

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	17
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	43
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	85
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	87
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	88
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	27.346
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>27.346</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	166.852	155.626
1.01	Ativo Circulante	546	1.686
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4	3
1.01.03	Contas a Receber	20	0
1.01.04	Estoques	184	1.056
1.01.06	Tributos a Recuperar	44	44
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	44	44
1.01.07	Despesas Antecipadas	147	197
1.01.07.02	Outras despesas a apropriar	147	197
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	147	386
1.01.08.03	Outros	147	386
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	147	386
1.02	Ativo Não Circulante	166.306	153.940
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	141.087	117.393
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	140.644	116.954
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	140.644	116.954
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	443	439
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	40	40
1.02.01.10.05	Créditos Diversos	383	367
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a Apropriar	20	32
1.02.02	Investimentos	24.022	34.706
1.02.02.01	Participações Societárias	24.022	34.706
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	12.783	24.667
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	11.239	10.039
1.02.03	Imobilizado	1.084	1.717
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.084	1.717
1.02.04	Intangível	113	124
1.02.04.01	Intangíveis	113	124
1.02.04.01.02	Software/Outros	113	124

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	166.852	155.626
2.01	Passivo Circulante	45.496	137.593
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.514	3.956
2.01.01.01	Obrigações Sociais	97	115
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.417	3.841
2.01.02	Fornecedores	1.626	1.936
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.626	1.936
2.01.03	Obrigações Fiscais	703	723
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	542	563
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	429	420
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	113	143
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	161	160
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	27	0
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	27	0
2.01.05	Outras Obrigações	5.379	96.325
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	773	91.718
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	773	91.718
2.01.05.02	Outros	4.606	4.607
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	4.606	4.607
2.01.06	Provisões	35.247	34.653
2.01.06.02	Outras Provisões	35.247	34.653
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	35.247	34.653
2.02	Passivo Não Circulante	15.299	12.740
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	526	553
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	526	553
2.02.04	Provisões	14.773	12.187
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	523	617
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	523	617
2.02.04.02	Outras Provisões	14.250	11.570
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	14.250	11.570
2.03	Patrimônio Líquido	106.057	5.293
2.03.01	Capital Social Realizado	2.780.995	2.763.010
2.03.01.01	Capital Social	2.780.995	2.763.010
2.03.02	Reservas de Capital	18.824	-83.099
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	11	0
2.03.02.07	Gastos na Emissão de Ações	-37.855	-37.855
2.03.02.08	Ações subscritas a cancelar	-45.244	-45.244
2.03.02.09	Bônus de subscrição	101.912	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.693.762	-2.674.618

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	-62
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-66
3.03	Resultado Bruto	0	-128
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-19.126	-19.451
3.04.01	Despesas com Vendas	-21	-37
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.707	-5.465
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-12.245	1.527
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.153	-15.476
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-19.126	-19.579
3.06	Resultado Financeiro	-18	-42
3.06.01	Receitas Financeiras	13	3
3.06.02	Despesas Financeiras	-31	-45
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-19.144	-19.621
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-19.144	-19.621
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-19.144	-19.621
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,7127	-0,0875
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,7127	-0,0875

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-19.144	-19.621
4.03	Resultado Abrangente do Período	-19.144	-19.621

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-869	781
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.403	-5.266
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-19.144	-19.621
6.01.01.02	Depreciação e amortização	85	66
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	0	-44
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	2.680	-978
6.01.01.07	Impostos diferidos	0	-173
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	0	8
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	2.153	15.476
6.01.01.13	Venda de investimento	8.823	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	4.534	6.047
6.01.02.01	Contas a receber	-20	3.009
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	872	64
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	0	1
6.01.02.04	Créditos diversos	223	147
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	4.310	5.399
6.01.02.07	Despesas antecipadas	62	125
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	-1.556	6
6.01.02.09	Fornecedores	-310	-2.034
6.01.02.10	Contas a pagar	-1	-680
6.01.02.12	Partes relacionadas	954	10
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	859	-744
6.02.02	Capital em controladas líquido	0	-610
6.02.04	Imobilizado	559	-134
6.02.07	Transferências de quotas das SPES	300	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	11	-37
6.03.01	Captações de operações financeiras e operações com investidores líquidas	0	-8
6.03.07	Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	0	-29
6.03.08	Adiantamento para futuro aumento de capital	11	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3	3
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4	3

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	2.763.010	-83.099	0	-2.674.618	0	5.293
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.763.010	-83.099	0	-2.674.618	0	5.293
5.04	Transações de Capital com os Sócios	17.985	101.923	0	0	0	119.908
5.04.08	Aumento de Capital por Capitalização de Crédito	17.985	0	0	0	0	17.985
5.04.09	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	11	0	0	0	11
5.04.10	Bônus de Subscrição	0	101.912	0	0	0	101.912
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-19.144	0	-19.144
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-19.144	0	-19.144
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.780.995	18.824	0	-2.693.762	0	106.057

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	2.482.665	-83.099	0	-2.601.894	0	-202.328
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.482.665	-83.099	0	-2.601.894	0	-202.328
5.04	Transações de Capital com os Sócios	241.123	0	0	0	0	241.123
5.04.01	Aumentos de Capital	241.123	0	0	0	0	241.123
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-19.621	0	-19.621
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-19.621	0	-19.621
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.723.788	-83.099	0	-2.621.515	0	19.174

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
7.01	Receitas	0	-311
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	-311
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.230	-1.745
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-93
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-357	-482
7.02.04	Outros	-13.873	-1.170
7.03	Valor Adicionado Bruto	-14.230	-2.056
7.04	Retenções	-85	-65
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-85	-65
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-14.315	-2.121
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-2.140	-15.474
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.153	-15.477
7.06.02	Receitas Financeiras	13	3
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-16.455	-17.595
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-16.455	-17.595
7.08.01	Pessoal	2.569	2.160
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.569	2.160
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	17	-151
7.08.02.01	Federais	0	-173
7.08.02.03	Municipais	17	22
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	103	17
7.08.03.01	Juros	32	17
7.08.03.02	Aluguéis	71	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-19.144	-19.621
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-19.144	-19.621

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	281.344	317.514
1.01	Ativo Circulante	122.396	145.894
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	8.257	14.097
1.01.03	Contas a Receber	15.301	27.830
1.01.03.01	Clientes	15.301	27.830
1.01.04	Estoques	83.583	76.789
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	83.583	76.789
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.198	5.399
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.198	5.399
1.01.07	Despesas Antecipadas	627	613
1.01.07.02	Outras Despesas a apropriar	627	613
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	12.430	21.166
1.01.08.03	Outros	12.430	21.166
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	12.430	21.166
1.02	Ativo Não Circulante	158.948	171.620
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	146.146	159.342
1.02.01.04	Contas a Receber	8.658	6.865
1.02.01.04.01	Clientes	8.658	6.865
1.02.01.05	Estoques	88.964	128.729
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	88.964	128.729
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	34.361	4.241
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	34.361	4.241
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	14.163	19.507
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	13.244	14.885
1.02.01.10.05	Créditos diversos	728	4.283
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a apropriar	191	339
1.02.02	Investimentos	11.239	10.039
1.02.02.01	Participações Societárias	11.239	10.039
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	11.239	10.039
1.02.03	Imobilizado	1.450	2.115
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.450	2.115
1.02.04	Intangível	113	124
1.02.04.01	Intangíveis	113	124
1.02.04.01.02	Software/Outros	113	124

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	281.344	317.514
2.01	Passivo Circulante	89.630	137.136
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.538	6.244
2.01.01.01	Obrigações Sociais	219	233
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.319	6.011
2.01.02	Fornecedores	5.251	7.823
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.251	7.823
2.01.03	Obrigações Fiscais	27.735	31.542
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.168	2.020
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	187	248
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	529	1.125
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	452	647
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	26.567	29.522
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	5.163	15.241
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	5.136	15.241
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	5.136	15.241
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	27	0
2.01.05	Outras Obrigações	44.800	74.210
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.574	2.987
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	3.574	2.987
2.01.05.02	Outros	41.226	71.223
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	13.062	10.256
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	1.329	1.365
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	7.363	7.219
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	19.472	52.383
2.01.06	Provisões	2.143	2.076
2.01.06.02	Outras Provisões	2.143	2.076
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.287	1.226
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	856	850
2.02	Passivo Não Circulante	85.657	175.085
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	24.649	26.000
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	24.123	25.447
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	24.123	25.447
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	526	553
2.02.02	Outras Obrigações	4.178	1.461
2.02.02.02	Outros	4.178	1.461
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	4.178	0
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	0	1.461
2.02.04	Provisões	56.830	147.624
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	920	1.177
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	575	903
2.02.04.01.06	Obrigações Tributárias	345	274
2.02.04.02	Outras Provisões	55.910	146.447
2.02.04.02.04	Provisões para demandas judiciais	55.910	146.447
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	106.057	5.293

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2.03.01	Capital Social Realizado	2.780.995	2.763.010
2.03.01.01	Capital Social	2.780.995	2.763.010
2.03.02	Reservas de Capital	18.824	-83.099
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	11	0
2.03.02.07	Gastos na emissão de ações	-37.855	-37.855
2.03.02.08	Ações subscritas a cancelar	-45.244	-45.244
2.03.02.09	Bônus de subscrição	101.912	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.693.762	-2.674.618

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	11.247	18.363
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-8.783	-16.906
3.03	Resultado Bruto	2.464	1.457
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-21.301	-21.092
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.005	-1.724
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.220	-9.264
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-14.271	-10.104
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.195	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-18.837	-19.635
3.06	Resultado Financeiro	-209	363
3.06.01	Receitas Financeiras	177	1.144
3.06.02	Despesas Financeiras	-386	-781
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-19.046	-19.272
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-69	-127
3.08.01	Corrente	-40	-114
3.08.02	Diferido	-29	-13
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-19.115	-19.399
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-19.115	-19.399
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-19.144	-19.621
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	29	222
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,7127	-0,0875
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,7127	-0,0875

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-19.115	-19.399
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-19.115	-19.399
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-19.144	-19.621
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	29	222

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	4.717	2.196
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-9.429	-12.276
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-19.046	-19.272
6.01.01.02	Depreciação e amortização	115	223
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	-2.481	-1.143
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	4.322	7.691
6.01.01.05	Provisões para garantia de obras	0	352
6.01.01.07	Impostos diferidos	33	-159
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	0	32
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	-1.195	0
6.01.01.13	Venda de investimento	8.823	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	14.146	14.472
6.01.02.01	Contas a receber	10.758	11.535
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-11.158	9.127
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	55	-139
6.01.02.04	Créditos diversos	9.029	-1.396
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	-1.684	2.860
6.01.02.07	Despesas antecipadas	134	572
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	-1.849	-1.676
6.01.02.09	Fornecedores	1.176	-2.706
6.01.02.10	Contas a pagar	-981	-840
6.01.02.12	Partes relacionadas	569	-995
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	1.093	-168
6.01.02.14	Credores por imóveis compromissados	6.984	-1.702
6.01.02.15	Provisões	60	0
6.01.02.16	Impostos pagos	-40	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	861	-854
6.02.02	Capital em controladas líquido	0	-574
6.02.04	Imobilizado	561	-280
6.02.06	Transferências de quotas das SPES	300	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-11.418	182
6.03.01	Captações de operações financeiras e operações com investidores líquidas	5.136	304
6.03.02	Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	0	-122
6.03.07	Adiantamento para futuro aumento de capital	11	0
6.03.08	Pagamento de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-16.565	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-5.840	1.524
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	14.097	38.974
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	8.257	40.498

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	2.763.010	-83.099	0	-2.674.618	0	5.293	0	5.293
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.763.010	-83.099	0	-2.674.618	0	5.293	0	5.293
5.04	Transações de Capital com os Sócios	17.985	101.923	0	0	0	119.908	-29	119.879
5.04.08	Aumento de Capital por Capitalização de Crédito	17.985	0	0	0	0	17.985	0	17.985
5.04.09	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	11	0	0	0	11	0	11
5.04.10	Bônus de Subscrição	0	101.912	0	0	0	101.912	0	101.912
5.04.11	Participação de Minoritários no Resultado	0	0	0	0	0	0	-29	-29
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-19.144	0	-19.144	29	-19.115
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-19.144	0	-19.144	29	-19.115
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.780.995	18.824	0	-2.693.762	0	106.057	0	106.057

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.482.665	-83.099	0	-2.601.894	0	-202.328	0	-202.328
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.482.665	-83.099	0	-2.601.894	0	-202.328	0	-202.328
5.04	Transações de Capital com os Sócios	241.123	0	0	0	0	241.123	-222	240.901
5.04.01	Aumentos de Capital	241.123	0	0	0	0	241.123	0	241.123
5.04.08	Participação de Minoritários no Resultado	0	0	0	0	0	0	-222	-222
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-19.621	0	-19.621	222	-19.399
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-19.621	0	-19.621	222	-19.399
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.723.788	-83.099	0	-2.621.515	0	19.174	0	19.174

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
7.01	Receitas	14.066	16.388
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	14.066	16.388
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-28.762	-31.696
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-8.783	-15.890
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-624	-1.442
7.02.04	Outros	-19.355	-14.364
7.03	Valor Adicionado Bruto	-14.696	-15.308
7.04	Retenções	-115	-222
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-115	-222
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-14.811	-15.530
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.372	1.144
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.195	0
7.06.02	Receitas Financeiras	177	1.144
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-13.439	-14.386
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-13.439	-14.386
7.08.01	Pessoal	4.917	3.117
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.551	2.526
7.08.01.04	Outros	366	591
7.08.01.04.01	Comissões sobre venda	366	591
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	303	99
7.08.02.01	Federais	262	59
7.08.02.03	Municipais	41	40
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	456	1.797
7.08.03.01	Juros	385	1.797
7.08.03.02	Aluguéis	71	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-19.115	-19.399
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-19.144	-19.621
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	29	222

# RELEASE DE RESULTADOS

# 1T24

RELAÇÕES COM  
INVESTIDORES

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

A **Viver Incorporadora e Construtora S.A.** ("Viver" ou "Companhia") anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao primeiro trimestre de 2024 (1T24).

