

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### 1 Informações gerais

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

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

A Companhia apresenta prejuízos acumulados de R\$ 949.797 em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 281.397 (R\$ 463.396 no exercício de 2012), impactado (i) pelos encargos financeiros; (ii) pela redução da velocidade de realização das obras (apropriação da receita pelo PoC); e (iii) reduzido volume de obras em curso, em função de não terem sido realizados lançamentos significativos nos exercícios anteriores e apenas 1 lançamento no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e tem implementado as seguintes principais medidas, objetivando a retomada da sua lucratividade:

- (a) Controle rigoroso e redução de custos e despesas operacionais (Nota 30).
- (b) Foco na aplicação de recursos em projetos que estejam em processo mais avançado de construção, objetivando efetivar a entrega desses projetos e efetuar os repasses dos financiamentos contratados para a execução da obra aos promitentes compradores.
- (c) Venda de terrenos que requerem maior volume de investimentos para seu desenvolvimento e de longa maturação.
- (d) Reperfilamento de dívidas e obtenção de *waiver* pelo não atendimento de *covenants* de debêntures e financiamentos, pela não declaração de vencimento antecipado dessas dívidas.

Objetivando a redução de alavancagem através da alienação de ativos não estratégicos, com o consequente fortalecimento da estrutura de capital da Companhia, as seguintes principais medidas foram efetuadas:

- (i) Em julho de 2013 foi alienada a totalidade da participação detida na sociedade controlada em conjunto TCI-Viver, atuante no mercado de Goiânia, representada pela participação em 50% em seu capital social (Nota 12(c)).
- (ii) Em outubro de 2013 foi efetivada a venda de complexo de terrenos denominados "Lagoa dos Ingleses" (Nota 7).
- (iii) Em outubro de 2013 foi assinado o memorando de entendimentos vinculante para a venda da totalidade das quotas da sociedade Inpar Projeto Residencial Raposo km 18,5 SPE Ltda., proprietária dos terrenos localizados no KM 18,5 da Raposo Tavares (Nota 7).

Ainda em linha com a estratégia de fortalecimento da estrutura de capital da Companhia, as seguintes operações foram realizadas:

- (i) Emissão de CRI em 5 de agosto de 2013, no montante de R\$ 60 milhões, com prazo total de três anos e destinação dos recursos para alongamento das dívidas corporativas e projetos imobiliários em andamento (Nota 18).

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (ii) Emissão de Debêntures conversíveis em ações ordinárias no montante de até R\$ 125 milhões. O preço de conversão fixo é de R\$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por ação, e em outubro de 2013 foi concluída emissão parcial no montante de R\$ 105 milhões (Nota 16(c)).
- (iii) Renegociação do perfil da dívida de debêntures (Nota 16(a)).

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

A segregação dos ativos e passivos consolidados em 31 de dezembro de 2013, entre empreendimentos em estrutura de patrimônio de afetação (já concluídos ou em processo de afetação) e não afetados, pode assim ser demonstrada:

Descrição	Não afetados	Patrimônio de afetação	Em processo de afetação	Total
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	50.301	26.999	103	77.403
Títulos e valores mobiliários	97.715	4.385	-	102.100
Contas a receber	220.558	515.433	31.437	767.428
Imóveis a comercializar	265.613	153.770	9.806	429.189
Outros	39.435	11.472	867	51.774
	673.622	712.059	42.213	1.427.894
Ativos mantidos para venda	11.285	-	-	11.285
Total do ativo circulante	684.907	712.059	42.213	1.439.179
Ativo não circulante				
Realizável a longo prazo				
Títulos e valores mobiliários	1.256	-	-	1.256
Contas a receber	28.201	35.129	-	63.330
Imóveis a comercializar	228.606	14.578	8.716	251.900
Outros	42.772	62.285	159	105.216
Realizável a longo prazo	300.835	111.992	8.875	421.702
Investimentos, imobilizado e intangível	114.776	362	883	116.021
Total do ativo não circulante	415.611	112.354	9.758	537.723
Total do ativo	1.100.518	824.413	51.971	1.976.902
Passivo circulante				
Empréstimos e financiamentos	192.563	32.997	-	225.560
Debêntures	345.852	-	-	345.852
Certificados de recebíveis imobiliários	102.545	-	-	102.545
Fornecedores	15.068	13.751	1.084	29.903
Obrigações trabalhistas e tributárias	61.365	29.477	2.049	92.891
Saldos entre sociedades consolidadas e outros	(87.570)	178.660	43.955	135.045
Total do passivo circulante	629.823	254.885	47.088	931.796

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Não afetados	Patrimônio de afetação	Em processo de afetação	Total
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos	67.154	248.401	-	315.555
Debêntures	128.737	-	-	128.737
Certificados de recebíveis imobiliários	52.053	-	-	52.053
Obrigações trabalhistas e tributárias	42.239	26.860	1.089	70.188
Outros	135.593	27.383	585	163.561
Total do passivo não circulante	425.776	302.644	1.674	730.094
Patrimônio líquido				
Participação dos não controladores	6.749	-	-	6.749
Patrimônio líquido dos controladores	38.170	266.884	3.209	308.263
	44.919	266.884	3.209	315.012
Total do passivo e patrimônio líquido	1.100.518	824.413	51.971	1.976.902

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

Em 2013 (primeiro trimestre) foi lançado o empreendimento Reserva Aquarela, um loteamento no município de São Carlos, em São Paulo. O projeto, com 240 unidades e VGV de R\$ 36,8 milhões (R\$ 25,7 milhões parte Viver), mostrou-se muito bem-sucedido e gerador de caixa, com aproximadamente 80% das unidades já vendidas.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em 18 de março de 2014, "ad referendum" da aprovação pelo Conselho Fiscal, o qual as aprovou em reunião realizada em 20 de março de 2014.

## 2 Resumo das principais políticas contábeis

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

### 2.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. As operações com derivativos existentes em 1ª de janeiro de 2012 foram liquidadas em 2012 e também estavam avaliadas a valor justo.

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

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

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

#### **(a) Demonstrações financeiras consolidadas**

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

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

#### **(b) Demonstrações financeiras individuais**

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

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

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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

## 2.2 Consolidação

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

### (a) Controladas

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

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

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

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	2013	2012
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00
Viver Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00
Viver Participações Ltda.	100,00	100,00
Viver Vendas Ltda.	100,00	100,00
Inpar Investimentos S.A.	100,00	100,00
Inpar Investimentos II S.A.	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda.	100,00	100,00
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Pedreira SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda.	100,00	100,00

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Controladas e controladas em conjunto diretas</b>	<b>Percentual de participação</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Inpar Projeto Residencial Bragança SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar - Projeto Residencial Cullinan SPE Ltda.	100,00	100,00
Rodes Incorporações S.A.	100,00	100,00
Projeto Raposo km 18,5 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Alpa SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Aquatic Resorts SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Projeto 38 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda.	100,00	100,00
Proj. Imob. Res. Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Portal do Mangal SPE 54 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário 60 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 39 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Projeto 43 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 49 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Proj. Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	100,00	100,00
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Altos do Umarizal SPE 64 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 65 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 70 SPE Ltda.	100,00	100,00
JMT Propriedade Imobiliária Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Projeto 88 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda.	100,00	100,00

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Controladas e controladas em conjunto diretas</b>	<b>Percentual de participação</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Projeto 83 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 82 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 79 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	100,00	100,00
Lagoa dos Ingleses Properties S.A.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário 95 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 100 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 111 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 104 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 105 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 106 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 112 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 114 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 117 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 119 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 120 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 121 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 123 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 124 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 125 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 127 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 128 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 129 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 130 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 132 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 134 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 135 SPE Ltda.	100,00	100,00
inpar Projeto 136 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 137 SPE Ltda.	100,00	100,00

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<u>Controladas e controladas em conjunto diretas</u>	<u>Percentual de participação</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inpar Projeto 138 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 139 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 140 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária SPE 141 Ltda.	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário 142 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário 143 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário 144 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário 145 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário 146 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário 147 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário 148 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário 149 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário 150 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda.	70,00	70,00
Inpar - Abyara - Projeto Residencial América SPE Ltda.	70,00	70,00
Projeto Imobiliário SPE 73 Ltda.	100,00	100,00

#### (b) **Transações com participações de não controladores**

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

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

As participações minoritárias são demonstrados no patrimônio líquido.

#### (c) **Empreendimentos controlados em conjunto**

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

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



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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **2.3 Apresentação de informações por segmento e natureza**

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

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

#### **2.4 Conversão em moeda estrangeira**

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

Não existem operações significativas em moeda estrangeira.

#### **2.5 Caixa e equivalentes de caixa**

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

#### **2.6 Ativos financeiros**

##### **2.6.1 Classificação**

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

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

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

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

#### **(b) Empréstimos e recebíveis**

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

### **2.6.2 Reconhecimento e mensuração**

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

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

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

### **2.6.3 Compensação de instrumentos financeiros**

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

### **2.6.4 Impairment de ativos financeiros**

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

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

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

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

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

#### 2.7 Instrumentos financeiros derivativos e atividades de *hedge*

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

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

As operações com instrumentos financeiros derivativos contratadas pela Companhia resumem-se em *swap* e visam exclusivamente à proteção contra riscos cambiais associados a posições no balanço patrimonial, estando as mesmas em aberto em 31 de dezembro de 2011 e sido liquidadas em 2012. Não existem operações de investimentos financeiros derivativos e atividades de *hedge* em aberto em 31 de dezembro de 2013 e de 2012.

#### **2.8 Contas a receber**

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

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

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

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

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

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

#### **2.9 Imóveis a comercializar**

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

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

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

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

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

#### **2.10 Despesas com vendas a apropriar**

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

#### **2.11 Imobilizado**

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

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

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

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

#### **2.12 Intangível**

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

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

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

#### **2.14 Fornecedores e credores por imóveis compromissados**

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

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

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

#### **2.15 Empréstimos e financiamentos e debêntures**

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

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

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

#### **2.16 Provisões**

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

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

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

#### **(a) Riscos tributários, cíveis e trabalhistas**

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

#### **(b) Garantias**

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

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

#### **(c) Atraso na entrega de empreendimentos**

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

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

Como referido anteriormente, a construção dos empreendimentos é contratada junto a construtoras especializadas, cujos contratos firmados garantem que a cobertura de eventual pedido de indenização

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

por parte de clientes que tenham recebido suas unidades com atraso seja de sua responsabilidade. A Companhia constituiu provisão em montante que corresponde a garantias não cobertas pelas construtoras (Nota 26).

#### **(d) Contratos onerosos**

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

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

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

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

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

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controlada e controladas em conjunto, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

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

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

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela



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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

#### **2.18 Benefícios a empregados e dirigentes**

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

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

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

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

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

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

#### **2.19 Capital social e gastos com oferta pública de ações**

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

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

#### **2.20 Distribuição de dividendos**

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

Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 a Companhia apresentou prejuízo, não havendo dividendos a distribuir. Nos termos da legislação societária, por ocasião da geração de lucros, a destinação primária é a compensação de prejuízos acumulados.

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **2.21 Reconhecimento de receitas**

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

###### **(a) Unidades concluídas e terrenos**

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

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

###### **(b) Unidades em construção**

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

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

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

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

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

#### **(c) Operações de permuta**

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

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

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

#### **2.21.2 Receitas de taxa de administração**

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

#### **2.21.3 Receitas financeiras**

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

#### **2.22 Lucro básico e diluído por ação**

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

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **2.23 Demonstrações dos fluxos de caixa**

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

#### **2.24 Demonstrações do valor adicionado**

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

#### **2.25 Mudanças nas políticas contábeis e divulgações**

##### **Efeitos da IFRS 10 - "Demonstrações Financeiras Consolidadas" e IFRS 11 - "Acordos em Conjunto"**

A partir de 1ª de janeiro de 2013, entrou em vigência o IFRS 10 - "Demonstrações Financeiras Consolidadas", incluída como alteração ao texto do CPC 36 (R3) - "Demonstrações Consolidadas", identificando o conceito de controle como fator preponderante para determinar se uma entidade deve ou não ser incluída nas demonstrações financeiras consolidadas da Controladora, fornecendo orientações adicionais para a determinação do controle.

Também a partir de 1ª de janeiro de 2013 passou a vigorar o IFRS 11 - "Acordos em Conjunto", emitida em maio de 2011, e incluída como alteração ao texto do CPC 19 (R2) - "Negócios em Conjunto". O método de consolidação proporcional não é mais permitido com controle em conjunto.

Considerando as diretrizes adicionais de controle definida no IFRS 10, as participações societárias anteriormente consolidadas proporcionalmente, passaram a ser registradas:

- (i) pelo método da consolidação integral como controlada do Grupo (Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda. e a Inpar - Abyara - Projeto Residencial America SPE Ltda.), resultando no registro dos ativos, passivos, bem como as receitas e despesas, apresentados de forma consolidada em cada linha da posição patrimonial, bem como na demonstração consolidada do resultado do período ou em outros resultados abrangentes, respectivamente;
- (ii) pelo método de equivalência patrimonial (demais sociedades controladas anteriormente consolidadas proporcionalmente), resultando no registro da participação proporcional do Grupo à participação no patrimônio líquido, resultado do período e outros resultados abrangentes da Companhia em uma única linha apresentada na demonstração consolidada da posição financeira, bem como na demonstração consolidada do resultado do período ou do resultado abrangente como "Investimentos" e "Equivalência Patrimonial", respectivamente;

Dessa forma, a Companhia preparou suas demonstrações financeiras cumprindo essas novas normas para os períodos iniciados em ou após 1ª de janeiro de 2012. Para a presente informação financeira, o saldo de abertura considerado foi o de 1ª de janeiro de 2012. Esta nota detalha os principais ajustes efetuados pela Companhia no balanço patrimonial (consolidado) de 1ª de janeiro de 2012, 31 de dezembro de 2012 e no resultado para o período findo em 30 de setembro de 2012, ambos preparados de

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

#### Efeitos das mudanças nas políticas contábeis no balanço patrimonial consolidado

	Em 1º de janeiro de 2012 (data de início do último período apresentado para essas informações financeiras)		
	Originalmente reportado	Efeitos das mudanças	Saldo ajustado
Ativo			
Circulante	1.983.191	(123.649)	1.859.542
Não circulante			
Investimentos		139.091	139.091
Outros ativos não circulantes	1.135.606	(71.606)	1.064.000
	1.135.606	67.485	1.203.091
Total do ativo	3.118.797	(56.164)	3.062.633
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante	1.133.674	(33.126)	1.100.548
Não circulante	979.220	(44.695)	934.525
Total do passivo	2.112.894	(77.821)	2.035.073
Patrimônio líquido			
Acionistas controladores	1.005.903		1.005.903
Acionistas não controladores		21.657	21.657
Total do passivo e patrimônio líquido	3.118.797	(56.164)	3.062.633

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Em 31 de dezembro de 2012 (data da posição patrimonial)		
	Originalmente reportado	Efeitos das mudanças	Saldo ajustado
Ativo			
Circulante	1.706.247	(132.801)	1.573.446
Mantidos para venda (*)	107.922	(77.922)	30.000
Não circulante			
Investimentos		100.423	100.423
Outros ativos não circulantes	761.049	(15.532)	745.517
Total do ativo	2.575.218	(125.832)	2.449.386
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante	1.383.645	(27.850)	1.355.795
Passivos relacionados com ativo mantido para venda (*)	77.922	(77.922)	
Não circulante	524.332	(20.979)	503.353
Total do passivo	1.985.899	(126.751)	1.859.148
Patrimônio líquido			
Acionistas controladores	589.319		589.319
Acionistas não controladores		919	919
Total do passivo e do patrimônio líquido	2.575.218	(125.832)	2.449.386

(\*) A operação descontinuada, apresentada nos saldos de 31 de dezembro de 2012, corresponde a participação na sociedade controlada em conjunto TCI - Viver Desenvolvimento Ltda., a qual estava apresentada, nos saldos originalmente reportados, consolidada proporcionalmente à participação societária naquela investida. A TCI, embora não represente uma linha separada de negócios, representa parcela significativa dos empreendimentos da região centro-oeste do Brasil, uma importante área geográfica de operações. Com a mudança da apresentação do investimento nessa sociedade, o qual deixou de ser consolidado proporcionalmente para ser avaliado pelo método de equivalência patrimonial, a demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2012 apresenta o resultado da avaliação desse investimento pelo método da equivalência patrimonial como operações descontinuadas.