### Webcast

**Data:** 15 de maio de 2024

**Hora:** 15:00 (horário de Brasília)

**Link:** [Clique Aqui](#)

**Telefone:** + 55 11 3127-4971  
+ 55 11 3728-5971

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

ON (B3: VIVR3)

Cotação: R\$ 3,20 (28/03/2024)

Quantidade de ações: 27.346.829

Valor de Mercado: R\$ 87,5 MM

### Contate o RI

Larissa Stefanone Pereira

**Coordenadora de Relações com Investidores**

[ri.viver@viver.com.br](mailto:ri.viver@viver.com.br)

[www.ri.viver.com.br](http://www.ri.viver.com.br)

[ri.viver@viver.com.br](mailto:ri.viver@viver.com.br)

### Destaques 1T24

➤ **Alienação para Fundo Bellagio de 11 SPEs** de titularidade da Companhia, as quais detinham passivos operacionais no valor de R\$121,1 milhões;

➤ **Aumento de Capital Social e Emissão de Bônus de Subscrição** para pagamento dos créditos detidos pelas 11 SPEs adquiridas pelo Fundo Bellagio em face da Companhia, no valor de R\$ 119,8 milhões;

➤ **Extraordinária evolução do Patrimônio Líquido** da Companhia, que **passou de R\$ 5,3 milhões no 4T23 para incríveis 106,1 milhões no 1T24;**

➤ **Lucro Bruto de R\$ 2,4 milhões** no 1T24, representando um **aumento de 69,1%** em relação ao 1T23;

➤ **Redução de 36,1% do endividamento total da Companhia em relação ao 1T23** e redução de 27,1% em relação ao trimestre anterior passando para R\$ 30,6 milhões no 1T24; e

➤ **Amortização de 98% do saldo devedor de CCB emitida** para o desenvolvimento do empreendimento **Nova Fama (GO)** (evento subsequente).



# Comentário do Desempenho

# Sumário

# 1T24

<b>Mensagem da Administração</b>	<b>4</b>
<b>Desempenho Operacional</b>	<b>10</b>
<b>Desempenho Econômico-Financeiro</b>	<b>13</b>
<b>Balanco Patrimonial</b>	<b>17</b>
<b>Evento Subsequente</b>	<b>21</b>
<b>Anexos</b>	<b>22</b>

## Mensagem da Administração

É com satisfação que apresentamos os resultados operacionais e financeiros do primeiro trimestre de 2024 (1T24).

O início do ano de 2024 foi marcado por uma etapa importante no processo de reestruturação financeira e operacional da Companhia.

Conforme Fato Relevante divulgado de 12 de janeiro, o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada ("Fundo Bellagio") realizou a aquisição da totalidade das quotas sociais de uma Sociedade de Propósito Específico de titularidade da Companhia, e, indiretamente, por consequência, a totalidade das quotas sociais de mais 09 Sociedades de Propósito Específico (em conjunto, "SPEs") e a totalidade das quotas sociais de uma Sociedade Sub-Holding, totalizando, portanto, 11 empresas envolvidas nesta operação, as quais detêm passivos em valor contábil de R\$ 121,1 milhões.

As SPEs possuíam créditos em face da Companhia no montante global de R\$ 119,8 milhões, sendo que o montante correspondente a 15% de tais créditos foi quitado mediante a entrega, ao Fundo Bellagio, de ações de emissão da Companhia e recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição do aumento de capital social realizado nos termos do Aviso aos Acionistas divulgado em 12 de janeiro de 2024, totalizando R\$ 17,9 milhões.

Já o montante correspondente a 85% dos referidos créditos foi quitado mediante a entrega, ao Fundo Bellagio, de 5.198.992 Bônus de Subscrição de emissão da Companhia e recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição, totalizando R\$ 101,9 milhões, nos termos dos Avisos aos Acionistas divulgados em 24 de janeiro e 08 de abril de 2024, respectivamente.

A Companhia reforça que as SPEs possuem passivos, tendo sido objetivo da Companhia deixar de ter relação e responsabilidade com os referidos passivos, o que contribuiu significativamente para a melhora do balanço patrimonial consolidado da Companhia.

A Viver esclarece que o preço base e as condições da operação aqui descrita se mostraram benéficos para a Companhia, considerando o cenário do balanço consolidado no pré e pós operação e o atual cenário do mercado, restando demonstrado os seus benefícios e ressaltando novamente que não houve diluição injustificada dos atuais acionistas, nos termos da legislação aplicável, e em linha com as práticas já adotadas pela Companhia.

Como consequência da operação aqui descrita e com a emissão do Bônus de Subscrição, a Companhia destaca a impressionante evolução do seu patrimônio líquido, que passou de R\$ 5,3 milhões no 4T23 para incríveis 106,1 milhões no 1T24.

Em relação ao desempenho operacional, a ativos do novo ciclo de operações da Companhia continuam superando as expectativas, sendo que as vendas das unidades do Domum Home Resort, localizado em Diadema/SP, passarão a ser contabilizadas a partir do próximo trimestre.

Já em relação ao desempenho econômico-financeiro, destacamos que o Lucro Bruto foi de R\$ 2,4 milhões no 1T24, representando um aumento de 69,1% em relação ao 1T23.

O endividamento total da Companhia segue em contínua redução. Em 31 de março de 2024 era de R\$ 30,6 milhões, representando uma redução de 27,1% em relação ao trimestre anterior e uma redução de 36,1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

## Comentário do Desempenho

Em abril de 2024, a Companhia efetuou, com efeito contábil a partir do próximo trimestre, a amortização extraordinária de 98% do saldo devedor referente à emissão de Cédula de Crédito Bancário para o desenvolvimento do empreendimento Nova Fama (GO), a qual foi cedida à Habitasec Securitizadora S.A, restando um saldo devedor remanescente de apenas R\$ 39 mil (evento subsequente).

Devido ao atual momento da Companhia, a Viver vem atraindo, inclusive, a atenção de novos acionistas à Companhia, mostrando-se a Companhia pronta para o novo ciclo de operações e crescimento.

Por fim, encerramos essa mensagem reforçando que em linha com a nova estratégia de negócios e ciclo de operações, a administração permanece extremamente otimista em relação à capacidade de geração de resultado da Companhia, atuando de forma inovadora, com disciplina financeira e operacional, respeito às expectativas da sociedade, reconhecendo os seus colaboradores e gerando valor aos seus acionistas.

Cláudio Kawa Hermolin

Ricardo Piccinini da Carvalhinha

Comentário do Desempenho

## Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões, exceto quando indicado	1T24	4T23	Var. 1T24 / 4T23	1T23	Var. 1T24 / 1T23
<b>Destaques Operacionais</b>					
Vendas Contratadas (% Viver)	9,4	32,1	-70,7%	22,6	-58,4%
Vendas Contratadas (Unidades)	30	102	-70,6%	76	-60,5%
Preço Médio de Vendas (R\$)	316.334	315.477	0,3%	298.225	6,1%
<b>Destaques Financeiros</b>					
Receita Líquida	11,2	21,2	-47,2%	18,4	-39,1%
Lucro (Prejuízo) Bruto	2,5	10,1	-75,2%	1,5	66,7%
Margem Bruta	21,9%	47,7%	-25,7 p.p.	7,9%	14,0 p.p.
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado <sup>1</sup>	3,3	10,8	-69,4%	4,5	-26,7%
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	29,0%	50,8%	-21,8 p.p.	24,6%	4,5 p.p.
EBITDA	(17,9)	(13,2)	35,6%	(22,9)	-21,8%
Margem EBITDA	-159,3%	-62,3%	-97,0 p.p.	-124,9%	-34,4 p.p.
Lucro (Prejuízo)	(19,1)	(14,7)	29,9%	(19,4)	-1,5%
Margem Líquida	-170,5%	-69,3%	-101,2 p.p.	-141,3%	-29,2 p.p.
Receitas a Apropriar	17,2	19,1	-9,9%	3,4	405,9%
Resultados a Apropriar	6,0	6,3	-4,8%	0,7	nc
Margem dos Resultados a Apropriar	34,6%	33,2%	1,5 p.p.	22,0%	12,6 p.p.
Despesas com comercialização	(1,0)	(2,0)	-50,0%	(1,7)	-41,2%
G&A <sup>2</sup>	(7,1)	(9,3)	-23,7%	(9,0)	-21,1%

<sup>1</sup> Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

<sup>2</sup> Excluindo Depreciação e Amortização

## Principais Empreendimentos

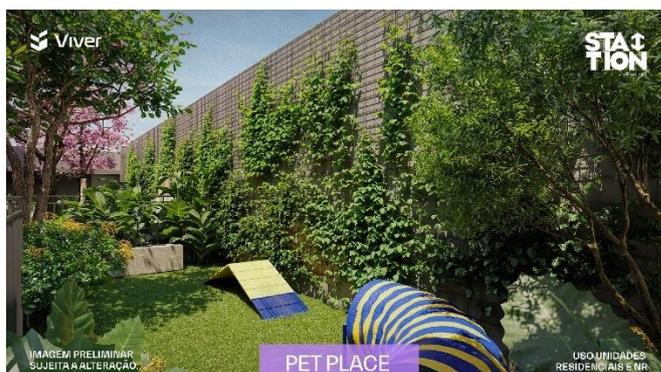


Empreendimentos	Nova Fama	Station Vila Madalena	Domum Home Resort
<b>Participação</b>	100%	100%	100%
<b>Data de Lançamento</b>	18/09/2021	01/07/2023	27/09/2023
<b>Localização</b>	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Diadema - SP
<b>Segmento</b>	Médio	Médio	Médio
<b>Classificação</b>	Retomada de obra parada	Greenfield	Retomada de obra parada
<b>% Obras</b>	100%	7,15%	92%
<b>Unidades Lançadas</b>	264	182	148
<b>Unidades em Estoque</b>	26	109	44
<b>VGV Líquido Total (R\$ milhões)</b>	66.636.880	73.128.346	72.972.748
<b>VGV Líquido Contratado</b>	80,4%	36,2%	64,6%
<b>Resultado Projeto (R\$ milhões)</b>	10.922.116	10.401.994	12.087.455
<b>Margem Líquida</b>	16,4%	14,2%	16,6%
<b>TIR a.a</b>	37,6%	14,6%	24,8%
<b>Exposição Máxima (R\$ milhões)</b>	3.541.485	15.755.687	26.414.674
<b>MOIC</b>	4,08	1,66	1,46

\*As vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema) passarão a ser contabilizadas a partir do próximo trimestre.

## Lançamentos

### Station Vila Madalena



**Lançamento: Julho/2023**

**Classificação: Greenfield**

**Participação: 100%**

**Localização: Vila Madalena | São Paulo (SP)**

**Segmento: Médio Padrão**

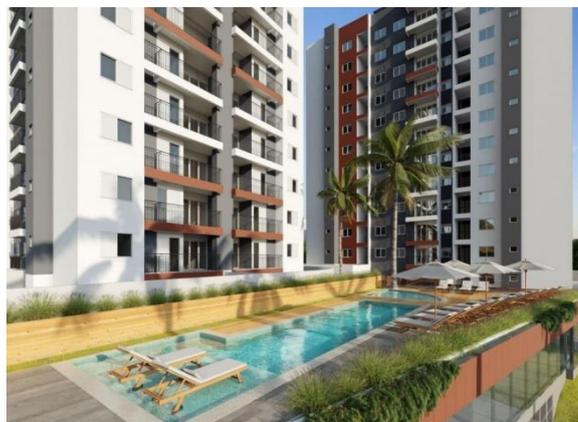
**VGV Bruto Estimado: R\$ 77,8 milhões**

**Unidades Totais: 203 unidades**

**Unidades Vendidas: 73 unidades**

**Prazo total estimado de obra: 22 meses**

## Domum Home Resort (Diadema)



**Lançamento: Setembro/2023**

**Classificação:** Retomada de Obra Parada

**Participação:** 100%

**Localização:** Diadema (SP)

**Segmento:** Médio Padrão

**VGV Bruto Estimado:** R\$ 76,4 milhões

**Unidades Totais:** 148 unidades + 4 vagas

**Unidades Vendidas:** 104 unidades + 4 vagas

**Prazo total estimado de obra:** 14 meses

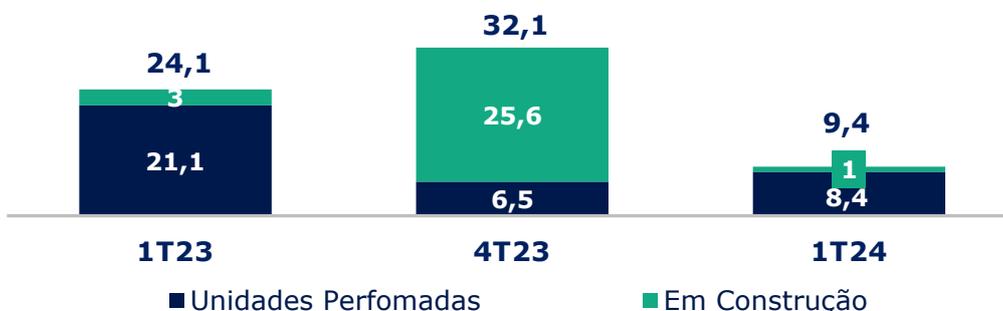


# Desempenho Operacional

## Vendas Contratadas

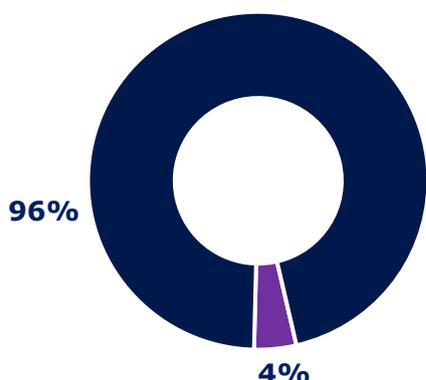
No 1T24, as vendas contratadas brutas totalizaram R\$ 9,4 milhões, sendo R\$ 8,4 milhões de estoque performado e R\$ 1 milhão de projetos em construção, representando uma redução de 70% em relação ao trimestre anterior. Destaca-se que a expressiva redução no volume de vendas deve-se ao acumulado de unidades vendidas do empreendimento Station Vila Madalena que foram contabilizadas no trimestre anterior. Ademais, a Companhia ressalta que as vendas das unidades do Domum Home Resort (Diadema) serão contabilizadas a partir do próximo trimestre.

**Vendas Brutas**  
(R\$ milhões)



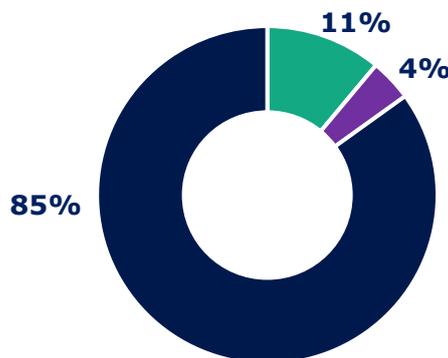
O desempenho das vendas no 1T24 foi impulsionado, principalmente, pelos empreendimentos Viver Fama (GO) e Station Vila Madalena (SP), com representatividade do segmento médio padrão com 96% das vendas, em linha com a estratégia da Companhia.

**Vendas por Segmento**



■ Econômico    ■ Médio

**Vendas por Região**



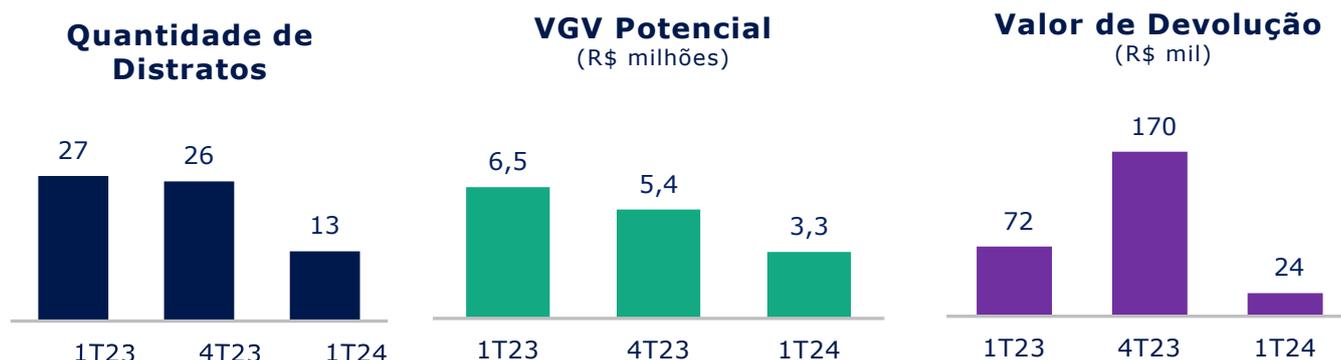
■ São Paulo    ■ Nordeste    ■ Centro-Oeste

Comentário do Desempenho

## Distratos

A Companhia manteve sua política de Distratos de recebíveis duvidosos, com retorno das unidades ao estoque para comercialização.

No 1T24 foram distratadas 13 unidades com VGV potencial de R\$ 3,3 milhões, o que representa uma redução de 50% em relação ao trimestre anterior. Do valor originalmente recebido pela Companhia, no montante de R\$ 503 mil, houve a devolução de R\$ 24 mil a clientes, conforme gráficos a seguir:



## Vendas Líquidas

Dessa forma, considerando o valor irrisório de distratos do trimestre, as vendas líquidas totalizaram R\$ 9,4 milhões, conforme gráfico a seguir:

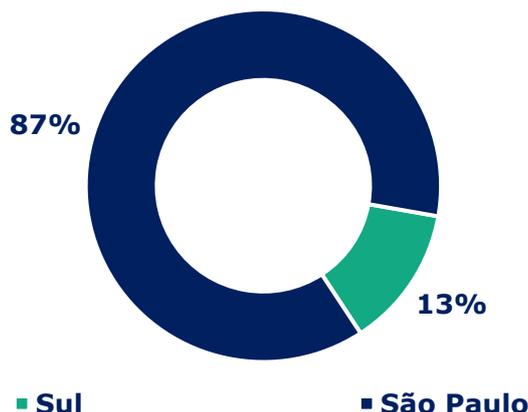


Comentário do Desempenho

## Landbank

O Landbank da Companhia continua sendo requalificado em linha com as estratégias da Companhia. Atualmente, corresponde ao valor de book de R\$ 134,1 milhões, enquanto o seu valor de avaliação representa o montante de R\$ 180,4 milhões, distribuído conforme o gráfico a seguir:

**Valor de Avaliação por Região**

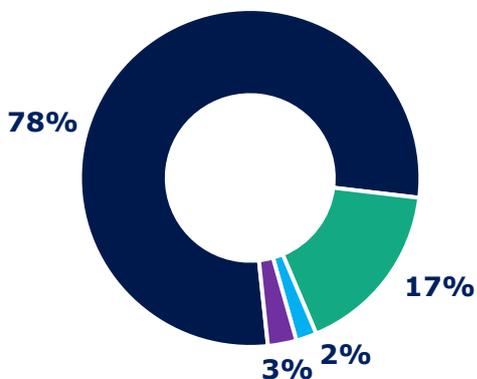


## Estoque a Valor de Mercado

A Viver encerrou o 1T24 com 313 unidades em estoque e um VGV de R\$ 107,1 milhões, referentes à participação da Companhia, o que representa uma redução 33% em relação ao trimestre anterior devido ao alto volume de vendas realizadas no período.

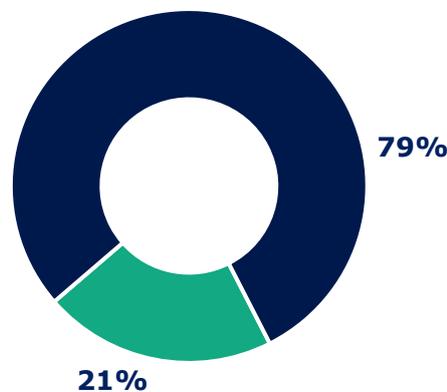
O estoque é composto principalmente por unidades do segmento médio padrão, em linha com a estratégia da Companhia. Além disso, 21% refere-se à unidades performadas e 79% à unidades em construção.

**Estoque por Segmento**



- Médio
- Econômico
- Super Econômico
- Turismo

**Estoque por Fase**



- Concluído
- Em Construção

# Desempenho Econômico-Financeiro

Os resultados estão apresentados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias e satisfação de obrigação de desempenho seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado ao Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), direcionado às entidades do setor imobiliário. O Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, dentre outros assuntos, esclarece em quais situações as entidades do setor imobiliário devem manter o reconhecimento de receita ao longo do tempo, denominado Percentage of Completion – POC (método da percentagem completada). As informações, valores e dados constantes deste relatório de desempenho financeiro, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes de nossas informações financeiras consolidadas, como por exemplo: Valor Geral de Vendas – VGV, Estoque a Valor de Mercado, Vendas Contratadas, EBITDA, EBIT, Margem EBITDA, entre outros, correspondem a informações que não foram revisadas por nossos Auditores Independentes.

## Receita Líquida

No 1T24, a receita operacional líquida foi de R\$ 11,2 milhões, representando uma redução de 47,2% em relação ao trimestre anterior. Esta redução é decorrente de vendas com receita a apropriar.



## Custo dos Imóveis

O custo incorrido dos imóveis acumulado das unidades comercializadas no 1T24 foi de R\$ 8,7 milhões, representando uma redução de 20,7% em relação ao 4T23 e uma redução de 48% em relação ao 1T23. A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)	1T24	4T23	Var. 1T24 / 4T23	1T23	Var. 1T24 / 1T23
Custo dos Imóveis	(8.783)	(11.080)	-20,7%	(16.906)	-48,0%
Custo terreno, incorporação e construção	(7.981)	(10.405)	-23,3%	(13.849)	-42,4%
Encargos Financeiros	(802)	(675)	18,8%	(3.057)	-73,8%

Comentário do Desempenho

## Lucro Bruto

A Viver encerrou o 1T24 com um Lucro Bruto de R\$ 2,4 milhões, representando um aumento de 69,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem bruta ajustada foi de 29% no 1T24.

Lucro Bruto (R\$ mil)	1T24	4T23	Var. 1T24 / 4T23	1T23	Var. 1T24 / 1T23
Lucro Bruto	2.464	10.086	-75,6%	1.457	69,1%
Margem Bruta	21,9%	47,7%	-25,7 p.p	7,9%	14 p.p
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	29,0%	50,8%	-21,8 p.p	24,6%	4 p.p

<sup>1</sup> Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

## Receitas e Resultados a Apropriar

Ao final do 1T24, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 17,2 milhões, o que representa um aumento de 407% em relação ao mesmo período do ano anterior e o resultado bruto a apropriar totalizou R\$ 5,9 milhões, o que representa um aumento de 698% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem a apropriar deste trimestre foi de 34,6%, estando 13 pontos percentuais acima do 1T23.

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	1T24	4T23	Var. 1T24 / 4T23	1T23	Var. 1T24 / 1T23
Receita a apropriar	17.205	19.078	-9,8%	3.393	407,1%
Custo a apropriar	(11.249)	(12.752)	-11,8%	(2.647)	325,0%
Resultado Bruto a apropriar	5.956	6.326	-5,8%	746	698,4%
<b>Margem a apropriar</b>	<b>34,6%</b>	<b>33,2%</b>	<b>1 p.p</b>	<b>22,0%</b>	<b>13 p.p</b>

As variações de receita e custo a apropriar nas unidades vendidas estão representadas, substancialmente, pelas movimentações relacionadas às atividades normais de vendas, distratos e reconhecimento de receitas e custos à medida do andamento das obras do Nova Fama e Station Vila Madalena.

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	Fama	Station Vila Madalena
Receita a apropriar	144	17.061
Custo a apropriar	(119)	(11.130)
Resultado Bruto a apropriar	25	5.931
<b>Margem a apropriar</b>	<b>17,4%</b>	<b>34,8%</b>

Comentário do Desempenho

## Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

As despesas relativas à comercialização totalizaram R\$ 1 milhão no 1T24, representando uma redução de 52% em relação ao 4T23.

Despesas comerciais (R\$ mil)	1T24	4T23	Var. 1T24 / 4T23	1T23	Var. 1T24 / 1T23
Publicidade e propaganda	(570)	(2.058)	-72,3%	(902)	-36,8%
Depreciação estande de vendas e decorados	-	295	nc	-	nc
Comissões	(366)	(820)	-55,4%	(591)	-38,1%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(3)	247	-101,2%	(30)	-90,0%
Despesas com garantia de obras	(66)	247	-126,7%	(201)	-67,2%
<b>Total</b>	<b>(1.005)</b>	<b>(2.089)</b>	<b>-52%</b>	<b>(1.724)</b>	<b>-42%</b>

A administração da Companhia continua comprometida em otimizar os custos e despesas administrativas, buscando uma maior eficiência e resultado. No 1T24, as despesas gerais e administrativas líquidas (G&A) totalizaram 7,2 milhões, representando uma redução de 23,2% em relação ao trimestre anterior e uma redução de 22,1% se comparado com o mesmo período do ano anterior.



G&A (R\$ mil)	1T24	4T23	Var. 1T24 / 4T23	1T23	Var. 1T24 / 1T23
Salários e Encargos	(4.551)	(5.927)	-23,2%	(5.062)	-10,1%
Assessoria e consultoria	(1.430)	(1.836)	-22,1%	(1.868)	-23,4%
Gastos corporativos	(1.053)	(1.443)	-27,0%	(1.917)	-45,1%
Aluguéis	(71)	(47)	0,0%	-	nc
Depreciação direito de uso imóvel	(28)	(9)	211,1%	(117)	-76,1%
Despesas com reestruturação	-	(85)	-100,0%	(195)	-100,0%
Depreciação e amortização	(87)	(57)	52,6%	(105)	-17,1%
<b>Total</b>	<b>(7.220)</b>	<b>(9.404)</b>	<b>-23,2%</b>	<b>(9.264)</b>	<b>-22,1%</b>

Comentário do Desempenho

## Resultado do Período

No 1T24, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 19,1 milhões, o que representa uma redução de 2,4% em relação ao mesmo período do ano anterior e um aumento de 30,3% em relação ao 4T23. Este resultado é decorrente, principalmente, da baixa dos investimentos das SPEs da Companhia alienadas ao Fundo Bellagio em janeiro de 2024.

## EBITDA

No 1T24, a Companhia registrou um EBITDA negativo de R\$ 17,9 milhões, com margem EBITDA negativa de 159,3%. A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

EBITDA (R\$ mil)	1T24	4T223	Var. 1T24 / 4T23	1T23	Var. 1T24 / 1T23
<b>EBT</b>	<b>(19.046)</b>	<b>(14.419)</b>	<b>32%</b>	<b>(19.272)</b>	<b>-1%</b>
<b>(+) Resultado Financeiro</b>					
Despesa financeira (Líquida)	209	493	-58%	(363)	-158%
Despesa financeira (SFH)	802	675	19%	3.057	-74%
Despesa financeira (Corporativa)	-	-	nc	-	nc
<b>EBIT</b>	<b>(18.035)</b>	<b>(13.251)</b>	<b>36%</b>	<b>(16.578)</b>	<b>9%</b>
Depreciação	115	66	74%	222	-48%
<b>EBITDA</b>	<b>(17.920)</b>	<b>(13.185)</b>	<b>36%</b>	<b>(16.356)</b>	<b>10%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>-159,3%</b>	<b>-62,3%</b>	<b>-97 p.p.</b>	<b>-89,1%</b>	<b>-70 p.p.</b>

# Balanço Patrimonial

## Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 31 de março de 2024, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 8,2 milhões, representando uma redução de 79,6% em relação ao mesmo período do ano anterior e uma redução de 41,4% em relação ao 4T23. Este resultado se deve às despesas relativas ao desenvolvimento dos empreendimentos Domum Home Resort (Diadema) e Station Vila Madalena, fazendo parte do curso ordinário dos negócios.