Essas reclassificações não produziram qualquer efeito no prejuízo apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### Efeitos das mudanças nas políticas contábeis na demonstração do resultado consolidado

<b>Demonstração do resultado</b>	<b>2012</b>		
	<b>Originalmente reportado</b>	<b>Efeitos das mudanças</b>	<b>Saldo ajustado</b>
Receitas líquidas	333.801	(77.888)	255.913
Custo incorrido das unidades realizadas	(533.697)	53.372	(480.325)
Prejuízo bruto	(199.896)	(24.516)	(224.412)
Despesas operacionais	(165.939)	24.978	(140.961)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	(365.835)	462	(365.373)
Resultado financeiro	(80.018)	(2.571)	(82.589)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(445.853)	(2.109)	(447.962)
Impostos de renda e contribuição social	(17.543)	1.462	(16.081)
Prejuízo do exercício	(463.396)	(647)	(464.043)
Prejuízo do exercício atribuível a			
Acionistas	(463.396)	-	(463.396)
Participação dos não controladores	-	(647)	(647)
	(463.396)	(647)	(464.043)

#### Efeitos das mudanças nas políticas contábeis na demonstração dos fluxos de caixa consolidado

<b>Demonstração dos fluxos de caixa</b>	<b>2012</b>		
	<b>Originalmente reportado</b>	<b>Efeitos das mudanças</b>	<b>Saldo ajustado</b>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(100.215)	72.627	(27.588)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	129.269	22.929	152.198
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	(79.903)	(110.772)	(190.675)
	(50.849)	(15.216)	(66.065)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	136.990	(257)	136.733
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	86.141	(15.473)	70.668

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### Reconciliações do patrimônio líquido consolidado

	<b>Consolidado</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2011 originalmente reportado	1.005.903
Efeitos das mudanças nas políticas contábeis (*)	<u>21.657</u>
Saldo de abertura em 1º de janeiro de 2012	<u>1.027.560</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012 originalmente reportado	589.319
Efeitos das mudanças nas políticas contábeis (*)	<u>919</u>
Saldo ajustado em 31 de dezembro de 2012	<u>590.238</u>

(\*) Com a adoção das novas IFRS, em função da consolidação integral de 2 sociedades controladas, passou a ser apresentada a rubrica de participação dos acionistas não controladores, não havendo, contudo, alteração no patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores.

#### Efeitos das mudanças nas políticas contábeis na demonstração do valor adicionado consolidado

	<b>2012</b>		
<b>Demonstração do valor adicionado</b>	<b>Originalmente reportado</b>	<b>Efeitos das mudanças</b>	<b>Saldo ajustado</b>
Valor adicionado pela Companhia	(288.905)	52.246	(236.659)
Valor adicionado recebido em transferência	<u>59.762</u>	<u>14.127</u>	<u>73.889</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>(229.143)</u>	<u>66.373</u>	<u>(162.770)</u>

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

As seguintes novas normas, alterações e interpretações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2013. A adoção antecipada dessas normas, embora encorajada pelo IASB, não foi permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros", aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. O IFRS 9 foi emitido em novembro de 2009 e outubro de 2010 e substituiu os trechos do IAS 39 relacionados à classificação e mensuração de instrumentos financeiros. O IFRS 9 requer a classificação dos ativos financeiros em duas categorias: mensurados ao valor justo e mensurados ao custo amortizado. A determinação é feita no reconhecimento inicial. A base de classificação depende do modelo de negócios da entidade e das características contratuais do fluxo de caixa dos instrumentos financeiros. Com relação ao passivo financeiro, a norma mantém a maioria das exigências estabelecidas pelo IAS 39. A principal mudança é a de que nos casos em que a opção de valor justo é adotada para passivos financeiros, a porção de mudança no valor justo devido ao



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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

risco de crédito da própria entidade é registrada em outros resultados abrangentes e não na demonstração dos resultados, exceto quando resultar em descasamento contábil. A Companhia está avaliando o impacto total do IFRS 9. A norma é aplicável a partir de 1ª de janeiro de 2015.

· IFRIC 21 - "Taxas". A interpretação esclareceu quando uma entidade deve reconhecer uma obrigação de pagar taxas de acordo com a legislação. A obrigação somente deve ser reconhecida quando o evento que gera a obrigação ocorre. Essa interpretação é aplicável a partir de 1ª de janeiro de 2014.

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

### **3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

#### **3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas**

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

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

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

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

##### **(b) Contingências**

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

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

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

### **3.2 Julgamentos na adoção de política contábil**

#### **(a) Reconhecimento de receita**

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

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

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

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

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

O encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia. A administração da Companhia vem

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de Corretagem que conste informação clara e precisa nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo inclusive já firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com uma das empresas de Corretagem do mercado, para determinar eventuais impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

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

#### **(c) Provisões - indenizações decorrentes da entrega de unidades imobiliárias em atraso**

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

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

Alguns empreendimentos foram entregues e ou possuem datas previstas de entrega diferente das datas originalmente previstas no momento da venda das unidades. Em consequência, é provável que será concedida redução de preço ou efetuado o pagamento de encargos para esses clientes. Com base em nossa experiência com outros projetos imobiliários e nas cláusulas atualmente vigentes nos contratos, a qual representa uma prática no mercado de incorporação imobiliária, nossa melhor estimativa do montante de perdas é de R\$ 12.912 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 12.779) (Nota 6).

#### **(d) Adoção de políticas contábeis**

Conforme mencionado na Nota 1, a administração vem tomando ações para efetuar a gestão de seu endividamento e obtenção dos recursos necessários para finalizar o desenvolvimento dos seus projetos em andamento, cujo custo total orçado para finalização desses empreendimentos monta R\$ 258.827 (Nota 34), bem como para retomar a lucratividade, através da redução de custos e despesas e a retomada do ritmo das obras dos projetos em andamento, mantendo assim a continuidade das operações da Companhia e de suas controladas, e acredita que essas ações serão suficientes para melhorar a estrutura de capital da Companhia e a geração de caixa necessário para a sua continuidade.

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

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **4 Gestão de risco financeiro**

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

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

##### **(a) Risco de mercado**

###### **(i) Risco cambial**

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

###### **(ii) Risco de taxa de juros**

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

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

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

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

##### **(b) Risco de crédito**

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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

<b>Rating/agência</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Conta-corrente e depósitos bancários de curto prazo		
AAA(Fitch)	46.503	40.655
QG3 (Austin)	7.742	
A1 (Mood's)	1.237	
AA-(Fitch)	752	
Baa2 (Mood's)	213	
AA+(Fitch)	40	188
BB- (Standard & Poor's)	1	
C (Mood's)		1.129
Caixa	153	168
Outros	27	103
	<b>56.668</b>	<b>42.243</b>
Aplicações financeiras		
AA- (Fitch)	16.624	
AAA (Fitch)	2.926	18.962
AA (Fitch)	1.185	9.404
Outros		59
	<b>20.735</b>	<b>28.425</b>
Nota 5.1	<b>77.403</b>	<b>70.668</b>
Títulos e valores mobiliários		
AAA (Fitch)	103.356	105.945
brBBB+ (Austin)		5.904
BBB+ (Fich)		1.029
Nota 5.2	<b>103.356</b>	<b>112.878</b>

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (c) Risco de liquidez

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos do Grupo, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2013.

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	225.560	208.496	107.059	541.115
Debêntures	345.852	23.380	105.357	474.589
Coobrigação na cessão de recebíveis	12.524	12.090	24.115	48.729
Certificados de recebíveis imobiliários	102.545	32.549	19.504	154.598
Credores por imóveis compromissados	10.496			10.496
Obrigações com investidores	50.343			50.343
Em 31 de dezembro de 2013	747.320	276.515	256.035	1.279.870
Empréstimos e financiamentos	591.065	37.847	164.550	793.462
Debêntures	352.493	56.763		409.256
Coobrigação na cessão de recebíveis	38.922	14.819	35.438	89.179
Certificados de recebíveis imobiliários	119.448	7.992	17.663	145.103
Credores por imóveis compromissados	10.912			10.912
Obrigações com investidores			20.206	20.206
Em 31 de dezembro de 2012	1.112.840	117.421	237.857	1.468.118

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos ativos e passivos financeiros atrelados aos diferentes indexadores (CDI, IPCA, IGP-M e TR), os quais compõem o fator de risco de taxa de juros, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras do Brasil em 31 de dezembro de 2013, exceto para a TR, para a qual assumiu-se uma taxa zero no ano, definiu-se:

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<u>Cenário</u>	<u>Percentual</u>		
	<u>Provável (esperado)</u>	<u>Possível stress 25%</u>	<u>Remoto stress 50%</u>
Queda CDI	11,44	8,58	5,72
CDI	11,34	14,18	17,01
IGP-M	5,18	6,48	7,77
INCC	7,64	9,55	11,46
TR	1,23	1,54	1,85
IPCA	5,24	6,55	7,86

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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dados consolidados	2013		2012		Valores para 2013		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Risco	Provável	Deterioração
							25%
Aplicações financeiras (Nota 5.1)							50%
96% a 105% do CDI	20.736		28.425		Queda do CDI	2.372	1.779
	20.736		28.425				1.186
Aplicações financeiras (Nota 5.2)							
96% a 105% do CDI	103.356		112.878		Queda do CDI	144	108
96% a 105% do CDI	1.256		13.795		Queda do CDI	11.680	8.760
	102.100		99.083				72
							5.840
Contas a receber de clientes (Nota 6)							
IGP-M	811.385		782.511		Alta do IGP-M	17.162	21.452
INCC	331.312		322.146		Alta do INCC	36.678	45.847
	480.073		460.365				25.743
							55.016
Conta-corrente com parceiros nos Empendimentos (Nota 10)							
IGP-M	68.822		69.157		Alta do IGP-M	3.565	4.456
	68.822		69.157				5.347
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)							
TR		541.115		793.462			
CDI		291.443		303.831	Alta da TR	3.573	4.467
IPCA		216.212		445.193	Alta do CDI	24.518	30.648
IGP-M		-		13.044	Alta do IPCA	-	-
		33.460		31.394	Alta do IGP-M	1.733	2.167
							2.600
Debêntures (Nota 16)							
TR		474.580		409.256			
CDI		310.950		310.173	Alta da TR	3.825	4.781
		163.639		99.083	Alta do CDI	18.557	23.196
Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 18)							
CDI		154.598		145.103			
IPCA		76.391		111.807	Alta do CDI	8.663	10.828
IGP-M		60.000		-	Alta do IPCA	3.144	3.930
		18.207		33.296	Alta do IGP-M	943	1.179
							12.994
Obrigações com investidores (Nota 23)							4.716
TR		50.343		20.206			1.415
IGP-M		43.984		20.206	Alta da TR	541	812
		6.359			Alta do IGP-M	329	494
Partes relacionadas (Nota 24)							
CDI		53.333		25.080			
		53.333		25.080	Alta do CDI	6.048	7.560
Credores por imóveis compromissados (Nota 21)							9.072
INCC		10.496		10.912	Alta do INCC	802	1.002
		10.496		10.912			1.203



## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (e) Gestão de capital

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Empréstimos e financiamentos	209.399	457.996	541.115	793.462
Debêntures	474.589	409.256	474.589	409.256
Coobrigação recebíveis	13.619	34.196	48.729	89.179
Certificados de recebíveis	154.598	145.250	154.598	145.103
Obrigações com investidores	-	-	50.343	20.206
	852.205	1.046.698	1.269.374	1.457.206
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(122.700)	(144.745)	(180.759)	(183.546)
Dívida líquida	729.505	901.953	1.088.615	1.273.660
Patrimônio líquido	308.263	589.319	308.263	589.319
Patrimônio líquido e dívida líquida	1.037.768	1.491.272	1.396.878	1.862.979
Percentual	70,30	60,48	77,93	68,37

#### (f) Estimativa do valor justo

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

- Conforme descrito na Nota 16, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado e têm características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos.
- As aplicações financeiras remuneradas pelo CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotação divulgada pelas respectivas instituições financeiras, e os demais se referem, em sua maioria, a certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

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

#### (g) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária			336.781	331.815
Sem alienação fiduciária	308	541	5.038	6.058
	308	541	341.819	337.873
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária			490.932	467.594
Contas a receber de clientes	308	541	832.751	805.467
Provisão para devedores duvidosos	(308)	(539)	(21.366)	(22.956)
Contas a receber de clientes	-	2	811.385	782.511

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Do total do contas a receber de unidades concluídas, R\$ 145.976 encontram-se vencidas (Nota 6), motivado, principalmente, pelos atrasos nos repasses de financiamento das Instituições Financeiras para os promitentes compradores, os quais não tomam posse do imóvel enquanto não houver a quitação do preço, com base no financiamento por ele obtido.

Consequentemente, o maior risco dessa carteira corresponde ao distrato da venda efetuada, com a retomada da unidade para os estoques disponíveis para comercialização (Nota 7). Baseado na experiência passada e na velocidade de venda de cada um dos empreendimentos, efetuamos análise das prováveis perdas na margem em função da ocorrência de distratos e temos constituído uma provisão, correspondente à margem de lucro nas operações, integrante da provisão para créditos de liquidação duvidosa, no montante de R\$ 3.158 em 31 de dezembro de 2013 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 4.727) (Nota 6). A redução da provisão para distratos, no montante de R\$ 1.569, decorre da efetivação dos distratos ocorridos no exercício findo em 31 de dezembro de 2013, cujo valor correspondente aos contratos de venda monta R\$ 140.557.

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

### 5.1 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Caixa e bancos conta-movimento	19.637	14.107	56.667	42.243
Fundo de investimento	1.167	9.395	1.185	9.404
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)		230	16.624	566
Fundo de investimento	2.891	7.819	2.892	18.038
Aplicação automática	34	316	35	332
Poupança				85
	<u>23.729</u>	<u>31.867</u>	<u>77.403</u>	<u>70.668</u>

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa da Companhia. Considera equivalentes de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor sendo representadas substancialmente por saldos disponíveis em bancos, Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e fundos referenciados DI e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. As aplicações são classificadas como equivalentes de caixa, conforme descrito no CPC 3 (IAS 7). As aplicações financeiras são remuneradas entre 94,5% até 101% (2012 - 99% a 101%) 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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

investimento exclusivo foram diversificadas em aplicações interfinanceiras de liquidez, certificados de depósitos bancários, debêntures e quotas de outros fundos de investimento não exclusivos, com remuneração indexada às taxas de CDI. As aplicações financeiras em fundo de investimento em que a Companhia tem participação exclusiva, no montante de R\$ 1.167 (consolidado: R\$ 1.185) encontra-se consolidada.

#### 5.2 Títulos e valores mobiliários

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Certificados de Depósito Bancário (CDB) (a)	1.256	13.795	1.256	13.795
Fundo de investimento (b)	97.715	99.083	102.100	99.083
Total títulos e valores mobiliários	98.971	112.878	103.356	112.878
Circulante	(97.715)	(99.083)	(102.100)	(99.083)
Não circulante	1.256	13.795	1.256	13.795

- (a) As aplicações em CDB, no montante de R\$ 1.256 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 13.795), estão classificadas no não circulante e encontram-se caucionados em operações de crédito e fiança bancária.
- (b) As aplicações em Fundo de Investimento da sociedade de controladora, no montante de R\$ 97.715 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 99.083) estão vinculadas aos recursos captados na primeira emissão de debêntures, ocorrida 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) as 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. Conforme mencionado na Nota 37(d), em Assembleia dos debenturistas da primeira emissão foi aprovada a alteração das condições de repasse dos recursos vinculados para os empreendimentos, ficando os mesmos sob exclusiva autorização do debenturista.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 6 Contas a receber

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo a receber empreendimentos concluídos	308	541	341.819	337.873
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(308)	(539)	(10.507)	(15.727)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	2	331.312	322.146
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção			765.946	809.603
Provisão para créditos de liquidação duvidosa			(10.859)	(7.229)
(+) Parcelas recebidas			232.898	207.595
(=) Vendas contratadas atualizadas			987.985	1.009.969
(-) Venda contratada a apropriar			(266.308)	(328.237)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 22)				
(=) Receita apropriada			721.677	681.732
(-) Ajuste a valor presente			(8.706)	(13.772)
(-) Parcelas recebidas			(232.898)	(207.595)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção			480.073	460.365
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)		2	811.385	782.511
Serviços de administração	1.398	1.067	1.403	1.072
Serviços de corretagem			564	1.696
Outras contas a receber (*)	11.154	723	17.564	5.296
Provisão para créditos de liquidação duvidosa			(158)	(158)
Contas a receber de outras operações	12.552	1.790	19.373	7.906
Total do contas a receber	12.552	1.792	830.758	790.417
(-) Não circulante	(33)	(33)	(63.330)	(100.654)
Circulante	12.519	1.759	767.428	689.763

(\*) O saldo de outras contas a receber está substancialmente representado pelo valor a receber da alienação da participação societária na sociedade TCI Viver Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Nota 12(c)).

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

A taxa média praticada pela Companhia para o período findo em 31 de dezembro de 2013 foi de 5,58% (2012 - 5,52%).

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

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

Ano - descrição	Consolidado			
	Imóveis		2013	2012
	Concluídos	Construção	Total	Total
Vencidos				
Ano do Habite-se				
Em 2009	5.684		5.684	6.523
Em 2010	4.302		4.302	4.806
Em 2011	30.143		30.143	44.784
Em 2012	97.632		97.632	106.821
Em 2013	8.215		8.215	
Em construção		178.497	178.497	49.824
	145.976	178.497	324.473	212.758
A vencer				
2014	140.240	504.160	644.400	795.541
2015	7.027	33.585	40.612	14.901
2016	6.342	4.330	10.672	13.264
2017 em diante	31.727	25.809	57.536	74.284
	331.312	746.381	1.077.693	1.110.748

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Conforme mencionado na Nota 1, ocorreram atrasos na entrega dos empreendimentos, os quais refletiram diretamente na expectativa de recebimento da carteira de recebíveis. Em virtude da revisão dos prazos de entrega de obras, houve um deslocamento na expectativa de realização de parcela do contas a receber de clientes, do ano de 2013 para o ano de 2014, tendo sido constituída provisão para indenização a clientes, no montante de R\$ 12.912 (2012 - R\$ 12.789).

A composição da provisão para perdas nas contas a receber pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Perdas	308	539	5.454	5.608
Distratos (margem)			3.158	4.727
Indenização			12.912	12.779
	<u>308</u>	<u>539</u>	<u>21.524</u>	<u>23.114</u>
Empreendimentos concluídos			10.507	15.727
Empreendimentos em construção			10.859	7.229
Demais contas a receber			158	158
			<u>21.524</u>	<u>23.114</u>

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

Para cobrir riscos desses repasses não virem a ser efetivados e a venda ser distratada, retornando a unidade imobiliária para os estoques de imóveis a comercializar, a administração constituiu provisão para distratos, que cobre a margem de lucro reconhecida nas operações em que a administração estima que haja riscos que sejam distratadas. Essa estimativa é realizada com base em informações históricas e projeções individuais por empreendimento. A provisão constituída sobre a margem de operações que poderão ser distratadas monta R\$ 3.158 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 4.727), a qual representa a margem de lucro sobre operações de venda que totalizaram R\$ 21.531 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 27.984), e está incluída na provisão para créditos de liquidação duvidosa, como demonstrado na movimentação a seguir:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(516)	(4.358)
Provisão de margem para distratos		(4.727)
Provisão para indenização		(12.779)
Complemento de provisão	<u>(23)</u>	<u>(1.250)</u>
Em 31 de dezembro de 2012	(539)	(23.114)
Provisão de margem para distratos		1.569
Provisão para indenização		(133)
Complemento de provisão	<u>231</u>	<u>154</u>
Em 31 de dezembro de 2013	<u>(308)</u>	<u>(21.524)</u>

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No exercício de 2013 ocorreram operações de distrato de venda que totalizaram R\$ 140.557, tendo a reversão da margem de lucro sobre essas operações de venda sido reconhecida diretamente na apropriação da receita e dos custos na demonstração do resultado. Ao final do exercício, foi efetuada nova avaliação da provisão constituída, tendo gerado um efeito líquido de reversão da provisão de R\$ 1.563.

A provisão para devedores duvidosos contempla, ainda, valor estimado de perda no fluxo de caixa de recebimentos em função de pedidos de indenização de clientes em função da entrega de suas unidades em atraso superior ao período estabelecido no contrato de venda, acrescido do período de 180 dias previsto na Lei nº 4.591 que rege as operações de incorporação imobiliária, no montante de R\$ 12.912 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 12.779).

## 7 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Terrenos para incorporação (a)	2.669	2.669	232.348	336.971
Imóveis em construção	64	64	145.164	132.302
Imóveis concluídos			125.779	198.388
Adiantamentos a fornecedores	151	151	16.366	16.582
Atividade de incorporação	2.884	2.884	519.657	684.243
Terrenos destinados a venda (a)			204.668	564.446
Provisão para ajuste ao valor recuperável ( <i>impairment</i> )			(43.236)	(112.535)
Terrenos destinados a venda	-	-	161.432	451.911
	2.884	2.884	681.089	1.136.154
Circulante	(215)	(64)	(429.189)	(670.132)
Não circulante	2.669	2.820	251.900	466.022

(a) Em 2013 ocorreram as seguintes principais movimentações nos estoques de terrenos para incorporações e de terrenos destinados a venda:

- Venda do terreno denominado "Les Jardins", localizado no município de Manaus no Estado de Amazonas, cujo custo contábil monta R\$ 2.776 e pertencente a controlada Inpar Projeto 49 SPE Ltda., por não estar dentro das regiões consideradas na estratégia futura da Companhia para desenvolvimento de novos empreendimentos.
- Distrato de permuta do terreno denominado "Park Plaza fase II e III", pertencente a controlada Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda., cujo custo contábil monta R\$ 21.967, com a reversão de R\$ 8.330 classificados como adiantamento de clientes e relacionado com permuta física (Nota 22), e reconhecimento de R\$ 12.004 de perda no distrato, pois recebemos o valor de R\$ 1.633 da nova proprietária do terreno para a qual cedemos os direitos do contrato anterior.
- Venda do terreno denominado "Bragança", localizado no município de Bragança Paulista no Estado de São Paulo, cujo custo contábil monta R\$ 9.810 e pertencente a controlada Inpar Projeto Residencial Bragança SPE Ltda., por não estar dentro das regiões consideradas na estratégia futura da Companhia para desenvolvimento de novos empreendimentos.



## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(iv) Efetivação da venda dos terrenos que compõe a área denominada "Lagoa dos Ingleses", com área total de 24 milhões de m<sup>2</sup>, cujo custo contábil monta R\$ 405.366 (2012 - R\$ 427.817), deduzido de provisão para ajuste ao valor recuperável de R\$ 112.584 (2012 - R\$ 112.535) para redução do mesmo ao valor líquido de recuperação, sendo o valor total da operação de R\$ 315.282, recebido da seguinte forma:

(a) R\$ 211.928 da forma abaixo:

(i) R\$ 40.000 já recebidos, abatido de R\$ 822 relacionados com despesas da operação;

(ii) R\$ 60.000 pagos diretamente a credores da Companhia em 17 de outubro de 2013, líquido de parcela devida de IPTU dos imóveis, no montante de R\$ 16.340;

(iii) R\$ 111.928 mediante oito notas promissórias, as quais foram objeto de securitização através de operação realizada em 17 de outubro de 2013.

(b) R\$ 94 recebidos em 17 de outubro de 2013, em moeda corrente nacional; e

(c) R\$ 103.260 serão pagos mediante as outorgas das escrituras de unidades autônomas nos empreendimentos "Happy Days Manguinhos", "Hotel Lavras" e "Perfil", a serem efetivadas até 28 de fevereiro de 2014.

Adicionalmente, em 4 de março de 2013 foram contratados especialistas para promover a venda de terreno, denominado "Parque do Carmo", 156 mil m<sup>2</sup>, cujo valor contábil em 31 de dezembro de 2013 monta R\$ 22.077. Nessa operação de venda, a administração não tem expectativa do valor líquido realizável ser inferior ao valor contábil.

Em 18 de outubro de 2013 foi firmado Memorando de Entendimentos (MOE) para a venda do terreno, denominado "Raposão", com área de 450 mil m<sup>2</sup>, pelo valor de aproximadamente R\$ 137.143, cujo custo contábil em 31 de dezembro de 2013 monta R\$ 180.469, deduzido de provisão para ajuste a valor recuperável dos estoques em R\$ 43.236, para redução do custo contábil desse ativo ao valor líquido de recuperação.

A saldo dos estoques no não circulante correspondem a (i) terrenos para incorporação cuja expectativa do prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários é superior a um ano, sendo esta revisada periodicamente pela administração; (ii) terrenos destinados a venda, excetuando-se o "Raposão", cuja expectativa é de finalização da operação em 2014.

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

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Custo incorrido acumulado	64	64	688.890	652.464
Custo apropriado às unidades vendidas			(570.958)	(535.203)
Juros capitalizados			129.150	73.892
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas			(101.918)	(58.851)
No fim do exercício	<u>64</u>	<u>64</u>	<u>145.164</u>	<u>132.302</u>

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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 8 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Adiantamentos a fornecedores	7.992	5.538	18.785	14.637
Outras contas a receber parceiros	7.323	15.037	17.988	16.068
Adiantamentos de dividendos				884
Depósito judicial	833	2.035	2.891	3.380
Adiantamento a funcionários	1.304	1.793	1.426	1.933
Outros	209	484	2.795	5.932
Provisões para perdas	(3.161)	(6.133)	(4.548)	(7.520)
	<u>14.500</u>	<u>18.754</u>	<u>39.337</u>	<u>35.314</u>

A movimentação na provisão para perdas pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(5.886)	(12.155)
Complemento de provisão	(247)	(385)
Reversão de provisão (*)		5.020
Em 31 de dezembro de 2012	(6.133)	(7.520)
Complemento de provisão	(228)	(228)
Reversão de provisão (**)	3.200	3.200
Em 31 de dezembro de 2013	<u>(3.161)</u>	<u>(4.548)</u>

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

(\*\*) Em 2013 a administração efetuou a baixa pela perda efetiva de contas a receber apresentado na linha de "Outros", no montante de R\$ 3.200, o qual estava integralmente provisionado.

#### 9 Despesas com vendas a apropriar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Comissões sobre vendas			2.114	2.411
Outras	219	109	219	109
	219	109	2.333	2.520
Circulante	(219)	(109)	(1.284)	(1.981)
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.049</u>	<u>539</u>

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 10 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Zappi Construções e Empreend. Imobiliários Ltda. (iii)	18.963	20.197	18.963	20.197
Allicerce Construtora e Incorporadora Ltda. (iv)	12		18.156	17.212
Menin Incorporadora Ltda. (ii)	25.893	27.074	26.031	27.074
Record Incorporações Ltda. (i) (*)		14.780		14.780
Orbhitz Engenharia e Construtora Ltda. (ii)	5.221	4.687	5.221	4.687
L. Priori Incorporações Ltda. (ii)	4.206	3.709	4.206	3.709
Meta Holding S.A.	773	1.334	773	1.334
Outros (ii)	1.105	1.001	2.799	2.696
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(7.327)	(22.532)	(7.327)	(22.532)
Não circulante	48.846	50.250	68.822	69.157

- (i) Em 7 de janeiro de 2013 foi assinado o distrato do consórcio com a Record Incorporações Ltda., com a quitação do saldo a receber (Nota 26(b)).
- (ii) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros, mediante participação societária ou por meio da formação de consórcios. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na Viver Incorporadora e Construtora S.A., que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. Os saldos estão sujeitos a encargos financeiros contratuais, correspondentes à variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que encontram-se aplicados os recursos é de 36 meses, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Os recursos financeiros são aplicados diretamente nos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento em conjunto com os parceiros. O recebimento destes valores ocorrerá por meio da realização dos recebíveis de cada empreendimento imobiliário.
- (iii) A Companhia firmou um contrato de parceria de cinco anos que estabelece que a Zappi Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., deverá dar preferência à Companhia na realização de obras de construção, devendo, portanto, realizar preferencialmente obras nos empreendimentos desenvolvidos pela Companhia, com foco no segmento residencial, de modo que a realização de obras para terceiros não poderá afetar a capacidade de construção das obras desenvolvidas para a Companhia. Com a finalidade de viabilizar a parceira, a Companhia concedeu à Zappi um mútuo a

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

ser pago por meio de prestação de serviços de administração de obras. O saldo está sujeito a encargos financeiros contratuais, correspondentes a variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano. Para a concessão de referido empréstimo, a Zappi constituiu em favor da Companhia garantia de imóveis e de seu maquinário. O mútuo a receber está integralmente provisionado em 31 de dezembro de 2012, e a Companhia deixou de atualizar os créditos pelos índices contratuais avençados, em função da administração ter julgado ser as garantias insuficientes para ressarcimento do direito a receber. Em 27 de setembro de 2013 foi assinado acordo para quitação do saldo pelo valor de R\$ 24.387, da seguinte forma: (i) R\$ 7.867 através de compensação de contas a pagar de sociedades controladas por serviços de construção executados e a executar; (ii) R\$ 7.068 em 41 parcelas de valores progressivos, com vencimento da primeira em 1ª de março de 2014; (iii) R\$ 9.452 em 1ª de agosto de 2018, sendo atualizadas com base na variação da taxa DI - Depósitos Interfinanceiros. A parcela de R\$ 9.452 será perdoadada, caso a liquidação das 41 parcelas forem realizadas no cronograma estabelecido, motivo pelo qual a Companhia reverteu parcialmente a provisão para perda constituída, no valor de R\$ 14.711, remanescendo provisionado R\$ 5.486 em 31 de dezembro de 2013.