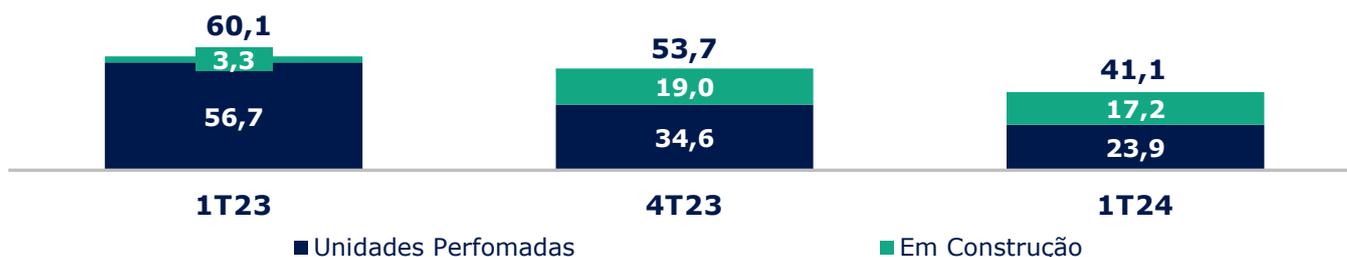
## Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos o 1T24 com carteira total de R\$ 41,1 milhões de recebíveis, sendo R\$ 4,3 milhões relativos à unidades de projetos concluídos e R\$ 36,8 milhões relativos à unidades de projetos a serem entregues, conforme detalhado na tabela a seguir:

Contas a receber (R\$ mil)	1T24	4T23	Var. 1T24 / 4T23	1T23	Var. 1T234 / 1T23
Curto Prazo	15.301	27.830	-45,0%	56.573	-73,0%
Longo Prazo	8.658	6.865	26,1%	200	4229,0%
<b>Total "on balance"</b>	<b>23.959</b>	<b>34.695</b>	<b>-30,9%</b>	<b>56.773</b>	<b>-57,8%</b>
<b>Total "off balance"</b>	<b>17.205</b>	<b>19.078</b>	<b>-9,8%</b>	<b>3.393</b>	<b>407,1%</b>
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>41.164</b>	<b>53.773</b>	<b>-23,4%</b>	<b>60.166</b>	<b>-31,6%</b>
Total concluídas	4.352	4.900	-11,2%	12.253	-64,5%
Total a entregar	36.812	48.873	-24,7%	47.913	-23,2%
Total de terrenos	-	-	nc	-	-

### Contas a Receber

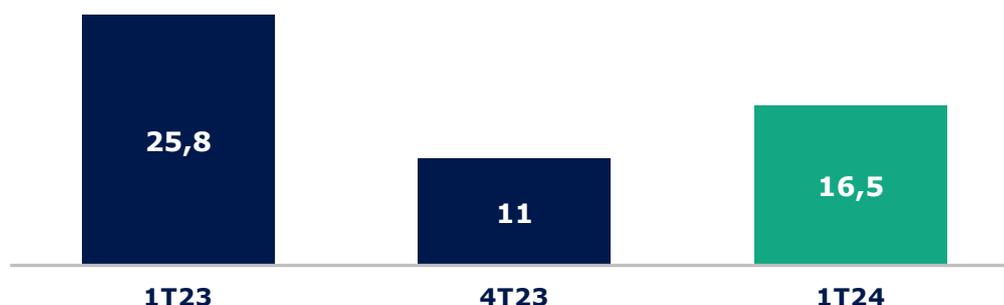
(R\$ milhões)



Comentário do Desempenho

Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira no 1T24 atingiram R\$ 16,5 milhões, enquanto no 4T23 a Companhia recebeu o montante de R\$ 11 milhões, representando um aumento de 50% entre os períodos, em decorrência da aproximação da finalização do ciclo de repasse do empreendimento Nova Fama.

Repasse e Gestão de Carteira  
(R\$ milhões)



Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 31 de março de 2024, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R\$ 172,5 milhões, representando uma redução de 16% em relação ao 4T23 devido às vendas realizadas no período. O estoque da Companhia é composto por terrenos adquiridos em dinheiro ou por meio de permuta, construções em andamento e unidades concluídas, conforme detalhamento abaixo:

Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)	1T24	4T23	Var. 1T24 / 4T23	1T23	Var. 1T24 / 1T23
Terrenos	134.114	150.640	-11%	153.562	-12,7%
Construções em andamento	22.346	21.090	6%	16.601	34,6%
Unidades prontas	16.087	33.788	-52,4%	30.601	-47,4%
Adiantamento a fornecedores	-	-	nc	-	nc
<b>Total</b>	<b>172.547</b>	<b>205.518</b>	<b>-16%</b>	<b>200.764</b>	<b>-14,1%</b>

Comentário do Desempenho

## Endividamento

O endividamento líquido da Viver em 31 de março de 2023 era de R\$ 30,6 milhões, representando uma redução de 27% entre os períodos.

Em abril de 2024, com efeito a partir do próximo trimestre, a Companhia efetuou a amortização extraordinária de 98% do saldo devedor referente à emissão de Cédula de Crédito Bancário para o desenvolvimento do empreendimento Nova Fama (GO) ("Nova Fama"), a qual foi cedida à Habitasec Securitizadora S.A, restando um saldo devedor remanescente de apenas R\$ 39 mil. Referida dívida continuará sendo amortizada no próximo trimestre com o repasse das contas a receber do Nova Fama.

Atualmente, a maior dívida da Companhia é de R\$ 24,1 milhões referente à obtenção de financiamentos para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários Station Vila Madalena, localizado em São Paulo/SP e Domum Home Resort, localizado em Diadema/SP.

A Viver reforça que a obtenção de financiamentos e emissão de novas dívidas para o novo ciclo de projetos faz parte do curso ordinário dos negócios e da operação da Companhia.

<b>Evolução do Endividamento (R\$ milhões)</b>	<b>1T24</b>	<b>4T23</b>	<b>Var. 1T24 / 4T23</b>	<b>1T23</b>	<b>Var. 1T24 / 1T23</b>
<b>Corporativa + Produção</b>	<b>29,3</b>	<b>40,6</b>	<b>-27,8%</b>	<b>36,9</b>	<b>-20,6%</b>
Dívida Corporativa	-	-	nc	-	nc
Dívida de SFH e Projetos	29,3	40,6	-27,8%	36,9	-20,6%
<b>Securitização</b>	<b>1,3</b>	<b>1,4</b>	<b>-7,1%</b>	<b>1,4</b>	<b>-7,1%</b>
Coobrigação	1,3	1,4	-7,1%	1,4	-7,1%
Emissão de CRI	-	-	-	-	-
<b>Sub-total Endividamento (I)</b>	<b>30,6</b>	<b>42,0</b>	<b>-27,1%</b>	<b>38,3</b>	<b>-20,1%</b>
<b>Partes Relacionadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9,6</b>	<b>nc</b>
Partes Relacionadas	-	-	-	9,6	nc
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"	-	-	-	-	-
<b>Endividamento Total</b>	<b>30,6</b>	<b>42,0</b>	<b>-27,1%</b>	<b>47,9</b>	<b>-36,1%</b>
<b>Disponibilidades de Caixa Total</b>	<b>8,3</b>	<b>14,1</b>	<b>-41,4%</b>	<b>40,5</b>	<b>-79,6%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>106,1</b>	<b>5,3</b>	<b>1901,1%</b>	<b>19,2</b>	<b>452,4%</b>

## Emissão de Bônus de Subscrição e Evolução do Patrimônio Líquido

O gráfico abaixo demonstra a significativa evolução do patrimônio líquido da Companhia do 4T23 para o 1T24, já considerando o efeito contábil da emissão, pela Companhia, em 08 de abril de 2024, de 5.199.572 Bônus de Subscrição no âmbito da operação realizada com o Fundo Bellagio, em conformidade com o Fato Relevante e Aviso aos Acionistas divulgados pela Companhia em 14 de janeiro e 08 de abril de 2024, respectivamente.

Cada Bônus de Subscrição emitido confere o direito de subscrever 04 ações de emissão da Companhia, tendo cada um o valor de subscrição/alienação de R\$ 19,60, totalizando R\$ 101,9 milhões.



## Evento Subsequente

### Quitação CCB Empreendimento Nova Fama (GO)

Em abril de 2024, com efeito contábil a partir do próximo trimestre, a Companhia efetuou a amortização de R\$ 5,1 milhões, equivalente a 98% do saldo devedor referente à emissão de Cédula de Crédito Bancário para o desenvolvimento do empreendimento Nova Fama, a qual foi cedida à Habitasec Securitizadora S.A., restando um saldo devedor remanescente de apenas R\$ 39 mil. Referida dívida continuará sendo amortizada no próximo trimestre com o repasse das contas a receber do Nova Fama.

Comentário do Desempenho

# Anexos

## Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$000)	Mar 24	DEZ 23	Var. Mar 24 / DEZ 23	Mar 23	Var. Mar 24 / Mar 23
<b>ATIVO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>122.396</b>	<b>145.894</b>	<b>-16,1%</b>	<b>188.475</b>	<b>-35,1%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	8.257	14.097	-41,4%	40.498	-79,6%
Contas a receber	15.301	27.830	-45,0%	56.573	-73,0%
Imóveis a comercializar	83.583	76.789	8,8%	73.057	14,4%
Créditos diversos	12.430	21.166	-41,3%	12.897	-3,6%
Impostos e contribuições a compensar	2.198	5.399	-59,3%	5.081	-56,7%
Despesas com vendas a apropriar	627	613	2,3%	369	69,9%
<b>Não circulante</b>	<b>158.948</b>	<b>171.620</b>	<b>-7,4%</b>	<b>158.812</b>	<b>0,1%</b>
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>146.146</b>	<b>159.342</b>	<b>-8,3%</b>	<b>146.877</b>	<b>-0,5%</b>
Contas a receber	8.658	6.865	26,1%	200	4229,0%
Imóveis a comercializar	88.964	128.729	-30,9%	127.707	-30,3%
Partes relacionadas	34.361	4.241	710,2%	205	16661,5%
Créditos diversos	728	4.283	-83,0%	3.728	-80,5%
Impostos e contribuições a compensar	13.244	14.885	-11,0%	14.027	-5,6%
Despesas com vendas a apropriar	191	339	-43,7%	1.010	nc
	<b>12.802</b>	<b>12.278</b>	<b>4,3%</b>	<b>11.935</b>	<b>7,3%</b>
Investimentos	11.239	10.039	12,0%	8.958	25,5%
Imobilizado líquido	1.450	2.115	-31,4%	2.842	-49,0%
Intangível	113	124	-8,9%	135	-16,3%
<b>Total do ativo</b>	<b>281.344</b>	<b>317.514</b>	<b>-11,4%</b>	<b>347.287</b>	<b>-19,0%</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>89.630</b>	<b>137.136</b>	<b>-34,6%</b>	<b>159.910</b>	<b>-43,9%</b>
Empréstimos e financiamentos	5.136	15.241	-66,3%	36.910	nc
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	1.365	-2,6%	1.397	-4,9%
Fornecedores	5.251	7.823	-32,9%	9.531	-44,9%
Obrigações trabalhistas e tributárias	32.167	37.582	-14,4%	34.122	-5,7%
Impostos diferidos	106	204	-48,0%	-	-
Contas a pagar	19.472	52.383	-62,8%	57.731	-66,3%
Arrendamento a pagar	27	-	-	479	nc
Adiantamentos de clientes e outros	7.363	7.219	2,0%	2.703	172,4%
Terrenos a pagar	13.062	10.256	27,4%	4.817	171,2%
Partes relacionadas	3.574	2.987	19,7%	10.401	-65,6%
Provisões	1.287	1.226	5,0%	1.010	27,4%
Provisões para perda em investimentos	856	850	0,7%	809	
<b>Não Circulante</b>	<b>85.657</b>	<b>175.085</b>	<b>-51,1%</b>	<b>168.203</b>	<b>-49,1%</b>
Empréstimos e financiamentos	24.123	25.447	0,0%	-	nc
Obrigações trabalhistas e tributárias	575	903	-36,3%	1.539	-62,6%
Impostos diferidos	345	274	25,9%	-	0,0%
Contas a pagar	-	1.461	-100,0%	1.499	-100,0%
Credores por imóveis compromissados	4.178	-	-	3.621	0,0%
Adiantamentos de clientes e outros	-	-	0,0%	6.275	nc
Arrendamento a pagar	526	553	-4,9%	495	6,3%
Provisões	55.910	146.447	-61,8%	154.774	-63,9%
<b>Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)</b>	<b>106.057</b>	<b>5.293</b>	<b>1903,7%</b>	<b>19.174</b>	<b>453,1%</b>
Capital social	2.780.995	2.763.010	0,7%	2.723.788	2,1%
Gastos na emissão de ações	(37.855)	(37.855)	nc	(37.855)	nc
Ações subscritas a cancelar	(45.244)	(45.244)	0,0%	(45.244)	0,0%
Reserva de capital	101.912	-	nc	-	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	-			
Prejuízos acumulados	(2.693.762)	(2.674.618)	0,7%	(2.621.515)	2,8%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>	<b>281.344</b>	<b>317.514</b>	<b>-11,4%</b>	<b>347.287</b>	<b>-19,0%</b>