- (iv) A Companhia moveu ação judicial de cobrança dos valores a receber e também foi objeto de ação judicial, requerendo a distribuição de lucros do empreendimento. A Companhia não tem expectativas de perdas na realização dos valores a receber.

A movimentação na provisão para perdas pode ser assim demonstrada:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Ajuste	(4)	(4)
Em 1ª de janeiro de 2012	(21.439)	(21.439)
Complemento de provisão	(1.093)	(1.093)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Baixa pela perda efetiva	652	652
Reversão de provisão (iii)	14.553	14.553
Em 31 de dezembro de 2013	(7.327)	(7.327)

## 11 Impostos e contribuições a compensar

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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (a) Movimentação dos investimentos

Controlada	Saldo em 1º de janeiro de 2011	Aumento de capital (redução)	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2012	Aumento de capital (redução)	Reclassificação	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2013
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	282.487			(109.992)	172.495				(44.991)	127.504
Viver Empreendimentos Ltda.	856.429	(2.108)		(141.587)	712.734	(3.368)		5.990	(35.698)	679.658
Viver Participações Ltda.	(92)			(1)	(93)				(4)	(97)
Viver Vendas Ltda.	(179)			(406)	(585)				(276)	(861)
Inpar Investimentos S.A.	(83)			(27)	(110)				(3)	(113)
Inpar Investimentos II S.A.	(6.377)			8	(6.369)				(1.011)	(7.380)
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda.	(895)			(1.169)	(2.064)	3.654			(694)	(2.758)
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	(5)	5			-				(243)	3.411
OAAP Incorporação e Participação Ltda.	(4)	8.285		(2)	(6)					-
Lagoo dos Ingleses Participações Ltda.				1.542	9.827				9.406	(6)
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	1.131.281	6.182		(251.634)	885.829	286		5.990	(73.514)	19.233
Sociedades controladas										
Controladas em conjunto pela Viver Empreendimentos Ltda.										
Inpar Projeto 122 SPE Ltda. (*)	59.338	2.108		2.454	63.900	3.368		(5.990)	6.699	67.977
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	13.461	(7.821)		(572)	12.889	107	(11.285)	(34)	(1.604)	246
Tibério - Inpar Projeto Residencial Premiere SPE 80 Ltda.	3.856	(3.020)		3.965	-					-
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	87	5		(11)	81				(1)	80
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	2.952	(10.216)		(2)	2.950	105			(13)	2.937
Tibério - Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	5.916	(110)	(1.695)	4.300	2.957	1.971		(25)	192	272
Tibério - Inpar Projeto Residencial Guarulhos SPE Ltda.	2.831			1.931	(159)			(4.166)	645	1.407
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	14.030	(1.082)	(7.220)	2.073	8.883	1.111		(9.742)	1.253	1.505
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	1.480			(398)	-					-
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo	13.539	(5.959)	(6.413)	7.487	8.654	6.412		(13.841)	2.865	4.090
SPE XI Ltda. (1)	752			(906)	(154)	860			(706)	-
Reusing Construções S.A.	1				1				(1)	-
Flegente Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(4)			112	108	381				489
Termosso Empreendimentos Imobiliários Ltda.				(2)	(2)				(1)	(3)
Crimiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.										
Sociedades controladas em conjunto										
	107.639	(12.625)	(15.328)	20.422	100.108	14.315	(11.285)	(33.798)	9.500	78.840
	1.238.920	(6.443)	(15.328)	(231.212)	985.937	14.601	(11.285)	(27.808)	(64.014)	897.431
TTCI - Inpar Desenvolvimento Ltda.	46.079	1.500		2.024	49.603	(49.603)				
Inpar Projeto 122 SPE Ltda. (*)							11.285			11.285
Total	1.284.999	(4.943)	(15.328)	(229.188)	1.035.540	(35.001)	-	(27.808)	(64.014)	908.716

(\*) Em 2012 a sociedade controlada Inpar Projeto 122 SPE Ltda. passou a ser controlada direta da Companhia (anteriormente, controlada indiretamente através da Viver Participações Ltda.). Ainda em 2012, a Companhia alienou 50% de participação nessa sociedade controlada por R\$ 10.616, tendo apurado prejuízo na operação de R\$ 2.844. Em virtude de, mesmo após a venda, não ter perdido o controle, o resultado da operação foi registrado no patrimônio líquido, na rubrica de "Prejuízos Acumulados". Em 30 de janeiro de 2014, foi alienada a participação remanescente nessa sociedade controlada por R\$ 7.990, mediante assunção, pelo comprador, da dívida que a Companhia possuía com essa sociedade (Nota 24(a)).

Nessa operação, o passivo correspondente a obrigação da Companhia em integralizar R\$ 10.535 nessa sociedade (Nota 20), o que lhe garantia a participação remanescente de 50% no capital, também deixou de existir.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
PIS		3	956	13
COFINS		20	4.410	75
CSLL	2.351	2.256	9.442	9.046
IRPJ	10.602	11.578	27.460	27.810
IRRF s/ aplicações financeiras	1.522	3.765	2.387	4.408
Outros	498	229	755	394
	14.973	17.851	45.410	41.746
Circulante	(4.360)	(5.474)	(11.153)	(6.505)
Não circulante	10.613	12.377	34.257	35.241

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	908.646	995.479	79.003	100.423
Provisão para passivo a descoberto (b)	(11.215)	(9.542)	(163)	(315)
Investimentos (a)	897.431	985.937	78.840	100.108
Ágio (Nota 14) (1)		7.152		
Reclassificação para o passivo	11.215	9.542	163	315
Encargos financeiros apropriados (*)	37.252	78.792		
	945.898	1.081.423	79.003	100.423

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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (b) Provisão para perdas

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

Empresas	Controladora		Consolidado	
	2012	Acréscimo/ diminuição	2012	Acréscimo/ diminuição
Inpar Investimentos II S.A.	6.369	1.011	7.380	
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda.	2.064	694	2.758	
Viver Vendas Ltda.	585	276	861	
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	159	(159)	159	
Reusing Construção S.A.	154	(154)	154	(154)
Inpar Investimentos S.A.	110	3	113	
Viver Participações Ltda.	93	4	97	
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.	6		6	
Crimiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	(2)	2	1
Flegetonte Empreendimentos Imobiliários Ltda.				1
Provisão para passivo a descoberto	9.542	1.673	11.215	(152)
			315	
				163

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **(c) Ativos não circulante destinados à venda**

##### **(i) TCI Viver Desenvolvimento Imobiliário S.A. (TCI Viver)**

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

Em 17 de julho de 2013 foi assinado o 1º Aditamento ao contrato de compra e venda, na qual ocorreu mudança na forma de pagamento da última parcela de R\$ 10.000 (Nota 5 - "Outras contas a receber"), estabelecendo que o recebimento da última parcela ocorrerá assim que a taxa interna do investimento da compradora atingir 25%, podendo ser efetuado um pagamento adicional de até R\$ 10.000 após o pagamento da última parcela, correspondente a 25% dos recebimentos adicionais ao atingimento dessa meta e até o limite desse montante, este último não refletido contabilmente em virtude de ser considerado de natureza incerta.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2012 foi constituída provisão para fazer face ao prejuízo estimado na operação, no montante de R\$ 19.602, a qual foi calculada com base no valor da transação quando comparado com o valor contábil do investimento em 31 de dezembro de 2012, no montante de R\$ 49.603.

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

A participação da Companhia no patrimônio líquido da TCI Viver em 31 de dezembro de 2012 monta R\$ 30.000, que representa o valor do investimento de R\$ 49.603, deduzido da referida provisão para o prejuízo estimado na operação, o qual está apresentado em linha específica do ativo.

##### **(ii) Inpar Projeto 122 SPE Ltda. (Inpar 122)**

Em 30 de janeiro de 2014, foi alienada a totalidade das quotas detidas pela Companhia na sociedade controlada em conjunto na Inpar 122, representando 50% de seu capital social, para a outra sócia quotista dessa sociedade, pelo valor total de R\$ 7.990, que foi recebido por meio da transferência da dívida que a Companhia possuía perante essa sociedade, no montante de R\$ 7.842 em 31 de dezembro de 2013 (Nota 24(a)). Adicionalmente, e como consequência dessa operação, o passivo atrelado à obrigação de capitalização de R\$ 10.535 nessa sociedade (Nota 20), que lhe garantia a participação de 50% no capital social, também deixou de existir.



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas					Investimentos		Equivalência patrimonial
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta	Resultado do período	2013	2012
Controlada							
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.	27.431	44.544	(17.113)	2.007	3.367	(17.113)	(20.481)
Inpar Projeto Residencial Pedreira SPE Ltda.	3.765	-	3.765	-	(1)	3.765	3.766
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda.	14.531	756	13.775	19	(67)	13.775	13.842
Inpar - Projeto Residencial Bragança SPE Ltda.	5.996	659	5.337	5.996	(4.150)	5.337	5.987
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	14.079	696	13.383	-	(6)	13.383	13.389
Inpar - Projeto Residencial Cullinan SPE Ltda.	126	-	126	-	(21)	126	147
Rodes Incorporações S.A.	5.249	2.932	2.317	-	(118)	2.317	1.905
Projeto Raposo km 18,5 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	129.359	10.757	118.602	-	(137)	118.602	118.740
Inpar Projeto Residencial Viver Moooca SPE Ltda.	1.935	677	1.258	70	(43)	1.258	1.301
Inpar Projeto Alpa SPE Ltda.	61	744	(683)	-	-	(683)	(2)
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda.	11.083	1.244	9.839	878	(84)	9.839	9.923
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen Ltda.	22.247	3.774	18.473	759	(28)	18.473	18.501
Inpar Projeto Residencial Condomínio Eredivtá SPE Ltda.	24.514	10.799	13.715	2.871	205	13.715	13.510
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.	4.043	425	3.618	243	107	3.618	3.511
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda.	210.472	83.254	127.218	222.929	(33.217)	127.218	160.435
Inpar Projeto Aquatic Resorts SPE Ltda.	1.177	179	998	-	(12)	998	1.010
Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda.	17.690	685	17.005	44	(256)	17.005	17.262
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	1.531	704	827	56	(10)	827	837
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	100.808	69.443	31.365	(704)	(1.794)	31.365	33.159
Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda.	4.382	843	3.539	83	(131)	3.539	3.671
Viver Projeto 38 SPE Ltda.	472	20	452	-	(148)	452	601
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda.	51.816	42.950	8.866	1.263	825	8.866	8.041
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda.	11.104	6.761	4.343	1.467	(14.382)	4.343	18.725
Proj. Imob. Res. Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.	5.141	338	4.803	919	226	4.803	4.577
Projeto Imobiliário Portal do Mangal SPE 54 Ltda.	51.632	38.136	13.496	-	155	13.496	13.342
Inpar Projeto 60 SPE Ltda.	-	3.664	(3.664)	-	(10)	(3.664)	(3.653)
Inpar Projeto 39 SPE Ltda.	9.922	9.797	125	-	-	125	-
Inpar Projeto 43 SPE Ltda.	534	6	528	-	(111)	528	639
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	67.315	59.848	7.467	(1.022)	432	7.467	7.035
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	75.435	58.772	16.663	21.736	3.691	16.663	12.972
Inpar Projeto 49 SPE Ltda.	4.293	3	4.290	4.500	(545)	4.290	4.834
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	6.284	17	6.267	-	-	6.267	6.267
Inpar Proj. Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda.	37.605	31.437	6.168	7.670	(2.074)	6.168	8.242
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	31.648	30.000	1.648	2.931	(1.943)	1.648	3.592
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.	21.449	273	21.176	1.421	1.347	21.176	23.203
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.	16.117	6.982	9.135	13.452	827	9.135	8.308
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresopolis SPE 63 Ltda.	70.352	51.118	19.234	41.786	9.407	19.234	9.827

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas						Investimentos		Equivalência patrimonial	
Ativo		Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta	Resultado do período	2013	2012	2013	2012
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda.	38.752	17.871	20.881	32.617	(380)	20.881	21.261	(380)	(11.981)
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda.	922	612	310	186	(123)	310	433	(123)	301
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda.	17.841	4.200	13.641	7.562	1.605	13.641	12.036	1.605	(1.286)
Projeto Imobiliário Altos do Umarizal SPE 64 Ltda.	47.923	55.704	(7.781)	11.908	(3.680)	(7.781)	(4.101)	(3.680)	(7.959)
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda.	11.566	9.776	1.790	(901)	(2.261)	1.790	4.051	(2.261)	(687)
Projeto Imobiliário SPE 70 Ltda.	6.229	246	5.983	-	(18)	5.983	6.001	(18)	(39)
JMT Propriedade Imobiliária Ltda.	30.234	6.215	24.019	-	(111)	24.019	24.130	(111)	(1)
Projeto Imobiliário Canoa's Happiness SPE 72 Ltda.	21.101	7.231	13.870	6.408	(1.487)	13.869	15.356	(1.487)	(10.185)
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	21.904	14.466	7.438	-	(320)	7.438	7.758	(320)	(326)
Viver Projeto 88 SPE Ltda.	499	13	486	-	(44)	486	530	(44)	(18)
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.	58.673	35.229	23.444	4.147	1.868	23.444	21.576	1.868	10.477
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda.	9.077	4.018	5.059	4.258	531	5.059	4.528	531	(999)
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	959	104	855	(155)	(146)	855	1.001	(146)	315
Viver Projeto 83 SPE Ltda.	462	2	460	-	(33)	460	493	(33)	(18)
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	4.345	630	3.715	495	(210)	3.715	3.924	(210)	(49)
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	54.797	48.404	6.393	17.682	1.042	6.393	5.351	1.042	(7.386)
Inpar Projeto 82 SPE Ltda.	6.221	5.644	577	-	(8)	577	585	(8)	(6)
Projeto Imobiliário SPE 73 Ltda.							2.222		(6)
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.	22.674	10.343	12.331	34	(1.294)	12.332	22.126	(1.294)	(7.399)
Inpar Projeto 79 SPE Ltda.	9.465	330	9.135	-	(2)	9.135	9.137	(2)	(3)
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	4.522	2.413	2.109	4.248	387	2.109	1.721	387	(78)
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	-	18	(18)	-	-	(18)	(18)	-	(9)
Inpar Projeto 77 SPE Ltda.	37.305	25.323	11.982	10.329	2.789	11.982	9.193	2.789	2.781
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	8.672	8.071	601	2.624	(650)	601	1.251	(650)	(1.222)
Lagoa dos Ingleses Properties S.A.	99	3.101	(3.002)	2	(24)	(3.002)	(2.977)	(24)	(1.976)
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.	28.045	15.018	13.027	1.323	(3.602)	13.027	16.629	(3.602)	(5.468)
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda.	12.473	7.953	4.520	5.351	(8.893)	4.520	501	(8.893)	(1.967)
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	81.134	29.828	51.306	55.034	(14.455)	51.306	61.640	(14.455)	(15.230)
Projeto Imobiliário 95 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(3)	(2)	1	(3)	(3)
Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda.	73.582	72.156	1.426	3.984	(2.471)	1.426	3.897	(2.471)	(4.399)
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	18.519	27.356	(8.837)	11.562	(4.440)	(8.837)	(4.397)	(4.440)	(9.211)
Inpar Projeto 100 SPE Ltda.	27	15.861	(15.834)	(44)	(88)	(15.834)	(15.746)	(88)	(13.673)
Inpar Projeto 111 SPE Ltda.	18.617	6.064	12.553	(1.144)	1.313	12.553	11.241	1.313	(964)
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.	36.130	33.960	2.170	5.025	255	2.170	1.916	255	620
Inpar Projeto 104 SPE Ltda.	-	3.220	(3.220)	-	(1)	(3.220)	(3.219)	(1)	(6.303)
Inpar Projeto 105 SPE Ltda.	17.123	11.694	5.429	18.728	5.546	5.429	2.951	5.546	(3)
Inpar Projeto 106 SPE Ltda.	2.950	-	2.950	-	(1)	2.950	(11)	(1)	(2)
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	-	11	(11)	-	-	(11)	(11)	-	(2)
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	3	382	(379)	-	(14)	(379)	(365)	(14)	(18)
Inpar Projeto 112 SPE Ltda.	-	6	(6)	-	-	(6)	(6)	-	(2)
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	3.157	613	2.544	-	(14)	2.544	2.559	(14)	(90)

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas										Investimentos		Equivalência patrimonial		
Ativo		Passivo	Patrimônio líquido		Receita bruta	Resultado do período	2013		2012		2013		2012	
Inpar Projeto 114 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	-	-	(5)	(5)	(5)	-	(2)	-	(2)	
Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	3.617	565	3.052	-	-	(5)	(5)	3.052	3.057	(5)	(12)	(5)	(12)	
Inpar Projeto 117 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	-	-	(5)	(5)	-	-	(2)	-	(2)	
Inpar Projeto 119 SPE Ltda.	8	-	8	-	-	-	8	8	8	-	-	-	-	
Inpar Projeto 120 SPE Ltda.	-	9	(9)	-	-	-	(9)	(9)	(9)	-	(3)	-	(3)	
Inpar Projeto 121 SPE Ltda.	457	1.036	(579)	-	-	(85)	(579)	(579)	(494)	(85)	(39)	(85)	(39)	
Inpar Projeto 123 SPE Ltda.	-	7	(7)	-	-	-	(7)	(7)	(7)	-	(2)	-	(2)	
Inpar Projeto 124 SPE Ltda.	32	922	(890)	1.815	(673)	(673)	(890)	(217)	(217)	(673)	(152)	(673)	(152)	
Inpar Projeto 125 SPE Ltda.	-	7	(7)	-	-	-	(7)	(7)	(7)	-	(2)	-	(2)	
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	6.966	3.552	3.414	-	-	(243)	3.414	(860)	(860)	(243)	(731)	(243)	(731)	
Inpar Projeto 127 SPE Ltda.	4.275	5.026	(751)	(407)	(391)	(391)	(751)	(360)	(360)	(391)	59	(391)	59	
Inpar Projeto 128 SPE Ltda.	6.208	6.308	(100)	-	(67)	(67)	(100)	(33)	(33)	(67)	(28)	(67)	(28)	
Inpar Projeto 129 SPE Ltda.	-	7	(7)	-	-	-	(7)	(7)	(7)	-	(2)	-	(2)	
Inpar Projeto 130 SPE Ltda.	4	-	4	-	-	-	4	4	4	-	(2)	-	(2)	
Inpar Projeto 132 SPE Ltda.	-	7	(7)	-	-	-	(7)	(7)	(7)	-	(2)	-	(2)	
Inpar Projeto 134 SPE Ltda.	-	7	(7)	-	-	-	(7)	(7)	(7)	-	(2)	-	(2)	
Inpar Projeto 135 SPE Ltda.	-	7	(7)	-	-	-	(7)	(7)	(7)	-	(2)	-	(2)	
inpar Projeto 136 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	-	-	(5)	(5)	(5)	-	(2)	-	(2)	
Inpar Projeto 137 SPE Ltda.	-	4	(4)	-	-	-	(4)	(4)	(4)	-	(2)	-	(2)	
Inpar Projeto 138 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	-	-	(5)	(5)	(5)	-	(2)	-	(2)	
Inpar Projeto 139 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	-	-	(5)	(5)	(5)	-	(2)	-	(2)	
Inpar Projeto 140 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	-	-	(5)	(5)	(5)	-	(2)	-	(2)	
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária SPE 141 Ltda.	883	953	(70)	-	-	(1)	(70)	(69)	(69)	(1)	(2)	(1)	(2)	
Viver Desenvolvimento Imobiliário 142 SPE Ltda.	-	6	(6)	-	-	(1)	(6)	(6)	(6)	(1)	(2)	(1)	(2)	
Viver Desenvolvimento Imobiliário 143 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	-	(1)	(5)	(5)	(5)	(1)	(2)	(1)	(2)	
Viver Desenvolvimento Imobiliário 144 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	-	(1)	(5)	(5)	(5)	(1)	(2)	(1)	(2)	
Viver Desenvolvimento Imobiliário 145 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	-	(1)	(5)	(5)	(5)	(1)	(2)	(1)	(2)	
Viver Desenvolvimento Imobiliário 146 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	-	(1)	(5)	(5)	(5)	(1)	(2)	(1)	(2)	
Viver Desenvolvimento Imobiliário 147 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	-	(1)	(5)	(5)	(5)	(1)	(2)	(1)	(2)	
Viver Desenvolvimento Imobiliário 148 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	-	(1)	(5)	(5)	(5)	(1)	(2)	(1)	(2)	
Viver Desenvolvimento Imobiliário 149 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	-	(1)	(5)	(5)	(5)	(1)	(2)	(1)	(2)	
Viver Desenvolvimento Imobiliário 150 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	-	(1)	(5)	(5)	(5)	(1)	(2)	(1)	(2)	

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas								Investimentos		Equivalência patrimonial		
	Ativo circulante	Ativo não circulante	Total do ativo	Passivo circulante	Passivo não circulante	Total do passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta	Resultado do período	2013	2012	2013	2012
Controlada em conjunto													
Impar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda.	9.476	18.208	27.684	5.044	1.173	6.217	21.467	1.492	(846)	21.467	1.390	(846)	(2.009)
Impar - Abyara - Projeto Residencial América SPE Ltda.	8.196	7.773	15.969	8.047	6.893	14.940	1.029	10.912	754	1.029	31.235	754	(186)

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13

#### Imobilizado líquido

Descrição	Controladora					
	Imóvel (*)	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Outros ativos
<b>Total do imobilizado</b>						
Custo						
Saldo em 31 de dezembro de 2011	4.313	16.608	2.638	987	2.263	180
Adições		605	33	24	1	12
Baixa	(338)	(79)	(136)			
Saldo em 31 de dezembro de 2012	3.975	17.134	2.535	1.011	2.264	192
Adições		(157)	(192)	(505)	3	64
Baixa						
Saldo em 31 de dezembro de 2013	3.975	16.977	2.343	506	2.267	256
Depreciação						
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(1.360)	(4.117)	(1.087)	(508)	(549)	(47)
Depreciação no exercício	(38)	(2.131)	(231)	(77)	(190)	(16)
Baixa	57	67	72			
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(1.350)	(6.181)	(1.246)	(585)	(739)	(63)
Depreciação no exercício	(26)	(1.603)	(213)	(71)	(191)	(24)
Baixa		148	108	245		
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(1.376)	(7.636)	(1.351)	(411)	(930)	(87)
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2013	2.599	9.341	992	95	1.337	169
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2012	2.625	10.953	1.289	426	1.525	129
Taxa anual média ponderada - %	4	10	10	20	20	

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Consolidado								
Descrição	Imóvel (*)	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Estande de vendas e apartamentos modelos decorados	Beneficiarias em imóveis de terceiros	Outros ativos	Total do imobilizado
Custo								
Saldo em 31 de dezembro de 2011	4.313	16.762	2.781	1.033	61.972	2.969	63	89.893
Adições		1.019	185	24	3.871	21	175	5.295
Baixa	(338)	(518)	(282)		(6.090)	(9)	(229)	(7.466)
Impairment					(4.601)			(4.601)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	3.975	17.263	2.684	1.057	55.152	2.981	9	83.121
Adições		(157)	(192)	(532)	22	67	(9)	80
Baixa					(42.978)			(43.859)
Impairment								-
Saldo em 31 de dezembro de 2013	3.975	17.106	2.492	525	12.196	3.048	-	39.342
Depreciação								
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(1.369)	(4.150)	(1.105)	(539)	(38.381)	(746)		(46.290)
Depreciação no exercício	(38)	(2.564)	(292)	(142)	(5.484)	(288)		(8.808)
Baixa	58	476	99	53	3.247	38		3.971
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(1.349)	(6.238)	(1.298)	(628)	(40.618)	(996)	-	(51.127)
Depreciação no exercício	(26)	(1.631)	(226)	(73)	(3.773)	(258)		(5.987)
Baixa		148	108	271	38.666			39.193
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(1.375)	(7.721)	(1.416)	(430)	(5.725)	(1.254)	-	(17.921)
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2013	2.600	9.385	1.076	95	6.471	1.794	-	21.421
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2012	2.626	11.025	1.386	429	14.534	1.985	9	31.994
Taxa anual média ponderada - %	4	10	10	20	33	20		

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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia e suas controladas avaliaram que não ocorreram circunstâncias no exercício que levassem a necessidade de alteração da vida útil-econômica desses ativos em 31 de dezembro de 2013 e, portanto, concluiu que não existem ajustes ou mudanças relevantes a serem reconhecidas.

#### 14 Intangível

Descrição	Controladora		Consolidado		
	Softwares	Total	Ágio na aquisição de empresas	Softwares	Total
<b>Custo</b>					
Saldo em 31 de dezembro de 2011	17.187	17.187	22.602	17.237	39.839
Adições	3.241	3.241		3.241	3.241
Transferência para ativo destinado a venda (Nota 12(c))			(14.627)		(14.627)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	20.428	20.428	7.975	20.478	28.453
Baixa			(7.975)		(7.975)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	20.428	20.428		20.478	20.478
<b>Amortização</b>					
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(627)	(627)	(823)	(627)	(1.450)
Amortização no exercício	(2.064)	(2.064)		(2.073)	(2.073)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(2.691)	(2.691)	(823)	(2.700)	(3.523)
Amortização no exercício	(2.174)	(2.174)		(2.181)	(2.181)
Baixa			823		823
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(4.865)	(4.865)		(4.881)	(4.881)
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2013	15.563	15.563	-	15.597	15.597
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2012	17.737	17.737	7.152	17.778	24.930
Taxa anual média ponderada - %	10			10	

Em 27 de dezembro de 2011 a Companhia efetivou a aquisição de 50% das ações ordinárias nominativas da Reusing Construções S.A., localizada no Rio Grande do Sul, tendo como objeto a construção de imóveis, prestação de serviços de engenharia civil e a participação no capital social de outras sociedades, tendo em 22 de novembro de 2013 a Companhia deixado de participar nessa sociedade, com a consequente baixa do saldo do ágio correspondente, no montante de R\$ 7.152, o qual havia sido gerado por ocasião da aquisição da participação.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

## 15 Empréstimos e financiamentos

Composição dos empréstimos e financiamentos líquido dos custos de transação:

Modalidade	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
		2013	2012	2013	2012
SFH	TR + 8,30% a.a. até 11,60% a.a.			290.521	302.359
	Até 3,75% a.a. + CDI	123.878	294.961	123.878	294.963
Capital de giro CCB, CCI e outros	De 3,76% a.a. até 5% a.a. + CDI		1.636		2.491
	Acima de 5% a.a. + CDI	4.528	5.624	4.528	5.624
	Até 11,80% a.a. + IPCA		13.044		13.044
Projetos - CCB	Até 3,85% a.a. + CDI	46.612	109.864	87.806	142.115
Projetos - CCB/CCI	Até 12% a.a. + IGP-M	33.460	31.394	33.460	31.394
Leasing	1,06% a.a. até 9,30% a.a.	921	1.473	922	1.472
		209.399	457.996	541.115	793.462
Circulante		(160.038)	(413.512)	(225.560)	(591.065)
Não circulante		49.361	44.484	315.555	202.397

Em outubro de 2013 ocorreu a liquidação de empréstimos, em função de (i) alienação dos terrenos relacionados com o complexo de terrenos denominado "Lagoa dos Ingleses" (Nota 7); (ii) operação de emissão de debêntures conversíveis em ações, tendo sido já emitido o montante de R\$ 105.000 (Nota 37(a)); e (iii) nova operação CRI (Nota 18), no valor de R\$ 60.000.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
2014		25.238		37.847
2015	39.858	14.688	208.496	83.226
2016	8.713	3.647	75.693	55.098
2017	790	911	31.366	26.226
	49.361	44.484	315.555	202.397



## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Determinados compromissos preveem a adimplência de *covenants*. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 não cumprimos os itens (d), (l), (n) e (p) descritos Nota 36. Os *waivers* para contratos cujo saldo em 31 de dezembro de 2013 totalizam R\$ 44.578 estão em processo de negociação, motivo pelo qual estão classificados no passivo circulante.

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Encargos financeiros incorridos	145.031	130.216	221.735	182.119
Encargos financeiros capitalizados (*)	(36.650)	(54.200)	(77.424)	(93.416)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 32)	108.381	76.016	144.311	88.703
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
<b>Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Saldo inicial	78.792	116.863	115.051	148.617
Encargos financeiros capitalizados (*)	36.650	54.200	77.424	93.416
Encargos apropriados ao resultado (Notas 32 e 29)	(34.954)	(29.639)	(74.409)	(64.350)
Baixa de encargos financeiros capitalizados por <i>impairment</i> do ativo correspondente (Notas 7 e 29)	(43.236)	(62.632)	(43.236)	(62.632)
Saldo final (Notas 7 e 12)	37.252	78.792	74.830	115.051

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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Encargos financeiros capitalizados</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Financiamentos e debêntures (corporativos)	36.650	54.200	41.108	55.620
Sistema financeiro habitacional	-	-	36.316	37.796
Saldo total (*)	<u>36.650</u>	<u>54.200</u>	<u>77.424</u>	<u>93.416</u>

#### 16 Debêntures

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Debêntures	300.000	300.000	300.000	300.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(2.945)	(2.815)	(2.945)	(2.815)
Juros sobre debêntures	<u>13.895</u>	<u>12.988</u>	<u>13.895</u>	<u>12.988</u>
Emissão 18 de janeiro de 2011	<u>310.950</u>	<u>310.173</u>	<u>310.950</u>	<u>310.173</u>
Debêntures	54.500	100.000	54.500	100.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(530)	(1.195)	(530)	(1.195)
Juros sobre debêntures	<u>157</u>	<u>278</u>	<u>157</u>	<u>278</u>
Emissão 24 de junho de 2011	<u>54.127</u>	<u>99.083</u>	<u>54.127</u>	<u>99.083</u>
Debêntures	105.531		105.531	
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(96)		(96)	
Juros sobre debêntures	<u>4.077</u>		<u>4.077</u>	
Emissão 1ª de outubro de 2013	<u>109.512</u>		<u>109.512</u>	
Circulante	<u>474.589</u>	<u>409.256</u>	<u>474.589</u>	<u>409.256</u>
	<u>(345.852)</u>	<u>(352.493)</u>	<u>(345.852)</u>	<u>(352.493)</u>
Não circulante	<u>128.737</u>	<u>56.763</u>	<u>128.737</u>	<u>56.763</u>

(\*) Em 2013 foram realizados os pagamentos de R\$ 26.245 de juros das debêntures emitidas em 18 de janeiro de 2011 e R\$ 11.951 de juros e R\$ 45.500 de principal das debêntures emitidas em 24 de junho de 2011.