Comentário do Desempenho

## Demonstração de Resultado do Período

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$ mil)	1T24	4T23	Var. 1T24 / 4T23	1T23	Var. 1T24 / 1T23
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>11.464</b>	<b>21.564</b>	<b>-46,8%</b>	<b>18.314</b>	<b>-37,4%</b>
Impostos sobre serviços e receitas	(217)	(398)	-45,5%	49	-542,9%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>11.247</b>	<b>21.166</b>	<b>-46,9%</b>	<b>18.363</b>	<b>-38,8%</b>
<b>Custos dos imóveis</b>	<b>(8.783)</b>	<b>(11.080)</b>	<b>-20,7%</b>	<b>(16.906)</b>	<b>-48,0%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>2.464</b>	<b>10.086</b>	<b>-75,6%</b>	<b>1.457</b>	<b>69,1%</b>
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(21.301)</b>	<b>(24.012)</b>	<b>-11,3%</b>	<b>(21.092)</b>	<b>1,0%</b>
Despesas com comercialização	(1.005)	(1.987)	-49,4%	(1.724)	-41,7%
Despesas gerais e administrativas	(7.105)	(9.338)	-23,9%	(9.042)	-21,4%
Depreciações e amortizações	(115)	(66)	74,2%	(222)	-48,2%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(14.271)	(12.520)	14,0%	(10.104)	41,2%
Resultado de equivalência patrimonial	1.195	(101)	-1283,2%	-	#DIV/0!
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>(18.837)</b>	<b>(13.926)</b>	<b>35,3%</b>	<b>(19.635)</b>	<b>-4,1%</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(209)</b>	<b>(493)</b>	<b>-57,6%</b>	<b>363</b>	<b>-157,6%</b>
Despesas financeiras	(386)	(640)	-39,7%	(781)	-50,6%
Receitas financeiras	177	147	20,4%	1.144	-84,5%
<b>Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(19.046)</b>	<b>(14.419)</b>	<b>32,1%</b>	<b>(19.272)</b>	<b>-1,2%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(69)	(284)	-75,7%	(127)	-45,7%
<b>Lucro (Prejuízo) do período</b>	<b>(19.115)</b>	<b>(14.703)</b>	<b>30,0%</b>	<b>(19.399)</b>	<b>-1,5%</b>
Participação de não controladores	(29)	8	-462,5%	(222)	-86,9%
<b>Lucro (Prejuízo) do período</b>	<b>(19.144)</b>	<b>(14.695)</b>	<b>30,3%</b>	<b>(19.621)</b>	<b>-2,4%</b>

## Comentário do Desempenho

### Contato RI

Larissa Stefanone Pereira  
**Coordenadora de Relações com  
Investidores**

[ri.viver@viver.com.br](mailto:ri.viver@viver.com.br)

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.656  
Edifício Novo São Paulo – 1º andar  
Pinheiros – São Paulo / SP

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
**Balanco Patrimonial de 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**  
**(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23			31.03.24	31.12.23		
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	5	4	3	8.257	14.097	Empréstimos e financiamentos	11	-	-	5.136	15.241
Contas a receber	6	20	-	15.301	27.830	Coobrigação na cessão de recebíveis	12	-	-	1.329	1.365
Imóveis a comercializar	7	184	1.056	83.583	76.789	Fornecedores	13	1.626	1.936	5.251	7.823
Créditos diversos	8	147	386	12.430	21.166	Obrigações trabalhistas e tributárias	17.1	3.217	4.679	32.167	37.582
Impostos e contribuições a compensar	9	44	44	2.198	5.399	Impostos diferidos	17.2	-	-	106	204
Despesas com vendas a apropriar		147	197	627	613	Contas a pagar	14	4.606	4.607	19.472	52.383
		546	1.686	122.396	145.894	Arrendamento a pagar	14	27	-	27	-
						Adiantamentos de clientes e outros	15	-	-	7.363	7.219
						Cretores por imóveis compromissados	15	-	-	13.062	10.256
						Partes relacionadas	16	773	91.718	3.574	2.987
						Provisões para garantia de obra	18	-	-	1.287	1.226
						Provisões para perda em investimentos	10	35.247	34.653	856	850
								45.496	137.593	89.630	137.136
<b>Não circulante</b>						<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	6	-	-	8.658	6.865	Empréstimos e financiamentos		-	-	24.123	25.447
Imóveis a comercializar	7	-	-	88.964	128.729	Obrigações trabalhistas e tributárias	17.1	523	617	575	903
Partes relacionadas	16	140.644	116.954	34.361	4.241	Impostos diferidos	17.2	-	-	345	274
Créditos diversos	8	383	367	728	4.283	Contas a pagar	14	-	-	-	1.461
Impostos e contribuições a compensar	9	40	40	13.244	14.885	Arrendamento a pagar	14	526	553	526	553
Despesas com vendas a apropriar		20	32	191	339	Cretores por imóveis compromissados	15	-	-	4.178	-
		141.087	117.393	146.146	159.342	Provisões para demandas judiciais	18	14.250	11.570	55.910	146.447
								15.299	12.740	85.657	175.085
Investimentos	10	24.022	34.706	11.239	10.039	<b>Total do passivo</b>		60.795	150.333	175.287	312.221
Imobilizado líquido		1.084	1.717	1.450	2.115	<b>Patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>					
Intangível		113	124	113	124	Capital social	19	2.780.995	2.763.010	2.780.995	2.763.010
		166.306	153.940	158.948	171.620	Gastos na emissão de ações	19	(37.855)	(37.855)	(37.855)	(37.855)
						Ações subscritas a cancelar	19	(45.244)	(45.244)	(45.244)	(45.244)
						Reserva de capital		101.912	-	101.912	-
						Adiantamento para futuro aumento de capital	11	-	-	11	-
						Prejuízos acumulados	-	(2.693.762)	(2.674.618)	(2.693.762)	(2.674.618)
								106.057	5.293	106.057	5.293
						Participação dos não controladores		-	-	-	-
						<b>Total do patrimônio líquido</b>		106.057	5.293	106.057	5.293
<b>Total do ativo</b>		166.852	155.626	281.344	317.514	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		166.852	155.626	281.344	317.514

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Demonstração do Resultado para o período findo em 31 de março de 2024 e 2023  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



	Notas	Controladora		Consolidado	
		31.03.24	31.03.23	31.03.24	31.03.23
Receita operacional líquida	21	-	(62)	11.247	18.363
( - ) Custos dos imóveis vendidos	21	-	(66)	(8.783)	(16.906)
( = ) Lucro bruto		-	(128)	2.464	1.457
<b>( - ) Receitas (despesas) operacionais</b>					
Despesas gerais e administrativas	22	(4.707)	(5.465)	(7.220)	(9.264)
Despesas com comercialização	23	(21)	(37)	(1.005)	(1.724)
Outras receitas (despesas) operacionais	25	(12.245)	1.527	(14.271)	(10.104)
Resultado de equivalência patrimonial	10	(2.153)	(15.476)	1.195	-
( = ) Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(19.126)	(19.579)	(18.837)	(19.635)
Despesas financeiras	24	(31)	(45)	(386)	(781)
Receitas financeiras	24	13	3	177	1.144
( = ) Resultado financeiro líquido		(18)	(42)	(209)	363
( = ) Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(19.144)	(19.621)	(19.046)	(19.272)
( - ) Imposto de renda e contribuição social - corrente	20	-	-	(40)	(114)
( - ) Imposto de renda e contribuição social - diferida	20	-	-	(29)	(13)
( = ) Prejuízo do Período		(19.144)	(19.621)	(19.115)	(19.399)
Atribuível a					
Acionistas da Companhia				(19.144)	(19.621)
Participação de não controladores				29	222
				(19.115)	(19.399)
Prejuízo básico e diluído por ação	20	(0,7127)	(0,0875)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas**

Demonstração do Resultado Abrangente para o período findo em 31 de março de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.03.23	31.03.24	31.03.23
Prejuízo do Período	(19.144)	(19.621)	(19.115)	(19.399)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do Período	(19.144)	(19.621)	(19.115)	(19.399)
Atribuível a				
Acionistas da Companhia	-	-	(19.144)	(19.621)
Participação de não controladores	-	-	29	222
	(19.144)	(19.621)	(19.115)	(19.399)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



## Notas Explicativas

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido (Passivo a descoberto) para o período findo em 31 de março de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



	Capital social integralizado	Gastos na emissão de a�es	A�es subscritas a cancelar	Reserva de Capital	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido	Participa�o dos não controladores	Patrimônio Líquido consolidado
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>2.482.665</b>	<b>(37.855)</b>	<b>(45.244)</b>	-	-	<b>(2.601.894)</b>	<b>(202.328)</b>	-	<b>(202.328)</b>
Aumento de capital por subscri�o privada	241.123	-	-	-	-	-	241.123	-	241.123
Participa�o de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(222)	(222)
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	(19.621)	(19.621)	222	(19.399)
<b>Em 31 de mar�o de 2023</b>	<b>2.723.788</b>	<b>(37.855)</b>	<b>(45.244)</b>	-	-	<b>(2.621.515)</b>	<b>19.174</b>	-	<b>19.174</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>2.763.010</b>	<b>(37.855)</b>	<b>(45.244)</b>	-	-	<b>(2.674.618)</b>	<b>5.293</b>	-	<b>5.293</b>
Aumento de capital por capitaliza�o de cr�dito	17.985	-	-	-	-	-	17.985	-	17.985
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	11	-	11	-	11
B�nus de Subscri�o de a�es	-	-	-	101.912	-	-	101.912	-	101.912
Participa�o de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(29)	(29)
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	(19.144)	(19.144)	29	(19.115)
<b>Em 31 de março de 2024</b>	<b>2.780.995</b>	<b>(37.855)</b>	<b>(45.244)</b>	<b>101.912</b>	<b>11</b>	<b>(2.693.762)</b>	<b>106.057</b>	-	<b>106.057</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstra es contábeis.



**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas**

Demonstração do Fluxo de Caixa para o período findo em 31 de março de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.03.23	31.03.24	31.03.23
<b>Das atividades operacionais</b>				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(19.144)	(19.621)	(19.046)	(19.272)
<b>Ajustes em</b>				
Depreciação e amortização	85	66	115	222
Provisões para perdas de ativos	-	(44)	(2.481)	(1.143)
Provisões para demandas judiciais	2.680	(978)	4.322	7.691
Provisões para garantia de obras	-	-	-	352
Impostos diferidos	-	(173)	33	(159)
Encargos financeiros sobre financiamentos	-	8	-	32
Resultado de equivalência patrimonial	2.153	15.476	(1.195)	-
Vendas de quotas das SPES	8.823	-	8.823	-
	<b>(5.403)</b>	<b>(5.266)</b>	<b>(9.429)</b>	<b>(12.276)</b>
<b>Variações nos ativos e passivos</b>				
<b>(Aumento)/Redução contas de ativos</b>				
Contas a receber	(20)	3.009	10.758	11.535
Imóveis a comercializar	872	64	(11.158)	9.127
Impostos e contribuições a compensar	-	1	55	(139)
Créditos diversos	223	147	9.029	(1.396)
Partes relacionadas	4.310	5.399	(1.684)	2.860
Despesas com vendas a apropriar	62	125	134	572
<b>Aumento/(redução) nas contas de passivos</b>				
Obrigações trabalhistas e tributárias	(1.556)	6	(1.849)	(1.676)
Fornecedores	(310)	(2.034)	1.176	(2.706)
Contas a pagar	(1)	(680)	(981)	(840)
Partes relacionadas	954	10	569	(995)
Terrenos a Pagar	-	-	6.984	(1.702)
Adiantamento de clientes	-	-	1.093	(168)
Provisões	-	-	60	-
Impostos Pagos	-	-	(40)	-
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>(869)</b>	<b>781</b>	<b>4.717</b>	<b>2.196</b>
<b>Das atividades de investimentos</b>				
Transferências de quotas das SPES	300	-	300	-
Subscrição de capital	-	(584)	-	(574)
Juros capitalizados	-	(26)	-	-
No imobilizado / Intangível	559	(134)	561	(280)
<b>Caixa líquido gerado / (aplicado) nas atividades de investimentos</b>	<b>859</b>	<b>(744)</b>	<b>861</b>	<b>(854)</b>
<b>Das atividades de financiamentos</b>				
Captações de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	(8)	5.136	304
Pagamentos de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	(16.565)	-
Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	-	(29)	-	(122)
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	-	11	-
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos</b>	<b>11</b>	<b>(37)</b>	<b>(11.418)</b>	<b>182</b>
<b>Saldo de caixa e equivalentes no final do período</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>8.257</b>	<b>40.498</b>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes	1	-	(5.840)	1.524
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do período	3	3	14.097	38.974
<b>Saldo de caixa e equivalentes no final do período</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>8.257</b>	<b>40.498</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas  
Demonstração do Valor Adicionado para o período findo em 31 de março de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.03.23	31.03.24	31.03.23
<b>Receitas</b>				
Vendas e serviços	-	(311)	14.066	16.388
	-	(311)	14.066	16.388
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	(93)	(8.783)	(15.890)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(357)	(482)	(624)	(1.442)
Outros	(13.873)	(1.170)	(19.355)	(14.364)
	(14.230)	(1.745)	(28.762)	(31.696)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(14.230)</b>	<b>(2.056)</b>	<b>(14.696)</b>	<b>(15.308)</b>
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(85)	(65)	(115)	(222)
<b>Valor adicionado líquido produzido pela Companhia</b>	<b>(14.315)</b>	<b>(2.121)</b>	<b>(14.811)</b>	<b>(15.530)</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	(2.153)	(15.477)	1.195	-
Receitas financeiras	13	3	177	1.144
	(2.140)	(15.474)	1.372	1.144
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>(16.455)</b>	<b>(17.595)</b>	<b>(13.439)</b>	<b>(14.386)</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
Pessoal				
Salários e encargos	2.569	2.160	4.551	2.526
Comissões sobre venda	-	-	366	591
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	(173)	262	59
Municipais	17	22	41	40
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	32	17	385	1.797
Aluguéis	71	-	71	-
Remuneração de capitais próprios				
Prejuízo do período	(19.144)	(19.621)	(19.144)	(19.621)
Participação dos não-controladores	-	-	29	222
	(16.455)	(17.595)	(13.439)	(14.386)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**  
**(Em milhares de reais – R\$, 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 B3 S.A. sob a sigla VIVR3, não havendo acordo entre acionistas para formação de bloco controlador.