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

A Companhia obteve aprovação de seu primeiro programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real e garantia flutuante no

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

montante de R\$ 300.000 na quantidade 300 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 1.000 cada.

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

As debêntures são atualizadas monetariamente pela variação acumulada da Taxa Referencial (TR) 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.

Em Assembleia Geral de Debenturistas ocorrida em 20 de dezembro de 2013, foram deliberados, entre outros: (i) a constituição de garantias adicionais à emissão (empreendimentos em estoque e contas correntes mantidas por determinadas sociedades controladas); e (ii) alteração da data do pagamento da remuneração, cujas parcelas a vencer em 31 de dezembro de 2013 serão liquidadas trimestralmente até a última parcela prevista para 1 de outubro de 2016; e (iii) alteração da data de pagamento do principal, o qual será liquidado em parcelas trimestrais, como a seguir indicado:

<u>Data</u>	<u>Montante</u>	<u>Percentual</u>
1ª de janeiro de 2014	5.000	1,6667%
1ª de abril de 2014	11.881	3,9603%
1ª de julho de 2014	7.698	2,5660%
1ª de outubro de 2014	2.742	0,9140%
1ª de janeiro de 2015	60.519	20,1730%
1ª de abril de 2015	87.577	29,1923%
1ª de julho de 2015	30.156	10,0520%
1ª de outubro de 2015	27.630	9,2100%
1ª de janeiro de 2016	10.892	3,6307%
1ª de abril de 2016	7.004	2,3347%
1ª de julho de 2016	14.977	4,9923%
1ª de outubro de 2016	33.924	11,3080%
	<u>300.000</u>	<u>100%</u>

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

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

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

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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

A emissão previa a liquidação com vencimentos trimestrais entre 24 de março e 24 de dezembro de 2014. Em Assembleia Geral de Debenturistas ocorrida em 6 de setembro de 2013, foi aprovada a alteração da data do pagamento das debêntures para: (i) 45,5% em 24 de outubro de 2013; (ii) 6 parcelas trimestrais correspondentes a 7,78% cada, sendo a primeira em 24 de março de 2014 e a última em 24 de junho de 2015; e (iii) 7,82% em 24 de setembro de 2015. Adicionalmente, aprovaram, ainda, dispensar a observância dos *covenants* financeiros para o 3º trimestre de 2013, e estamos aguardando a dispensa para o 4º trimestre de 2013.

Conforme mencionado na Nota 37 - "Eventos subsequentes", em Assembleia Geral dos Debenturistas da segunda emissão, realizada em 14 de março de 2014 e finalizada no dia 20 de março de 2014, foram deliberadas modificações em relação a (i) postergação de vencimento das parcelas em aberto; (ii) remuneração; e (iii) garantias.

#### (c) Emissão em 1º de outubro de 2013

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

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

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

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

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

<u>Vencimentos</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2013		356.166		356.166
2014	349.249	57.100	349.249	57.100
2015	23.380		23.380	
2016	105.531		105.531	
	<u>478.160</u>	<u>413.266</u>	<u>478.160</u>	<u>413.266</u>

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

A Companhia está negociando com a Caixa Econômica Federal, representante do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, titular da totalidade das debêntures em circulação dessa emissão, a obtenção do *waiver* à Companhia, pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações por conta do não cumprimento da cláusula (h) da Nota 36, não obstante tenha ocorrido o evento e inadimplemento em 31 de dezembro de 2013.

Considerando que seja obtido *waiver* sobre os saldos de 31 de dezembro de 2013 e o *waiver* já obtido sobre os saldos em 31 de dezembro de 2012, a classificação para a dívida ficaria da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Debêntures	460.031	400.000	460.031	400.000
Gastos com debêntures a amortizar	(3.571)	(4.010)	(3.571)	(4.010)
Juros sobre debêntures	18.129	13.266	18.129	13.266
	474.589	409.256	474.589	409.256
Circulante	(74.254)	(53.903)	(74.254)	(53.903)
Não circulante	400.335	355.353	400.335	355.353

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

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
2013		56.166		56.166
2014	76.570	177.100	76.570	177.100
2015	229.262	120.000	229.262	120.000
2016	172.328	60.000	172.328	60.000
	478.160	413.266	478.160	413.266

#### 17 Coobrigação na cessão de recebíveis

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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Garantia	Taxa de desconto - %	Controladora		Consolidado	
		2013	2012	2013	2012
Garantia	11,25				
Fidejussória/Alienação Fiduciária				4.628	7.483
Alienação Fiduciária	11,00	13.619	34.196	13.619	34.196
Fidejussória	10,95			5.263	9.238
Fidejussória	11,90			8	22
Fidejussória	12,00			25.211	38.240
		13.619	34.196	48.729	89.179
Circulante		(5.044)	(10.028)	(12.524)	(38.922)
Não circulante		8.575	24.168	36.205	50.257

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
2014		10.000		14.819
2015	6.053	10.000	12.090	13.927
2016	2.522	4.168	7.007	7.710
A partir de 2017		-	17.108	13.801
	8.575	24.168	36.205	50.257

## 18 Certificados de recebíveis imobiliários

Emissão	Taxa de desconto	Controladora		Consolidado	
		2013	2012	2013	2012
01.09.2011	115% da taxa DI	79.198	98.400	79.198	98.400
17.02.2012	IGP-M + 12% a.a.	12.573	16.046	12.573	16.046
21.05.2012	IGP-M + 12% a.a.	5.634	17.250	5.634	17.250
18.06.2012	CDI + 2,20% a.a.		11.725		11.725
05.08.2013	IPCA + 7% a.a.	60.000		60.000	
		157.405	143.421	157.405	143.421
Gastos a amortizar		(4.419)	(842)	(4.419)	(989)
Juros incorridos		1.612	2.671	1.612	2.671
		154.598	145.250	154.598	145.103
Circulante		(102.545)	(119.595)	(102.545)	(119.448)
Não circulante		52.053	25.655	52.053	25.655

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (i) Emissão em 1º de setembro de 2011

A Companhia emitiu certificados de recebíveis imobiliários sem garantia real no valor de R\$ 98.400, cujos recursos foram utilizados para a construção e desenvolvimento de empreendimentos. O valor do principal dos certificados possuiam vencimento original em 1º de abril de 2013, alterado para 12 parcelas mensais sucessivas, a partir de 03 de outubro de 2013, na primeira Assembleia Geral dos titulares dos certificados dessa emissão, ocorrida em 15 de março de 2013 e posteriormente para 6 parcelas, iniciando em maio de 2014, na segunda repactuação ocorrida em 13 de dezembro de 2013.

#### (ii) Emissão em 17 de fevereiro de 2012

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

#### (iii) Emissão em 21 de maio de 2012

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

#### (iv) Emissão em 18 de junho de 2012

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

#### (v) Emissão em 5 de agosto de 2013

A Companhia emitiu certificados de recebíveis imobiliários, no montante de R\$ 60.000, cujos recursos foram destinados, entre outros, a liquidação de empréstimos e financiamentos (Nota 15). Os certificados possuem vencimentos mensais sucessivas em 24 parcelas a partir de junho de 2014.

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

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
2014		7.725		7.725
2015	32.549	7.055	32.549	7.055
2016	15.478	5.721	15.478	5.721
A partir de 2017	4.026	5.154	4.026	5.154
	<u>52.053</u>	<u>25.655</u>	<u>52.053</u>	<u>25.655</u>

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 19 Fornecedores

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

<b>Vencimento</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Vencidos	1.622	715	12.113	7.345
A vencer até 30 dias	498	868	3.961	7.815
A vencer entre 31 e 60 dias	963	641	5.193	5.161
A vencer entre 61 e 90 dias	16	1	242	336
A vencer entre 91 e 120 dias	1	1	178	209
A vencer entre 121 e 180 dias		2	95	446
A vencer após 180 dias	183	9	8.121	8.810
	1.661	1.522	17.790	22.777
	3.283	2.237	29.903	30.122

#### 20 Contas a pagar

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Comissões a pagar (i)			7.713	10.121
Distratos a pagar			7.558	8.517
Aquisições de participações societárias (ii)	10.535	10.535	10.535	10.535
Multas contratuais			5.663	1.650
Acordo com condomínio			3.698	
Gastos com alienação de terrenos			592	880
Contas a pagar controladas em conjunto	1	755	270	1.024
Gastos com subscrição de capital	111	111	111	111
Outras contas a pagar	4.431	4.649	10.375	10.705
	15.078	16.050	46.515	43.543
Circulante	(15.078)	(16.050)	(41.409)	(36.793)
Não circulante	-	-	5.106	6.750

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

(ii) Conforme mencionado na Nota 12(a), a companhia alienou 50% de participação na sociedade controlada Inpar Projeto 122 SPE Ltda., com o compromisso de integralizar R\$ 10.535 até 12 de junho de 2013, para manter a participação societária remanescente, baseada na qual a Companhia detém o controle compartilhado dessa sociedade. Conforme mencionado na Nota 12(a), em 30 de janeiro de 2014 foi alienada a participação remanescente nessa sociedade, deixando essa obrigação de existir.



## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2014	-	1.494
2015	501	45
2016	27	261
A partir de 2017	4.578	4.950
	<u>5.106</u>	<u>6.750</u>

#### 21 Credores por imóveis compromissados

Os passivos referem-se a aquisição de:

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Terrenos	10.000	10.341
Imóveis em construção	496	571
	<u>10.496</u>	<u>10.912</u>

O saldo de credores por imóveis compromissados estão sujeitos a atualização com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e não sujeito a juros, tendo sido mensurado a valor presente, considerando a taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas. A taxa média praticada pela Companhia foi de 5,58% ao ano (2012 - 5,52% ao ano).

#### 22 Adiantamentos de clientes e outros

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Adiantamentos de clientes incorporações	43	43	4.200	13.778
Permutas físicas (*)			39.867	48.628
	43	43	44.067	62.406
Circulante	(43)	(43)	(6.883)	(21.071)
Não circulante	-	-	37.184	41.335

(\*) Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, descritas na Nota 2.21.1(c). Conforme mencionado na Nota 7(a)(ii), em 2013 ocorreu o distrato de permuta física, com a reversão de R\$ 8.330.

#### 23 Obrigações com investidores

Descrição	Consolidado	
	2013	2012
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.		
No início do exercício	20.206	
Aquisição das quotas		10.608
Integralizações posteriores	20.013	8.627
Juros e atualização monetária	3.765	971
	43.984	20.206
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.		
Aquisição das quotas	8.500	
Amortização principal	(2.434)	
Amortização de juros	(451)	
Juros e atualização monetária	744	
	6.359	-
	50.343	20.206
Circulante	(50.343)	-
Não circulante	-	20.206

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

Em maio de 2012, o Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação (FUNDO), administrado pela Caixa Econômica Federal e representado por sua gestora MSK - Mauá Sekular Administradora de Investimentos Ltda., adquiriu R\$ 10.608 em quotas do capital da sociedade controlada Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda. (SPE), tendo posteriormente integralizado R\$ 28.640, sendo R\$ 20.013 no exercício de 2013.

No contrato firmado, o FUNDO compromete-se a integralizar mais R\$ 603 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 20.615) em quotas de capital, atingindo uma participação total do capital da SPE de 85,69%. Em decorrência desta operação, e considerando que o investimento realizado na SPE pelo FUNDO serão devolvidos até junho de 2014, remunerados pela taxa referencial, acrescido de juros de 12,20% ao ano, a Companhia registrou essa participação como passivo financeiro, na rubrica "Obrigações com investidores", estando a mesma atualizada de acordo com a remuneração pactuada.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (b) Inpar Projeto Wave SPE Ltda.

Em fevereiro de 2013, a Polo Multisetorial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados (FUNDO), através da empresa Castelmonte Empreendimentos e Participações Ltda., adquiriu R\$ 12.798 em quotas do capital da sociedade controlada Inpar Projeto Wave SPE Ltda. (SPE), tendo sido pago por essas quotas R\$ 8.500. Em decorrência desta operação, e considerando que o investimento realizado na SPE pelo FUNDO serão devolvidos em 18 parcelas com a carência de 12 meses, sendo a primeira parcela devida em 20 de abril de 2014, remunerados pelo Índice Geral de Preços ao Mercado IGPM/FGV, acrescido de juros de 13% ao ano, a Companhia registrou essa participação como passivo financeiro, na rubrica "Obrigações com investidores", estando a mesma atualizada de acordo com a remuneração pactuada.

## 24 Partes relacionadas

### (a) Operações de mútuo em conta-corrente

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Ativo não circulante	66.164	586.993	1.088	3.185
Passivo circulante (*)	(61.678)	(275.621)	(61.175)	(35.402)
	<u>4.486</u>	<u>311.372</u>	<u>(60.087)</u>	<u>(32.217)</u>
Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	39.022	-	-	-
Viver Empreendimentos Ltda.	13.514	-	-	-
Inpar Investimentos II S.A.	8.265	8.265	-	-
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda.	3.814	2.173	-	-
Tiberio Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel Spe Ltda.	704	1.021	704	1.021
Inpar Projeto 126 Spe Ltda.	236	4.406	-	-
Tiberio Incorporação E Participações 17 Ltda.	219	219	219	219
Tiberio Inpar Projeto Residencial Er-Barueri Spe Ltda.	153	173	153	173
Inpar Investimentos S.A.	112	109	-	-
Viver Participações Ltda.	97	93	-	-
Inpar Projeto 101 Spe Ltda.	6	6	-	-
Inpar Projeto 107 Spe Ltda.	(10)	6	(10)	6
Inpar Projeto Lagoa Dos Ingleses Spe Ltda.	-	103.769	-	-
Projeto Imobiliário Spe 46 Ltda.	-	53.115	-	-
Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort Spe 42 Ltda.	-	44.596	-	-
Inpar Projeto 86 Spe Ltda.	-	37.156	-	-
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua Spe 40 Ltda.	-	32.578	-	-
Projeto Residencial Marine Home Resort Spe 66 Ltda.	-	29.797	-	-

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Projeto Imobiliário Spe 77 Ltda.	-	28.912	-	-
Projeto Imobiliário Spe 103 Ltda.	-	27.214	-	-
Inpar Projeto 45 Spe Ltda.	-	20.720	-	-
Inpar Projeto 94 Spe Ltda.	-	17.714	-	-
Projeto Imobiliário Altos do Umarizal Spe 64 Ltda.	-	16.827	-	-
Inpar Projeto 100 Spe Ltda.	-	15.427	-	-
Inpar Projeto Residencial Nova Lima Spe Ltda.	-	14.366	-	-
Inpar Projeto 47 Spe Ltda.	-	13.525	-	-
Inpar Projeto 105 Spe Ltda.	-	12.274	-	-
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.	-	10.772	-	-
Projeto Imobiliário Residencial Linea Spe 96 Ltda.	-	10.385	-	-
Projeto Imobiliário Portal do Mangal Spe 54 Ltda.	-	9.013	-	-
Projeto Imobiliário Spe 65 Ltda.	-	8.501	-	-
Projeto Imobiliário Barra Bali Spe 99 Ltda.	-	6.772	-	-
Inpar Projeto 82 Spe Ltda.	-	5.499	-	-
Inpar Projeto Unique Spe 93 Ltda.	-	5.387	-	-
Inpar Projeto 128 Spe Ltda.	-	5.408	-	-
Inpar Projeto 127 Spe Ltda.	-	5.036	-	-
Inpar Projeto Residencial Raposo Km 18,5 Spe Ltda.	-	4.332	-	-
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza Spe 52 Ltda.	-	3.137	-	-
Inpar Projeto 89 Spe Ltda.	-	3.005	-	-
Inpar Projeto 124 Spe Ltda.	-	2.826	-	-
Projeto Imobiliário Spe 73 Ltda.	-	2.640	-	-
Projeto Imobiliário 60 Spe Ltda.	-	2.272	-	-
Inpar Projeto Samoa Spe 75 Ltda.	-	2.083	-	-
Inpar Agra Projeto Residencial América Spe Ltda.	-	2.028	-	-
Projeto Imobiliário Viver Castanheira Spe 85 Ltda.	-	1.982	-	-
Reusing Construções S.A.	-	1.340	-	1.340
Inpar Projeto 121 Spe Ltda.	-	1.036	-	-
Jmt Propriedade Imobiliária Ltda.	-	1.024	-	-
Viver Desenvolvimento E Construção Imobiliária Spe 141 Ltda.	-	948	-	-
Inpar Projeto Alpa Spe Ltda.	-	744	-	-
Inpar Projeto 104 Spe Ltda.	-	699	-	-
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul Spe 62 Ltda.	-	647	-	-
Inpar Projeto Residencial Bragança Spe Ltda.	-	585	-	-
Inpar Projeto Residencial Vinhedo Spe Ltda.	-	578	-	-
Inpar Projeto 116 Spe Ltda.	-	509	-	-
Inpar Projeto 113 Spe Ltda.	-	505	-	-
Inpar Projeto 38 Spe Ltda.	-	492	-	-
Inpar Projeto 83 Spe Ltda.	-	488	-	-
Inpar Projeto 88 Spe Ltda.	-	433	-	-
Inpar Projeto 43 Spe Ltda.	-	406	-	-

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Descrição (ativo)</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Tiberio Inpar Projeto Residencial Guarulhos Spe Ltda.	-	283	-	283
Inpar Projeto 79 Spe Ltda.	-	282	-	-
Inpar Projeto 109 Spe Ltda.	-	128	-	-
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo Spe Xi Ltda.	-	88	-	88
Inpar Projeto 110 Spe Ltda.	-	6	-	6
Pmcs Participações S.A.	-	-	-	5
Demais saldos em 2013 inferiores a R\$ 100	32	236	22	44
	<u>66.164</u>	<u>586.993</u>	<u>1.088</u>	<u>3.185</u>
<b>Descrição (passivo)</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Paladin Prime Residencial Investors (*)	53.333	25.080	53.333	25.080
Inpar Projeto 122 Spe Ltda. (**)	7.842	10.080	7.842	10.080
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis Spe 63 Ltda.	254	-	-	-
Viver Vendas Ltda.	249	102	-	-
Inpar Empreendimentos Ltda.	-	224.869	-	-
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	15.490	-	-
Outros	-	--	-	242
Total	<u>61.678</u>	<u>275.621</u>	<u>61.175</u>	<u>35.402</u>
Circulante	<u>(8.345)</u>	<u>(275.621)</u>	<u>(7.842)</u>	<u>(35.402)</u>
Não circulante	<u>53.333</u>	<u></u>	<u>53.333</u>	<u></u>

(\*) Em 21 de dezembro de 2012 foi obtido empréstimo do acionista Paladin Prime Residencial Investors, LLC, no montante de R\$ 25.000, e no primeiro semestre de 2013 a ocorreu uma nova liberação de R\$ 21.600, sujeito a juros correspondente a variação dos Certificado de Depósitos Interbancários. Em 26 de dezembro de 2013 foram firmados aditivos aos contratos correspondentes, postergando o vencimento para 31 de dezembro de 2015.

(\*\*) Em junho de 2012 a Companhia realizou operação de mútuo, sujeito a juros de 6% ao ano e com vencimento em 12 de junho de 2013. Conforme mencionado na Nota 12(a), em 30 de janeiro de 2014 foi alienada a participação remanescente nessa sociedade através da transferência desse passivo ao adquirente.

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

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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

Dentre os nossos negócios atuais com as controladas e controladas em conjunto, podemos destacar:

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

#### (c) Remuneração de administradores e diretores

A remuneração paga aos administradores e diretores em 31 de dezembro de 2013 foi de R\$ 3.990 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 6.634) e encontra-se apropriado no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

<u>Descrição</u>	<u>Conselho de Administração</u>	<u>Diretoria Estatutária</u>	<u>Conselho Fiscal</u>	<u>Total</u>
Número de membros (*)	5,33	3,42	4,00	12,75
Salário/pró-labore	203	3.316	342	3.861
Benefícios diretos e indiretos	5	116	8	129
Em 31 de dezembro de 2013	<u>208</u>	<u>3.432</u>	<u>350</u>	<u>3.990</u>

<u>Descrição</u>	<u>Conselho de Administração</u>	<u>Diretoria Estatutária</u>	<u>Conselho Fiscal</u>	<u>Total</u>
Número de membros (*)	9,17	5,08	4,08	18,33
Salário/pró-labore	742	5.392	342	6.476
Benefícios diretos e indiretos	15	133	10	158
Em 31 de dezembro de 2012	<u>757</u>	<u>5.525</u>	<u>352</u>	<u>6.634</u>

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

A Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 7 de maio de 2013 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2013 em até R\$ 15.000.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 25 Obrigações tributárias e trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Encargos trabalhistas	6.100	7.187	6.845	7.698
Provisão para remuneração variável	453	453	453	451
	6.553	7.640	7.298	8.149
Parcelamento - Lei nº 11.941/09 (a)	3.544	7.471	21.563	34.471
Parcelamentos tributários (b)	5.577	1.656	59.498	23.895
Tributos correntes	373	267	32.305	53.678
IRPJ e CSLL diferidos			20.208	25.471
PIS e COFINS diferidos	101	7	22.207	29.123
	16.148	17.041	163.079	174.787
Circulante	(10.376)	(13.603)	(92.891)	(113.208)
Não circulante	5.772	3.438	70.188	61.579

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
2014		1.366		42.002
2015	1.636	518	32.896	4.740
2016	1.324	235	14.691	4.428
A partir de 2017	2.812	1.319	22.601	10.409
	5.772	3.438	70.188	61.579

Os tributos correntes incluem parcelas vencidas, acrescido de juros e multa, no montante de R\$ 21.806 (31 de dezembro de 2012: R\$ 31.751), para os quais a administração planeja ingressar em processo de parcelamento. No período findo em 31 de dezembro de 2013 R\$ 38.140 foram objeto de novos parcelamentos (item (b), a seguir).

#### (a) Parcelamento - Lei nº 11.941/09

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Circulante	1.767	4.909	15.495	16.860
Não circulante	1.777	2.562	6.068	17.611
	3.544	7.471	21.563	34.471

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2013		4.909		16.860
2014	1.767	899	15.495	11.933
2015	184	172	621	581
A partir de 2016	1.593	1.491	5.447	5.097
	<u>3.544</u>	<u>7.471</u>	<u>21.563</u>	<u>34.471</u>

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

#### (b) Parcelamentos tributários

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

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lei nº 10.522/02			42.564	8.650
INSS	5.577	1.656	5.816	1.656
IPTU			11.118	13.589
	<u>5.577</u>	<u>1.656</u>	<u>59.498</u>	<u>23.895</u>

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

Em 31 de dezembro de 2013 negociamos R\$ 38.140 em novos parcelamentos tributários da Lei nº 10.522/02. Abaixo a tabela com os tributos parcelados:

<u>Impostos</u>	<u>Parcelamento 60 meses</u>				
	<u>1º trimestre de 2013</u>	<u>2º trimestre de 2013</u>	<u>3º trimestre de 2013</u>	<u>4º trimestre de 2013</u>	<u>2013</u>
PIS	1.564	324	488	415	2.791
COFINS	7.203	1.563	2.231	1.878	12.875
IRPJ	9.361	1.337	1.981	2.019	14.698
CSLL	4.678	735	1.257	1.106	7.776
	<u>22.806</u>	<u>3.959</u>	<u>5.957</u>	<u>5.418</u>	<u>38.140</u>



## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

Os parcelamentos serão amortizados conforme tabela a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
2013		781		9.049
2014	1.582	466	17.497	5.421
2015	1.452		13.670	3.382
A partir de 2016	2.543	409	28.331	6.043
	<u>5.577</u>	<u>1.656</u>	<u>59.498</u>	<u>23.895</u>

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
No início do exercício	-	-	25.471	35.630
Aquisição e baixa de participações	-	-	376	(520)
Receitas no resultado (d)	-	-	(5.639)	(9.639)
Imposto de renda e contribuição social diferidos (ii)	-	-	20.208	25.471
PIS e COFINS diferidos (iii)	<u>101</u>	<u>7</u>	<u>22.207</u>	<u>29.123</u>
Tributos diferidos	<u>101</u>	<u>7</u>	<u>42.415</u>	<u>54.594</u>

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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Créditos a compensar - lucro real (i) Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	945.643	722.498	1.103.839	836.645
Obrigações a tributar - lucro real (ii) Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência			458	117

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

#### (i) Créditos a compensar - lucro real

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

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Em um ano			18.469	22.278
Acima de um ano			1.739	3.193
			20.208	25.471

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (iii) PIS e a COFINS diferidos

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

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Em um ano	101	7	20.296	25.472
Acima de um ano			1.911	3.651
	101	7	22.207	29.123

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(281.397)	(445.818)	(273.297)	(430.384)
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	64.014	231.212	(9.500)	(20.422)
Base de cálculo	(217.383)	(214.606)	(282.797)	(450.806)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(73.910)	(72.966)	(96.151)	(153.274)
Crédito não constituído	73.910	72.966	73.910	72.966
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET			14.113	64.227
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(8.128)	(16.081)
Corrente			(13.767)	(25.720)
Diferido			5.639	9.639
Imposto de renda e contribuição social			(8.128)	(16.081)

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### Alteração na legislação

No dia 11 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória (MP) nº 627 que revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) e traz outras providências, dentre elas: (i) alterações no Decreto-Lei nº 1.598/77 que trata do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como altera a legislação pertinente à contribuição social sobre o lucro líquido; (ii) estabelece que a modificação ou a adoção de métodos e critérios contábeis, por meio de atos administrativos emitidos com base em competência atribuída em lei comercial, que sejam posteriores à publicação desta MP, não terá implicação na apuração dos tributos federais até que lei tributária regule a matéria; (iii) inclui tratamento específico sobre potencial tributação de lucros ou dividendos; (iv) inclui disposições sobre o cálculo de juros sobre capital próprio; e inclui considerações sobre investimentos avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

As disposições previstas na MP têm vigência a partir de 2015. A sua adoção antecipada para 2014 pode eliminar potenciais efeitos tributários, especialmente relacionados com pagamento de dividendos e juros sobre capital próprio, efetivamente pagos até a data de publicação desta MP, bem como resultados de equivalência patrimonial. Com base nas análises efetuadas pela administração da Companhia, não existem impactos relevantes na Companhia e em suas controladas sobre os possíveis efeitos que poderiam advir da aplicação dessa nova norma. Todavia, monitora o processo de conversão desta MP em Lei, o qual poderá trazer alterações que possam vir a gerar impactos.

#### 26 Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Provisão para garantia de obra (a)			8.837	9.967
Provisão para demandas judiciais (b)	2.204	12.934	28.281	34.488
	2.204	12.934	37.118	44.455
Circulante			(5.385)	(6.044)
Não circulante	2.204	12.934	31.733	38.411

##### (a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	2013	2012
No início do exercício	9.967	8.792
Complemento (reversão) de provisão	(1.130)	1.175
No fim do exercício	8.837	9.967

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A provisão para garantias é constituída para fazer face a eventuais desembolsos para cobrir gastos durante o período de garantia dos empreendimentos, que não sejam de responsabilidade ou que, eventualmente, não venha a ser coberto pelas empresas contratadas para realizar a construção do empreendimento, conforme detalhado na Nota 2.16(b).

#### (b) Provisão para demandas judiciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Trabalhistas	2.058	816	8.255	9.476
Tributárias			703	703
Cíveis	45	12.036	7.658	15.156
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	101	82	11.665	9.153
Não circulante	2.204	12.934	28.281	34.488

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
No início do exercício	12.934	2.715	34.488	18.135
Complemento (estorno) de provisão (Nota 33)	(10.730)	11.076	(6.207)	17.210
Outros	-	(857)	-	(857)
No fim do exercício	2.204	12.934	28.281	34.488

Em 7 de janeiro de 2013 foi assinado o acordo referente a ação de rescisão de consórcio em empreendimento imobiliário, tendo sido reconhecido prejuízo na operação de R\$ 16.445, cujo efeito, líquido da reversão da provisão existente em 31 de dezembro de 2012 de R\$ 12.000, no montante de R\$ 4.445, foi reconhecido diretamente na conta de "Outras despesas operacionais", na demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

Dentre as provisões trabalhistas, em 31 de dezembro de 2013 a Companhia e suas controladas são parte em 391 ações judiciais trabalhistas, incluindo as estimativas prováveis, possíveis e remotas, sendo que 93,4% de suas causas referem-se a processos em que o pedido em relação à Companhia é de condenação em responsabilidade subsidiária e solidária, para as quais foi constituída provisão para cobertura das prováveis perdas, cujo saldo em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 8.255 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 5.088). O saldo da provisão para demandas judiciais trabalhistas em 31 de dezembro de 2012 incluía, ainda, provisão para cobrir eventuais riscos de procedimentos anteriormente adotados inerentes ao desenvolvimento das operações da Companhia, no montante de R\$ 4.388, tendo sido integralmente revertida em 2013, referente ao último período prescrito.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Trabalhistas	1.336	888	6.723	9.036
Ambientais			134	130
Tributárias			163	102
Cíveis	75	21	19.347	9.972
Cíveis - indenizações, multas e outras perda com clientes	3.536	1.134	77.488	50.184
	4.947	2.043	103.855	69.424

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

## 27 Patrimônio líquido

### 27.1 Capital social

Descrição	Quantidade de ações
Em 31 de dezembro de 2011	285.309.452
Subscrição privada de ações	50.000.000
A integralizar	(344.000)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	334.965.452
Integralização	344.000
Saldo em 31 de dezembro de 2013	335.309.452

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 3 de outubro de 2012, a Companhia aprovou o aumento de capital social por meio de subscrição privada no valor de R\$ 50.000, com a emissão de 50.000.000 ações ordinárias nominativas e sem o valor nominal. Dessa subscrição, em 2013 foram integralizadas 334.000 ações correspondente a parcela remanescente a ser integralizada, passando o capital social da Companhia para R\$ 1.295.915, dividido em 335.309.452 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

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

#### 27.2 Gastos com subscrição de ações

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

<u>Descrição</u>	<u>2013</u>
Comissões	26.958
Assessoria e consultoria	6.418
Consultoria	2.874
Outros	1.605
	<u>37.855</u>

#### 27.3 Política de dividendos

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

#### 28 Prejuízo por ação

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

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

O prejuízo básico e diluído por ação em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 0,84 e R\$ 0,37, respectivamente (31 de dezembro de 2012 - prejuízo básico e diluído de R\$ 1,56).