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

### 1.1 Recuperação Judicial (encerrada em 17 de dezembro de 2021)

Em 16 de setembro de 2016 foi ajuizada ação judicial com pedido de Recuperação Judicial pela Companhia, que foi a medida mais adequada tendo por objetivo preservar valor para todos os "stakeholders" do Grupo Viver, a fim de permitir a equalização dos passivos, a restauração da relação de confiança com os clientes, fornecedores e bancos, a retomada dos lançamentos e, enfim, a superação da crise econômico-financeira.

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

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

### Plano de Recuperação Judicial

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

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

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

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





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**

**(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

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

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

O Plano traz também premissas básicas sobre a emissão das novas ações a serem subscritas pelos credores concursais, sendo que basicamente fixou-se como preço de emissão da ação o valor de R\$ 1,98 (um real e noventa e oito centavos) por ação, que correspondia a média dos fechamentos dos trinta últimos pregões antes da apresentação do Plano de Recuperação Judicial, ou seja, todo crédito concursal à ser pago em ações deveria ter como preço de emissão da ação o valor fixado no plano independente do momento de emissão das ações.

Destaca-se, todavia, que considerando o grupamento ocorrido aprovado em Assembleia Geral Extraordinária em 12 de abril de 2019 (que agrupou as ações no fator de 1 ação para cada 10), bem como do outro grupamento aprovado em Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 10 de maio de 2023 (que agrupou as ações no fator de 1 ação para cada 10), o preço de emissão do Plano de Recuperação Judicial passou a ser de R\$ 198,00 (cento e noventa e oito reais) por ação.

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

#### **Aumento de Capital autorizado para subscrição privada**

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

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

Tendo em vista que será assegurado aos acionistas da Companhia o direito de preferência nos termos do artigo 171, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações, não haverá diluição dos acionistas que subscreverem todas



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**  
**(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

as ações a que têm direito. Somente terá a participação diluída o acionista que optar por não exercer o seu direito de preferência ou exercê-lo parcialmente. O preço de emissão foi fixado, sem diluição injustificada da participação dos atuais acionistas da Companhia, com base nas cotações das ações na B3 antes da apresentação da primeira versão do plano, visando eliminar qualquer possibilidade de o preço das ações serem impactadas pela variação no preço das ações da Companhia após a apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial.

### **Encerramento da Recuperação Judicial**

Em 17 de dezembro de 2021 foi certificado o trânsito em julgado da sentença que decretou o encerramento da recuperação judicial da Companhia, nos autos do processo sob nº 1103236-83.2016.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de São Paulo, sendo a decisão do juiz definitiva e incontestável. Os créditos concursais remanescentes, bem como todos os créditos ilíquidos, cujo fato gerador seja anterior ao pedido da Recuperação Judicial, continuam sujeitos aos efeitos do Plano de Recuperação Judicial, com observância das normas legais acerca dos valores devidos.

### **1.2 Continuidade das operações**

As informações contábeis do período findo em 31 de março de 2024 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia, com base nas projeções e na avaliação da administração por conta do encerramento do plano de recuperação judicial.

A Companhia apresenta prejuízos acumulados de R\$ 2.693.762 em suas operações, com prejuízo de R\$ 19.144 no período de 31 de março de 2024.

A Companhia continua com as seguintes principais medidas, objetivando a retomada das suas atividades preponderantes, a melhor adequação de sua estrutura de capital visando os investimentos necessários para o crescimento, a geração futura de resultados operacionais e conseqüentemente a retomada da sua lucratividade:

(a) Negociação contínua com credores, no sentido de encontrar soluções na forma de quitação das dívidas concursais e extra-concursais remanescentes, seja mediante a conversão dos créditos no âmbito da Recuperação Judicial ou com a execução das garantias.

(b) Foco no processo de repasses dos clientes para geração de caixa livre para a Companhia, bem como na negociação junto aos clientes inadimplentes com ações judiciais;

(c) Venda de terrenos que não estão nos planos de lançamento da Companhia;

(d) Foi criada, e encontra-se em ciclo operacional, a unidade de negócios do Grupo Viver chamada Solv, com a missão de retomar e concluir projeto imobiliários paralisados, atualmente com 1 obra em andamento além de unidades performadas adquiridas para revenda.

(e) Participação em novos empreendimentos no segmento da incorporação imobiliária, quer seja como sócia ou principal, em operações de *distressed* (aquisição de empreendimentos paralisados visando a retomada das obras) ou em operações *greenfield* (aquisição de terreno, incorporação, construção e venda das unidades imobiliárias).

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



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**

**(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

### 1.3 Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças

No dia 12 de janeiro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a celebração de um Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças entre a Companhia e o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada ("Fundo Bellagio") ("Contrato") por meio do qual restou regulado os termos e condições para a aquisição, pelo Fundo Bellagio, da totalidade das quotas sociais de uma Sociedade de Propósito Específico de titularidade da Companhia ("Sociedade"), e, indiretamente, por consequência, a totalidade das quotas sociais de mais 09 Sociedades de Propósito Específico (em conjunto, "SPEs") e a totalidade das quotas sociais de uma Sociedade Sub-Holding ("Sub-Holding"), totalizando, portanto, 11 empresas envolvidas na presente operação, as quais detêm passivos em valor contábil de R\$ 121.125.

O preço base em contrapartida à cessão e transferência da totalidade das quotas sociais da Sociedade foi de R\$ 300 e está sujeito a ajuste nos termos e condições do Contrato, em favor da Companhia ou do Fundo Bellagio, com base no valor dos passivos das sociedades envolvidas na operação aqui descrita, a ser apurado em auditoria a ser conduzida por terceiros independentes a ser realizada após o fechamento da presente operação, sendo o valor do ajuste de preço garantido nos termos do Contrato.

Ainda, os créditos atualmente detidos pelas SPEs em face da Companhia, que perfazem o montante global de R\$ 119.896, serão liquidados sem desembolso de recursos da Companhia, tendo em vista que:

- (i) o montante correspondente a 15% de tais créditos serão capitalizados na Companhia, com a consequente emissão de ações da Companhia em valor correspondente ao montante aqui descrito, de modo que sejam entregues aos titulares de referidos créditos (a) as novas ações de emissão da Companhia, conforme emitidas no contexto aqui descrito; ou (b) os recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição de referidas novas ações, nos termos do art. 171 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (ii) o montante corresponde a 85% de tais créditos serão quitados mediante a entrega, aos titulares de referidos créditos, de Bônus de Subscrição de emissão da Companhia ou com os recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição de referidos Bônus de Subscrição, que serão emitidos na forma de Certificados.

#### (a) Balanço combinados em 31 de dezembro de 2023

Ativo	Combinado 31.12.23	Passivo	Combinado 31.12.23
<b>Circulante</b>		<b>Circulante</b>	
Contas a receber	2.580	Fornecedores	3.748
Imóveis a comercializar	4.351	Obrigações trabalhistas e tributárias	3.708
Créditos diversos	(161)	Impostos diferidos	60
Impostos e contribuições a compensar	3.234	Contas a pagar	31.966
	<u>10.004</u>	Adiantamentos de clientes e outros	949
		Partes relacionadas	10
			<u>40.441</u>



**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Combinado 31.12.23		Combinado 31.12.23
<b>Ativo</b>		<b>Passivo</b>	
<b>Não circulante</b>		<b>Não circulante</b>	
Contas a receber	1	Obrigações trabalhistas e tributárias	215
Imóveis a comercializar	39.656	Contas a pagar	1.461
Partes relacionadas	91.455	Provisões	94.858
Créditos diversos	3.423		<u>96.534</u>
Impostos e contribuições a compensar	1.553		
	<u>136.088</u>	<b>Total do passivo</b>	<u>136.975</u>
<b>Ativo não circulante</b>	<u>136.088</u>	<b>Patrimônio líquido</b>	
		Capital social	1.298
		Prejuízos acumulados	7.819
			<u>9.117</u>
<b>Total do ativo</b>	<u>146.092</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<u>146.092</u>

## 2. Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais (ITR) individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Nos casos em que as notas explicativas destas ITR não se encontram apresentadas de forma completa, por razão de redundância de informação em relação ao apresentado na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa da DFP anual, publicadas no dia 28 de março de 2024 e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) e <https://ri.viver.com.br/>.

As informações contábeis individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e IAS 34 - Interim Financial Information, contemplando os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n. 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), cujas bases para o reconhecimento de receitas estão descritas com maiores detalhes na Nota 2.1.2, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de ITR.

### 2.1 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

#### 2.1.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**

**(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

imobiliária em construção. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária, para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

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

**(b) Contingências**

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

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

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

**2.1.2 Julgamentos na adoção de política contábil**

**(a) Reconhecimento de receita**

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

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

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

Normalmente, as comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 2.1. às DFPs.



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**  
**(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

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

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina perdas específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos (Nota 18(b)).

**(d) Adoção de políticas contábeis**

Conforme mencionado na Nota 1, a Administração vem tomando ações para efetuar a gestão de seu endividamento e obtenção dos recursos necessários para finalizar o desenvolvimento dos seus projetos em andamento, bem como para retomar a lucratividade, através da redução de custos e despesas e a retomada do ritmo de suas operações e das obras dos projetos em andamento, mantendo assim a continuidade das operações da Companhia e de suas controladas, e acredita que essas ações serão suficientes para melhorar a estrutura de capital da Companhia e a geração de caixa necessário para a sua continuidade.

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

**2.2 Aprovação das demonstrações financeiras**

Em 10 de maio de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

**3. Novas normas, interpretações e alterações de normas**

**3.1 Adotadas a partir de 1º de janeiro de 2024**

Novas normas ou alterações de normas e interpretações serão efetivas conforme descritas abaixo.

**IFRS 16 – Passivos de locação em um “sale and leaseback”**

Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 – Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente a transações sale and leaseback celebradas após a data de aplicação inicial do IFRS 16 (CPC 06).



**Notas Explicativas**  
**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Apresentação das Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**  
**(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

### IAS 1 – Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante

Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que se entende por direito de adiar a liquidação.
- Que o direito de adiar deve existir no final do período das informações financeiras.
- Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar.
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação.

Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de covenants futuros dentro de doze meses.

**Alterações ao IAS 7 (IFRS 7):** Demonstração do Fluxo de Caixa (Instrumentos financeiros). Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

A Administração avaliou o impacto dessas alterações, mas não identificou um impacto significativo nas demonstrações financeiros da Companhia.

#### 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.

##### (i) 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.



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**

**(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

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

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 6, incidem juros de até 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 5.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures e certificados de recebíveis imobiliários, estão mencionadas nas Notas 11.

Adicionalmente, como mencionado na Nota 16, os saldos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros.

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

**(ii) Risco de crédito**

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

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

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

**(iii) Risco de liquidez**

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de março de 2024.



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	5.136	-	24.123	29.259
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	-	-	1.329
Credores por imóveis compromissados	8.691	189	-	8.880
Em 31 de março de 2024	<u>15.156</u>	<u>189</u>	<u>24.123</u>	<u>39.468</u>
Empréstimos e financiamentos	15.241	-	25.447	40.688
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.365	-	-	1.365
Credores por imóveis compromissados	5.210	-	-	5.210
Em 31 de dezembro de 2023	<u>21.816</u>	<u>-</u>	<u>25.447</u>	<u>47.263</u>

**(iv) 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 março de 2024, exceto para a TR, para a qual se assumiu uma taxa zero no ano, definiu-se:

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível stress 25%	Remoto stress 50%
Queda do CDI	12,35	9,26	6,18
Alta do CDI	12,35	15,44	18,53
Queda IGP-M	3,81	2,86	1,91
Alta IGP-M	3,81	4,76	5,72
INCC	3,36	2,52	1,68
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	3,82	4,78	5,73

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 26).

Dados consolidados	31.03.24		Risco	Valores para 2024		
	Ativo	Passivo		Provável	25%	50%
Aplicações financeiras (Nota 5) (i)	5.050					
100% a 140% do CDI	5.050		Queda do CDI	624	468	312
Contas a receber de clientes (Nota 6)	22.450					
IGP-M	4.352		Queda do IGP-M	166	124	83
INCC	18.098		Queda do INCC	608	456	304
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)		29.259				
IPCA		29.259	Alta do IPCA	(1.118)	(1.397)	(1.677)
Arrendamento a pagar (Nota 14)		553				
IGP-M		553	Alta do IGP-M	(21)	(26)	(32)
Coobrigação cessão de recebíveis (Nota 12)		1.329				
CDI		124	Alta do CDI	(15)	(19)	(23)
IGP-M		1.205	Alta do IGP-M	(46)	(57)	(69)



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**  
**(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

(i) Na determinação dos cenários não foram consideradas as aplicações financeiras em renda fixa que possuem rendimentos pré-fixados.

**(v) Gestão de capital**

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
Empréstimos e financiamentos	-	-	29.259	40.688
Coobrigação recebíveis	-	-	1.329	1.365
Caixa e equivalentes de caixa	(4)	(3)	(8.257)	(14.097)
Dívida líquida / (Caixa excedente)	(4)	(3)	22.331	27.956
Patrimônio líquido	106.057	5.293	106.057	5.293
Patrimônio líquido e dívida líquida	106.053	5.290	128.388	33.249
Percentual	N.A.	N.A.	17,39%	84,08%

**(vi) 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:

- As aplicações financeiras remuneradas pelo CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotação divulgada pelas respectivas instituições financeiras, e os demais se referem, em sua maioria, a certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.
- Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo se aproximam de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos; o mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

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

- Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (nível 1).



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**  
**(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

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

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

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

Por conta do pedido de recuperação judicial em setembro de 2016, as dívidas concursais não estão sendo atualizadas pelos seus respectivos índices estabelecidos em contratos, sendo que o Plano foi aprovado pelos credores em Assembleia Geral de Credores em 29 de novembro de 2017, tendo sido homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial em 14 de dezembro de 2017. O trânsito em julgado da sentença que decretou o encerramento da recuperação judicial foi certificado em 17 de dezembro de 2021. O pagamento das dívidas ocorrerá por meio de entrega de ações da Companhia e não há um prazo determinado para ocorrer.