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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Exercício de 2012			
Data	Quantidade de ações	Número de dias - %	Média ponderada de ações
1ª de janeiro de 2012	285.309.452	365/100	285.309.452
3 de outubro de 2012	49.656.000	365/89	12.107.901
31 de dezembro de 2012	334.965.452		297.417.353
Exercício de 2013			
Data	Quantidade de ações	Número de dias - %	Média ponderada de ações
1ª de janeiro de 2013	334.965.452	365/100	334.965.452
5 de março de 2013	344.000	301/100	283.682
	335.309.452		335.249.134
<b>(a) Prejuízo básico por ação</b>			
		<b>2013</b>	<b>2012</b>
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia		(281.397)	(463.396)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação		335.249.134	297.417.353
Prejuízo básico por ação - R\$		0,8394	1,5581
<b>(b) Prejuízo diluído por ação</b>			
			<b>2013</b>
Prejuízo do exercício			(281.397)
Despesa financeira das debêntures conversíveis			4.077
Prejuízo para determinar o prejuízo diluído por ação			(277.320)
Quantidade média ponderada de ações em circulação			335.249.134
Conversão presumida das debêntures conversíveis			420.000.000
Quantidade de ações para fins do prejuízo diluído			755.249.134
Prejuízo diluído por ação			0,3672



## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 29 Lucro (prejuízo) bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Incorporação imobiliária (a)	1.490	3.718	237.979	256.449
Venda de terrenos (b)			315.282	
Receita de imóveis	1.490	3.718	553.261	256.449
Ajuste a valor presente			5.092	(217)
Receita de serviços	4.113	11.736	5.221	13.031
Receita operacional bruta	5.603	15.454	563.574	269.263
Impostos incidentes	(656)	(1.691)	(44.765)	(13.350)
Receita operacional líquida	4.947	13.763	518.809	255.913
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(4.971)	(9.538)	(453.166)	(415.975)
Encargos financeiros			(117.645)	(64.350)
Custos dos imóveis	(4.971)	(9.538)	(570.811)	(480.325)
Lucro (prejuízo) bruto	(24)	4.225	(52.002)	(224.412)
Percentual margem bruto - %	(0,49)	30,70	(10,02)	(87,69)
Percentual margem bruto ajustada - % (*)	(0,49)	30,70	12,65	(62,55)

(\*) Excluindo encargos financeiros.

- (a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 ocorreu o lançamento de apenas um empreendimento. Adicionalmente, a Companhia vem realizando ações para agilizar os processos de repasse de financiamentos das unidades concluídas, as quais geram, indiretamente, aumento dos distratos, com a reversão da margem então apropriada nessas vendas. A reconciliação do lucro bruto com os empreendimentos em construção está demonstrada na Nota 34.
- (b) Com relação a terrenos, destacamos a alienação de diversos terrenos em 2013 (Nota 7), bem como o registro para redução ao valor líquido de recuperação do terreno denominado "Raposo", no montante de R\$ 43.236 (Nota 7).

#### 30 Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Salários e encargos	(29.613)	(43.423)	(29.837)	(45.361)
Assessoria e consultoria	(8.717)	(12.345)	(9.321)	(14.335)
Depreciação e amortização	(4.302)	(4.747)	(4.396)	(4.879)
Gastos corporativos	(2.961)	(5.297)	(3.686)	(7.092)
Aluguéis	(2.076)	(2.480)	(2.211)	(2.694)
Outras despesas	(238)	(879)	(264)	(992)
	(47.907)	(69.171)	(49.715)	(75.353)

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No decorrer de 2012 a Companhia tomou diversas medidas com o objetivo de reduzir as despesas administrativas para os próximos períodos, dentre as quais a demissão de funcionários no final do terceiro trimestre de 2012, com o correspondente reflexo de redução dos custos em 2013.

#### 31 Despesas com comercialização

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Publicidade	(71)	(226)	(7.659)	(18.535)
Depreciação estande de vendas e apartamentos decorados			(3.772)	(6.000)
Comissões	(50)	(38)	(3.609)	(5.804)
Despesas com garantia de obras	(33)	(323)	161	(1.949)
Provisões para perda	232	(23)	147	(1.097)
Pesquisa e desenvolvimento		(300)		(586)
Outras despesas	(175)	(10)	(1.330)	(4.685)
	<u>(97)</u>	<u>(920)</u>	<u>(16.062)</u>	<u>(38.656)</u>

Em 2013 foi efetuado o lançamento de apenas um loteamento, cuja comercialização foi realizada de forma acelerada, com reduzido investimento em publicidade e sem despesas significativas com estande de vendas, pois o mesmo não inclui apartamento decorado.

#### 32 Resultado financeiro

<u>Receitas financeiras</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Juros e atualização monetária	6.713	7.360	21.070	30.748
Rendimentos em aplicação	9.399	21.591	10.253	21.165
Outras receitas financeiras	207	115	5.645	1.554
	<u>16.319</u>	<u>29.066</u>	<u>36.968</u>	<u>53.467</u>

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Despesas financeiras</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Encargos sobre contratos	(145.031)	(130.216)	(185.419)	(146.617)
Encargos corporativos capitalizados (Nota 15)	36.650	54.200	41.108	55.621
Encargos corporativos apropriados (Nota 15)	(34.954)	(29.639)		
Reversão de encargos corporativos apropriados (Nota 7)	(43.236)			
Multa	(952)	(135)	(6.934)	(4.605)
Juros	(1.542)	(203)	(10.031)	(7.560)
Descontos concedidos		-	(8.565)	(9.398)
Atualizações monetárias		(181)		(18.660)
Outras despesas financeiras	(2.361)	(3.186)	(4.637)	(4.837)
	<u>(191.426)</u>	<u>(109.360)</u>	<u>(174.478)</u>	<u>(136.056)</u>

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

### 33 Outras receitas (despesas) operacionais

<b>Outras receitas e despesas operacionais</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Receita de venda de participações societárias	30.016	48.436	47.031	63.152
Custo de venda de participações societárias	(57.077)	(42.240)	(74.092)	(56.955)
Reversão de <i>impairment</i> TCI (Nota 12)	19.602		19.602	
Reversão de provisão para perda Zappi (Nota 10)	14.711		14.711	
Alienação (baixa) de imobilizado	1.525	838	(5.032)	838
Provisão para demandas judiciais (Nota 26)	10.730	(11.076)	6.207	(17.210)
Rescisão de contrato de consórcio (Nota 26)	(14.742)		(16.445)	
Ganho (perda) na rescisão de terreno (Nota 7)	1.633		(12.004)	(14.814)
Encargos financeiros baixados por <i>impairment</i> de ativo de controlada (Notas 7 e 15)		(62.632)	(2.433)	
Baixa de créditos tributários		(21)		(261)
Provisões para perda	(384)	(1.345)	(384)	(1.484)
Outras receitas e despesas operacionais	(262)	(406)	(4.669)	(3.062)
	<u>5.752</u>	<u>(68.446)</u>	<u>(27.508)</u>	<u>(29.796)</u>

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 2013 foi assinado o acordo referente a ação de rescisão de consórcio em empreendimento imobiliário, tendo sido apurado perda no montante de R\$ 16.445, para o qual havia provisão constituída em 31 de dezembro de 2012, no montante de R\$ 12.000 (Nota 26). A diferença de estimativa no valor do prejuízo, no montante de R\$ 4.445, foi complementada no resultado de 2013.

#### 34 Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento

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

Descrição	Consolidado	
	2013	2012
Unidades vendidas em construção	180.927	224.649
Unidades em estoque em construção	77.900	71.961
Custo orçado a incorrer (*)	258.827	296.610
Estoque imóveis em construção (Nota 7)	145.164	132.302
Custo total a ser apropriado no futuro	403.991	428.912

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

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

Descrição	Consolidado	
	2013	2012
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	266.308	328.237
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(180.927)	(224.649)
	85.381	103.588
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	32,1%	31,6%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS)	(9.720)	(11.981)
Despesas com vendas a apropriar (Nota 9)	(2.114)	(2.411)
	73.547	89.196
Percentual da margem a apropriar (*)	27,6%	27,2%

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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A variação das vendas contratadas a apropriar comparativamente com 31 de dezembro de 2012, está representada por novas vendas, líquida de distratos, ocorridas no período, deduzida da receita apropriada pela evolução dos empreendimentos em construção.

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

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

Descrição	Consolidado	
	2013	2012
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	721.677	681.732
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	(8.706)	(13.772)
(-) Vendas canceladas	(20.043)	(10.867)
(-) Provisão para perdas	(10.823)	(6.254)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(26.920)	(23.756)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(570.958)	(535.203)
Total	84.227	91.880
Resultado apropriados em exercícios anteriores	(39.272)	(111.985)
Resultado apropriado no exercício	44.955	(20.105)
Provisão para garantia de obra	(642)	(1.044)
Ajuste a valor presente custo		(4)
Encargo financeiro apropriado ao resultado do exercício (Nota 15)	(46.303)	(33.173)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	(1.990)	(54.326)
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros (*)	(50.012)	(170.086)
	(52.002)	(224.412)
Margem bruta apropriada - %	(10,02%)	(87,7%)

(\*) Em 2013, o custo inclui provisão para ajuste ao valor recuperável do terreno "Raposão", no montante de R\$ 43.236 (Nota 7).

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

## 35 Seguros

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

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

**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\$ 35.454.
- (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\$ 870.475.
- (c) Sede administrativa e filiais - incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros - R\$ 13.063.
- (d) Stands de venda - incêndio, roubo, raio e explosão - R\$ 687.
- (e) Garantia - garante o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo tomador no contrato principal, firmado com o segurado - R\$ 91.481.
- (f) Seguro de responsabilidade civil de diretores e administradores (D&O) - R\$ 50.000.

### **36 Cláusulas restritivas *covenants***

A Companhia possui cláusulas restritivas *covenants* em determinadas operações financeiras (financiamentos e debêntures) que requerem que a Companhia cumpra as obrigações e prazos perante a Comissão de Valores Mobiliários 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 para 2011 e 2012, para cada período de três meses.
- (c) A razão entre a dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e o EBITDA dos últimos 12 meses não poderá ser superior a:
  - (i) Para cada período de doze meses do ano fiscal de 2012, respectivamente a 3,0, considerando EBITDA do período de 12 meses que anteceder a respectiva data-base.
  - (ii) Para cada período de doze meses do ano fiscal de 2013, respectivamente a 2,5, 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 doze meses do ano fiscal de 2012, respectivamente a 2,25, considerando EBITDA e despesa financeira líquida do período de 12 meses que anteceder a respectiva data-base.
  - (ii) Para cada período de doze meses do ano fiscal de 2013, respectivamente a 2,50, considerando EBITDA e despesa financeira líquida do período de 12 meses que anteceder a respectiva data-base.

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

- (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:
  - (i) para o trimestre encerrado em 30 de setembro de 2012, 45%;
  - (ii) para cada trimestre a partir do encerrado em 31 de dezembro de 2012 (inclusive), 75%.
- (j) A razão entre soma dos recebíveis e estoque com a dívida bruta, credores por imóveis compromissados, custos a apropriar menos o caixa, não poderá ser inferior a 1,5 para cada três meses.
- (k) A razão entre soma da dívida líquida mais credores por imóveis compromissados, pelo patrimônio líquido, não poderá ser superior a 1,0 para cada três meses.
- (l) A razão entre o EBITDA e a despesa financeira líquida não poderá ser inferior, para cada período de três meses, respectivamente a 1,50.
- (m) A razão entre a dívida líquida e o fluxo de repasses dos últimos 6 (seis) meses não poderá ser superior a:
  - (i) para os trimestres encerrados em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2012, 1,50;
  - (ii) para cada trimestre a partir do trimestre encerrado em 30 de junho de 2013 (inclusive), 1,35.
- (n) A razão entre o fluxo de repasses e a despesa financeira líquida não poderá ser inferior a:
  - (i) para o trimestre encerrado em 30 de setembro de 2012, 4,00;
  - (ii) para cada trimestre a partir do trimestre encerrado em 31 de dezembro de 2012 (inclusive), 5,50.
- (o) A dívida líquida não poderá ser superior a R\$ 500.000.
- (p) A razão entre a dívida líquida e o patrimônio líquido não poderá ser superior a 0,6.
- (q) A razão entre (i) o somatório do valor dos recebíveis e do valor dos imóveis a comercializar e (ii) o somatório da dívida líquida, dos credores por imóveis compromissados e dos custos e despesas a apropriar não poderá ser inferior a 1,5 (um inteiro e cinco décimos).
- (r) 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 70% para cada período de três meses.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a Companhia e suas controladas não atenderam a todas as suas cláusulas restritivas dos financiamentos. As cláusulas (d), (l), (n) e (p), para 31 de dezembro de 2012 e as cláusulas (d), (l), (n) e (p) para 31 de dezembro de 2013 não foram cumpridas, estando esses financiamentos classificados no passivo circulante (Nota 15), e a cláusula (h) para a dívida relacionada à cláusula restritiva não cumprida refere-se à emissão de 300 debêntures ocorrida em 18 de janeiro de 2011, a qual está classificada no passivo circulante (Nota 16).

#### 37 Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral dos Debenturistas da segunda emissão (Nota 16(b)), realizada em 14 de março de 2014 e finalizada no dia 20 de março de 2014, foram deliberados:

- (i) concessão de *waiver* e não declaração de vencimento antecipado, devendo a companhia constituir garantias relacionadas com unidades de empreendimento em estoque;
- (ii) prorrogação do vencimento do valor nominal a vencer a partir de 24 de março de 2014, para oito parcelas, sendo o valor correspondente a 45,5% em 24 de outubro de 2013, seis parcelas trimestrais, correspondente a 7,78% cada, a partir de 24 de março de 2015 e o saldo remanescente, correspondente a 7,82%, em 24 de setembro de 2016;
- (iii) prorrogação do vencimento da remuneração, previstas para 24 de março e 24 de junho, para 24 de setembro de 2014 a 24 de junho de 2015.
- (iv) Alteração da remuneração das debêntures para 100% da variação dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescido e sobretaxa de 3,5% para o período entre a data de emissão e 14 de novembro de 2012 e de 5,75% a partir dessa data.
- (v) Autorizar os administradores a negociar determinados imóveis dados em garantia.

\* \* \*