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

A qualidade do crédito dos demais ativos financeiros podem ser avaliados mediante referência às garantias correspondentes:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária	-	-	18.226	29.090
Sem alienação fiduciária	210	210	1.292	1.292
	210	210	19.518	30.382
Unidades em construção	-	-		
Com alienação fiduciária	-	-	18.781	29.156
Contas a receber de clientes	210	210	38.299	59.538
Perdas estimadas para devedores duvidosos e provisão para distrato	(210)	(210)	(15.849)	(26.207)
Contas a receber de clientes	-	-	22.450	33.331

Do total do contas a receber de unidades concluídas, aproximadamente R\$ 19.028 (31 de dezembro de 2023 – R\$ 23.394) encontram-se vencidas, motivado, principalmente, por ações judiciais ainda não resolvidas e pelos atrasos nos repasses de financiamento das instituições financeiras para os promitentes compradores, os quais não tomam posse do imóvel enquanto não houver a quitação do preço com base no financiamento por ele obtido.

Consequentemente, o maior risco dessa carteira corresponde ao distrato da venda efetuada, com a retomada da unidade para os estoques disponíveis para comercialização (Nota 7). Baseado na experiência passada e na velocidade de venda de cada um dos empreendimentos, foi efetuada análise dos potenciais



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**  
**(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

casos que podem gerar perdas ou distratos e foi constituída provisão para perdas e distratos, conforme demonstrado na Nota 6.

## 5. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
Caixa e bancos contas movimento	4	3	3.207	1.697
Fundos de investimentos	-	-	2.025	3.388
Certificados de Depósito Bancário	-	-	3.025	9.012
Total de caixa e equivalentes de caixa	4	3	8.257	14.097

As aplicações financeiras são de liquidez imediata e classificadas como equivalentes de caixa, conforme descrito no CPC 3 (R2) (IAS 7). As aplicações financeiras são remuneradas substancialmente em 100% de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## 6. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	210	210	19.518	30.382
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	(210)	(210)	(15.166)	(25.482)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	-	4.352	4.900
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	32.083	43.131
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	-	-	(683)	(725)
(+) Parcelas recebidas	-	-	50.647	34.942
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	82.047	77.348
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(17.205)	(19.078)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	5.325	6.287
(=) Receita apropriada	-	-	70.167	64.557
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(1.422)	(1.184)
(-) Parcelas recebidas	-	-	(50.647)	(34.942)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	18.098	28.431
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	-	-	22.450	33.331
Outras contas a receber e serviços	10.323	10.303	11.812	11.667
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(10.303)	(10.303)	(10.303)	(10.303)
Contas a receber de outras operações	20	-	1.509	1.364
Total do contas a receber	20	-	23.959	34.695
Circulante	20	-	15.301	27.830
Não circulante	-	-	8.658	6.865

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);



**Notas Explicativas**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**

**(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

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

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor 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 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 (receitas apropriadas acrescidas das receitas a apropriar), deduzida das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e do ajuste a valor presente, por ano:

Ano - descrição	Imóveis		Consolidado	
	Concluídos	Construção	31.03.24 Total	31.12.23 Total
Vencidos	1.753	5.991	7.744	20.929
A vencer				
2024	2.470	4.757	7.227	6.919
2025	38	20.307	20.345	19.109
2026	33	334	367	349
2027 em diante	58	11	69	-
	<b>4.352</b>	<b>31.400</b>	<b>35.752</b>	<b>47.306</b>

A Companhia possui empreendimentos concluídos, estando os clientes em processo de obtenção de financiamento dos imóveis junto às instituições financeiras, em taxas mais atrativas que aquelas estabelecidas nos contratos de venda firmados com a Companhia (em geral, estão sujeitas a variação do IGP-M, acrescida de juros de 12% ao ano).

Conforme mencionado na nota explicativa 4(vii) a Companhia possui clientes ativos com ações judiciais. A Companhia abre as perdas estimadas por grupo de contas contábeis, e com isso os ajustes transitam pelo contas a receber, estoques e distratos a pagar. Para cobrir riscos dessa carteira não ser realizada e a venda distratada, a Administração constituiu perdas estimadas para distratos, das operações em que estima que haja riscos de distratos, e retornou os custos das unidades para os estoques de imóveis a comercializar (nota 7). Essa estimativa é realizada com base na análise de informações históricas e dos processos judiciais. As perdas estimadas constituídas sobre as operações que poderão ser distratadas montam em R\$ 9.699 (31 de dezembro de 2023 - R\$ 19.836).

A composição das perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos nas contas a receber pode ser assim demonstrada:



**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**  
**(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
Provisão para perdas	10.513	10.513	16.453	16.674
Provisão para distratos	-	-	9.699	19.836
	<u>10.513</u>	<u>10.513</u>	<u>26.152</u>	<u>36.510</u>
Empreendimentos concluídos	210	210	15.166	25.482
Empreendimentos em construção	-	-	683	725
Demais contas a receber	10.303	10.303	10.303	10.303
	<u>10.513</u>	<u>10.513</u>	<u>26.152</u>	<u>36.510</u>

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2022	(13.761)	(42.009)
Reversão/(Adição) de provisão para distratos	3.248	6.117
Reversão de perdas estimadas	-	(618)
Em 31 de dezembro de 2023	<u>(10.513)</u>	<u>(36.509)</u>
Reversão/(Adição) de provisão para distratos	-	10.136
Reversão de perdas estimadas	-	221
Em 31 de março de 2024	<u>(10.513)</u>	<u>(26.152)</u>

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

Descrição	Concluído	Construção	Total
Vencido	7.811	-	7.811
A vencer	-	-	-
	<u>7.811</u>	<u>-</u>	<u>7.811</u>

Conforme descrito na nota 18 (b), a Companhia mantém em 31 de março de 2023 uma provisão de R\$ 33.797 (31 de dezembro de 2023 – R\$ 124.806) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

## 7. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
Terrenos para incorporação	2.853	3.726	154.409	171.690
Imóveis em construção	-	-	23.078	21.905
Imóveis concluídos	184	1.056	12.283	23.569
Provisão para distratos imóveis concluídos (i)	-	-	5.635	12.866
Provisão para distratos imóveis em construção (i)	-	-	99	97
	<u>3.037</u>	<u>4.782</u>	<u>195.504</u>	<u>230.127</u>
(-) Impairment terrenos (ii)	(2.853)	(3.726)	(20.295)	(21.050)
(-) Impairment imóveis em construção (ii)	-	-	(831)	(912)
(-) Impairment imóveis concluídos (ii)	-	-	(1.393)	(1.992)
(-) Impairment imóveis a distratar (ii)	-	-	(438)	(655)
	<u>(2.853)</u>	<u>(3.726)</u>	<u>(22.957)</u>	<u>(24.609)</u>
	184	1.056	172.547	205.518
Circulante	184	1.056	83.583	76.789
Não circulante	-	-	88.964	128.729



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**

**(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

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

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

Descrição	Consolidado	
	31.03.24	31.12.23
Custo incorrido acumulado	85.402	80.951
Custo apropriado às unidades vendidas	(64.960)	(61.677)
Juros capitalizados	23.465	22.658
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(20.829)	(20.027)
No fim do exercício	23.078	21.905

A movimentação e o saldo dos juros capitalizados nos estoques encontram-se apresentados na Nota 11.

### Terreno Chácara Europa

Em novembro de 2020, foi aprovado pelo Departamento de Parque e Áreas Verdes a revalidação dos Termos de Compromisso Ambiental firmados junto à Prefeitura do Município de São Paulo, do terreno situado a Rua Visconde de Porto Seguro na Chácara Flora. O licenciamento de um futuro empreendimento, bem como da supressão necessária à realização do mesmo foram objetos de processos administrativos que tramitaram regularmente perante a Prefeitura do Município de São Paulo e demais órgão competentes, no ano de 2004. Em acórdão prolatado em setembro de 2017, o Tribunal de Justiça de São Paulo concedeu provimento à apelação da Companhia, reconhecendo a regularidade de todos os procedimentos administrativos tomados pela Companhia, a ausência de qualquer dano ao meio ambiente e a autorização para implantação de projetos imobiliários.

Diante da decisão judicial proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, bem como após a revalidação dos Termos de Compromisso Ambiental, a Companhia iniciou os procedimentos de supressão vegetal. Em dezembro de 2020, a Secretaria do Verde e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de São Paulo lavrou o Auto de Infração nº 044346 (sem penalidade) pelo qual se determinou a suspensão das obras (que não estavam sendo executadas no momento) até a apresentação do laudo de fauna. Este laudo, ainda que não obrigatório, já havia sido elaborado pela Companhia antes do início da supressão e, assim, foi apresentado pela Companhia, ocasião na qual requereu, também, a revisão da referida suspensão (ainda pendente de deliberação). Não obstante a legalidade de todos os atos praticados pela Companhia, bem como do direito à realização do referido empreendimento, a Companhia cessou momentaneamente as atividades na área.

Em 21/11/2021, foi proferida decisão pelo juiz da 08ª Vara da Fazenda Pública do Estado de São Paulo determinando que a Prefeitura não mantivesse novos obstáculos ao empreendimento sob pena de multa diária de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), limitada a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Essa decisão foi objeto de recursos de agravo de instrumento interposto pelo Ministério Público sob o nº 2273731-79.2021.8.26.0000 e pela Prefeitura de São Paulo sob o nº 2281730-83.2021.8.26.0000, nos quais obtiveram efeito suspensivo e posteriormente foram providos para reformar a decisão proferida pelo juízo de piso.

Em 26 de outubro de 2022 foi proposta ação de nulidade de ato administrativo tombada sob o n.º 1063175-20.2022.8.26.0053, pela qual a JMT pleiteia a declaração de nulidade do Auto de Infração nº 044346, bem como da decisão de tombamento provisório do Conpresp, tendo sido proferida sentença em 13 de junho de 2023, na qual julgou parcialmente procedente para determinar que a Prefeitura aprecie as defesas apresentadas pela companhia em relação ao Auto de Infração nº 044346, sob pena de multa diária limitada a



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**

**(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que ambas partes interpuseram recurso de apelação, os quais carecem de julgamento no Tribunal de Justiça de São Paulo.

Em 06 de novembro de 2023 a empresa iniciou cumprimento de sentença no valor de R\$ 1.036.232,80 (um milhão e trinta e seis mil reais e oitenta centavos), relativo a cobrança da multa determinada na sentença, sendo que ainda não houve pagamento tampouco impugnação pelo Município.

Paralelamente à discussão judicial, em 21 de dezembro de 2023 foi publicado decreto pela prefeitura (Decreto n.º 63.066/2023), declarando os terrenos em questão como de utilidade pública visando futura desapropriação para implementação de parque municipal.

Em 31 de março de 2024 o valor registrado no ativo não circulante, líquido de provisão para perdas (*impairment*), monta em R\$ 68.021.

## 8. Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
Adiantamentos a fornecedores	25	239	748	1.680
Depósitos judiciais	383	367	728	4.283
Repasse sobre financiamentos indevidos (i)	-	-	476	476
Adiantamento a funcionários	9	18	9	22
Habitasec Securitizadora (ii)	-	-	4.872	4.437
Canal Securitizadora (iii)	-	-	6.109	14.309
Outros	113	129	216	242
	530	753	13.158	25.449
Circulante	147	386	12.430	21.166
Não circulante	383	367	728	4.283

- (i) Amortizações realizadas pelos bancos financiadores de alguns empreendimentos após a solicitação do pedido de recuperação judicial, sendo que a Companhia recorreu judicialmente para que os valores sejam devolvidos.
- (ii) Valor da CCB a liberar do empreendimento Fama, conforme apresentada na Nota 11.
- (iii) Valor da CRI referentes aos empreendimentos Station e Domum, conforme apresentados na Nota 11.

## 9. Impostos e contribuições a compensar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
PIS	60	60	465	1.657
COFINS	142	142	2.205	8.076
CSLL	65	65	133	159
IRPJ (ii)	45	45	12.277	13.203
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	1.444	1.424
Outros	(26)	(26)	149	119
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	(202)	(202)	(1.231)	(4.354)
	84	84	15.442	20.284
Circulante	44	44	2.198	5.399
Não circulante	40	40	13.244	14.885

- (i) A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 4.354 em aproveitamento de créditos de PIS e COFINS (Lei 10833/03) sobre os custos das unidades imobiliárias vendidas, por não haver estimativa de utilização dentro do prazo de prescrição.



**Notas Explicativas**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**

**(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

- (ii) A Companhia, por intermédio do Mandado de Segurança n.º 5002232-78.2018.4.03.6100, teve o reconhecimento do reenquadramento dos débitos inscritos na PGFN e parcelados no âmbito do PERT, permitindo, portanto, a utilização de prejuízo fiscal da Companhia para a quitação dos débitos de suas subsidiárias, bem como a provável restituição dos valores anteriormente pagos, que deverão ser objeto de pedidos específicos.

A movimentação nas perdas estimadas com impostos a compensar pode ser assim demonstrada:

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>
Em 31 de dezembro de 2023	(4.354)
Complemento de perdas estimadas	3.123
Em 31 de março de 2024	(1.231)

## 10. Investimentos e provisão para passivo a descoberto

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31.03.24</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.03.24</b>	<b>31.12.23</b>
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	22.167	32.851	11.239	10.039
Provisão para perda em investimento (b)	(35.247)	(34.653)	(856)	(850)
Investimentos (a)	(13.080)	(1.802)	10.383	9.189
Reclassificação para o passivo	35.247	34.653	856	850
Encargos financeiros apropriados (*)	1.855	1.855	-	-
	<b>24.022</b>	<b>34.706</b>	<b>11.239</b>	<b>10.039</b>

- (\*) A controladora efetuou a captação de recursos financeiros sujeitos a juros, os quais foram 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 11.





## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas Explicativas

Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

#### (a) Movimentação dos investimentos

Controlada	% Partic.	Saldo em 31.12.22	Subscrição de capital	Transferência de quotas	Equivalência patrimonial	Saldo em 31.12.23	Venda de quotas	Equivalência patrimonial	Saldo em 31.03.24
Viver desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	(11.665)	-	14.503	(2.838)	-	-	-	-
Viver Empreendimentos Ltda.	100%	31.460	-	(31.460)	-	-	-	-	-
Viver Participações Ltda.	100%	(8.086)	-	17	(20.230)	(28.299)	-	227	(28.072)
LIV Holding Empreendimentos e Neg. Imobiliários	100%	-	-	18.115	(3.566)	14.549	-	(2.773)	11.776
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária II Ltda	100%	-	10	-	-	10	-	-	10
Viver Desenvolv. e Constr. Imob. Ltda.	100%	(13)	-	13	-	-	-	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	100%	(596)	-	597	(1)	-	-	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	100%	(2.879)	-	2.879	-	-	-	-	-
Inpar Projeto 76 SPE Ltda (vi)	100%	-	-	1.545	7.571	9.116	(9.116)	-	-
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	-	-	(56)	(6.322)	(6.378)	(8)	(799)	(7.185)
F5 Credito e Intermed. de Negócios Ltda.	100%	47	-	(46)	(1)	-	-	-	-
F5 Intermediação de Negócios Ltda.	100%	(4)	-	4	-	-	-	-	-
F5 Assessoria de Crédito Participações Ltda.	100%	1	-	(1)	-	-	-	-	-
LIV Real Distressed Gestão Imob. Ltda.	100%	3.090	-	(3.129)	39	-	-	-	-
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda.	100%	(73)	-	1.169	(1.096)	-	-	-	-
LIV Assessoria Imobiliária Ltda.	100%	-	10	-	-	10	-	-	10
Avvio Spezia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	-	-	-	1	(3)	(2)
Sociedades controladas		11.282	20	4.150	(26.444)	(10.992)	(9.123)	(3.348)	(23.463)
Controladas em conjunto pela Viver Empreend. Ltda.	33% - 46%	498	-	(17)	(71)	412	-	(9)	401
Inpar Proj. 33 SPE Ltda.	1%	51	-	-	(2)	49	-	-	49
Inpar Proj. 107 SPE Ltda.	70%	(9)	-	-	-	(9)	-	-	(9)
Inpar Proj. 110 SPE Ltda.	70%	2.943	-	-	(1)	2.942	-	1.206	4.148
Tibério - Inpar Proj. 133 SPE Ltda.	1%	48	-	-	-	48	-	-	48
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	20%	133	-	-	(6)	127	-	(1)	126
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda. (iii)	70%	(157)	-	-	1	(156)	-	-	(156)
Tibério - Inpar Proj. Res. Ernesto Igel SPE Ltda	35%	(206)	-	-	(17)	(223)	-	(1)	(224)
SCP AF Lapa III (v)	100%	300	-	-	-	300	-	-	300
SCP VI-Revflo Jose dos Reis (iv)	100%	467	-	-	(1)	466	-	-	466
SCP VI-Revflo Criciumal (i)	100%	1.175	766	-	-	1.941	-	-	1.941
SCP VI-Revflo Herval (ii)	100%	2.348	945	-	-	3.293	-	-	3.293
Sociedades controladas em conjunto		7.591	1.711	(17)	(97)	9.190	-	1.195	10.383
<b>Total</b>		<b>18.873</b>	<b>1.731</b>	<b>4.133</b>	<b>(26.541)</b>	<b>(1.802)</b>	<b>(9.123)</b>	<b>(2.153)</b>	<b>(13.080)</b>

- (i) A Companhia, possui participação no empreendimento Criciumal por meio de SCP, ao qual fica garantido 25% do resultado líquido do empreendimento que encontra-se em andamento com a evolução de obra em 32,51%;

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas Explicativas

Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- (ii) A Companhia, possui participação no empreendimento Herval por meio de SCP, ao qual fica garantido 25% do resultado líquido do empreendimento que encontra-se em andamento com a evolução de obra em 24,13%;
- (iii) A SPE Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda. é controlada em conjunto com a socia parceira Tibério, não sendo consolidada nas demonstrações financeiras, desta forma reconhecida apenas no investimento por equivalência patrimonial;
- (iv) A Companhia, possui participação no empreendimento Revflo Jose dos Reis por meio de SCP, ao qual fica garantido 10% do resultado líquido do empreendimento que no momento não está em obra;
- (v) A Companhia, possui participação no empreendimento AF Lapa III por meio de SCP, ao qual fica garantido distribuição de dividendos fixos e pré determinados equivalentes a TIR de 1,55%, no momento o empreendimento não está em obra;
- (vi) Baixa refere-se a venda da SPE para o fundo Bellagio, conforme detalhado na nota 1.3.

#### (b) Provisão para perdas em investimentos

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

Empresas	Controladora			Consolidado		
	31.12.23	Acréscimo/ (diminuição)	31.03.24	31.12.23	Acréscimo/ (diminuição)	31.03.24
Viver Participações Ltda.	27.887	(216)	27.671	-	-	-
LNR Empreendimentos	6.378	807	7.185	-	-	-
Avvio Spezia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2	2	-	-	-
Inpar Projeto 107 SPE Ltda	9	-	9	9	-	9
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	156	-	156	156	-	156
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	223	1	224	223	1	224
Acanto Incorporadora Ltda	-	-	-	391	5	396
PMCS Participações	-	-	-	71	-	71
Provisão para perdas em investimentos	34.653	594	35.247	850	6	856

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa as Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



### 11. Empréstimos, Financiamentos e Debêntures

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

Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	Consolidado	
			31.03.24	31.12.23
<u>Empréstimos e Financiamentos</u>				
Projetos – CCB (a)	IPCA	Até 13%	5.136	15.115
Projetos – CRI (b) e (c)	IPCA	12,68%	24.123	25.573
Total dívidas			29.259	40.688
Circulante			5.136	15.241
Não Circulante			24.123	25.447

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

#### (a) Emissão em 01 de setembro de 2021

A Companhia contratou uma CCB – Cédula de Crédito Bancário no valor global de R\$ 35.000, dividida em 4 tranches, sendo a primeira emissão no valor de R\$ 15.000, a segunda emissão no valor de R\$ 12.000, a terceira emissão no valor de R\$ 2.500 e a quarta emissão no valor de R\$ 5.500. Este financiamento foi captado para aplicação no empreendimento Nova Fama, situado no município de Goiânia.

Em 26 de abril de 2024 a Companhia efetuou a amortização extraordinária de 98% do saldo devedor restando apenas o valor de R\$ 39 em aberto para quitação nos próximos meses.

#### (b) Emissão em 05 de outubro de 2023

A Companhia contratou um CRI no valor global de R\$ 36.000, dividida em 5 tranches, sendo:

- (i) 1ª Série: R\$ 8.000
- (ii) 2ª Série: R\$ 7.700
- (iii) 3ª Série: R\$ 9.100
- (iv) 4ª Série: R\$ 7.000
- (v) 5ª Série: R\$ 4.200

Este financiamento foi captado para aplicação no empreendimento Station, situado no município de São Paulo, o valor será atualizado pelo índice IPCA mais 12,68% a.a. e o vencimento está previsto para outubro de 2027. Até o momento a Companhia recebeu a 1ª série de R\$ 8.000 e amortizou entre principal de juros o valor de R\$ 1.000. Ficando a cargo da Companhia o recebimento das demais tranches.

#### (c) Emissão em 17 de novembro de 2023

A Companhia contratou um CRI no valor global de R\$ 30.000, dividida em 5 tranches, sendo:

- (i) 1ª Série: R\$ 17.625
- (ii) 2ª Série: R\$ 6.920
- (iii) 3ª Série: R\$ 4.660
- (iv) 4ª Série: R\$ 295
- (v) 5ª Série: R\$ 1.000

Este financiamento foi captado para aplicação no empreendimento Domum, situado no município de Diadema, o valor será atualizado pelo índice IPCA mais 12,68% a.a. e o vencimento está previsto para novembro de 2027. Até o momento a Companhia recebeu a 1ª série de R\$ 17.625 e amortizou entre principal de juros o valor de R\$ 1.996. Ficando a cargo da Companhia o recebimento das demais tranches.

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



### Encargos financeiros capitalizados

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.03.23	31.03.24	31.03.23
Encargos financeiros incorridos	-	(19)	831	1.075
Encargos financeiros capitalizados (*)	-	27	(807)	(1.043)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 24)	-	8	24	32

Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.03.23	31.03.24	31.03.23
Saldo inicial	1.855	1.862	2.631	6.135
Encargos financeiros capitalizados	-	-	807	1.043
Encargos apropriados ao resultado (Nota 21)	-	27	(802)	(3.057)
Saldo final (Notas 7 e 10)	1.855	1.889	2.636	4.121

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

### 12. 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:

Garantia	Taxa de desconto - %	Consolidado	
		31.03.24	31.12.23
Fidejussória	12,00%	1.267	1.303
Garantia Fidejussória/Alienação Fiduciária	11,25%	50	50
Fidejussória	10,95%	12	12
		1.329	1.365
Circulante		1.329	1.365
Não circulante		-	-

### 13. Fornecedores

Determinados saldos de operações realizadas com fornecedores que estavam vencidos foram negociados e os créditos concursais remanescentes se sujeitarão a recuperação judicial, do total o valor de R\$ 2.361 estão sujeitos ao plano de recuperação judicial. A tabela abaixo demonstra o saldo de fornecedores, considerando a renegociação dos vencimentos:

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa as Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
Vencidos	1.290	1.458	3.061	6.855
A vencer até 30 dias	238	370	2.033	840
A vencer entre 31 e 60 dias	49	70	67	76
A vencer entre 61 e 90 dias	49	6	67	12
A vencer entre 91 e 120 dias	-	32	8	38
A vencer entre 121 e 180	-	-	15	-
A vencer após 180 dias	-	-	-	2
	336	478	2.190	968
	1.626	1.936	5.251	7.823

#### 14. Contas a pagar e arrendamento a pagar

##### (a) Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
Comissões a pagar (i)	5	5	357	1.857
Distratos a pagar	-	-	9.928	40.848
Termo de ajuste de conduta (ii)	3.355	3.355	3.355	3.355
Condomínio unidades concluídas a pagar (iii)	-	-	4.113	5.624
Outras contas a pagar	1.246	1.247	1.719	2.160
	4.606	4.607	19.472	53.844
Circulante	4.606	4.607	19.472	52.383
Não circulante	-	-	-	1.461

- (i) Referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários;
- (ii) Valor estimado a gastar com Termos de Ajustes de Conduta (TAC) junto às prefeituras de Nova Lima e Porto Alegre nos termos da RJ;
- (iii) No montante de condomínio a pagar, estão previstos também os débitos das unidades imobiliárias concluídas com ações judiciais que são consideradas como possíveis distratos, com o retorno destas unidades para o estoque de imóveis a comercializar;

##### (b) Arrendamento a pagar

A Companhia possui como único contrato de arrendamento a locação de sua sede atual, a partir do mês de novembro de 2023.

O prazo de contrato de locação é de 60 meses, com início em 23 de novembro de 2023 e término em 23 de novembro de 2028. O contrato será reajustado anualmente pela variação percentual positiva do IGP-M.

O passivo de arrendamento foi reconhecido a valor presente, considerando uma taxa projetada futura do IGP-M de 4% a.a., e descontado a uma taxa nominal de 8,5% a.a.. Os encargos financeiros são reconhecidos ao resultado como despesas financeiras conforme a competência e em razão do fluxo de pagamentos.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
Arrendamento a pagar - Direito de uso de imóvel	712	712	712	712
(-) Encargos financeiros a apropriar	(159)	(159)	(159)	(159)
	553	553	553	553
Circulante	27	-	27	-
Não circulante	526	553	526	553

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa as Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Os pagamentos do não circulante estão distribuídos:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
2025	130	157	130	157
2026	144	144	144	144
2027	142	142	142	142
2028	110	110	110	110
	<u>526</u>	<u>553</u>	<u>526</u>	<u>553</u>

## 15. Adiantamentos de clientes e outros

### (a) Adiantamento de clientes

Descrição	Consolidado	
	31.03.24	31.12.23
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (i)	7.363	6.506
Outros adiantamentos	-	713
	<u>7.363</u>	<u>7.219</u>
Circulante	<u>7.363</u>	<u>7.219</u>

- (i) Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante ao qual R\$ 4.700 refere-se a recebimentos do empreendimento Domun, que encontra-se em cláusula suspensiva;

### (b) Credores por imóveis compromissados

Descrição	Consolidado	
	31.03.24	31.12.23
Credores por imóveis compromissados	8.880	5.210
Permutas físicas (i)	8.360	5.046
	<u>17.240</u>	<u>10.256</u>
Circulante	<u>13.062</u>	<u>10.256</u>
Não Circulante	<u>4.178</u>	<u>-</u>

- (i) 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 estimado à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

## 16. Partes relacionadas

### (a) Transações

Descrição (Ativo não circulante)	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
LR Empreendimentos Imobiliários Ltda	59.655	63.544	-	-
LIV Holding Empreendimentos Ltda	24.651	27.414	-	-
Projeto Imobiliário RLC 02 Ltda	493	180	493	-
Projeto Imobiliário RLC 01 Ltda	14	3	14	-
RLC Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	1.651	-	1.651	-
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24.194	25.608	265	265
SCA Empreendimentos e Negócios Ltda (iii)	28.000	-	28.000	-
Inpar Projeto 86 Spe Ltda	-	-	2.859	2.839
Inpar Projeto 87 Spe Ltda	-	-	4	4
Inpar Projeto 90 Spe Ltda	-	-	59	59
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village Spe 67 Ltda	-	-	345	505
Inpar Projeto 109 Spe Ltda	-	-	230	365
Projeto Imobiliário RLC 03 Ltda	131	-	131	-
Projeto Imobiliário RLC 08 Ltda.	86	-	86	-
Projeto Imobiliário RLC 09 Ltda	3	-	3	-
Projeto Imobiliário RLC 04 Ltda	16	-	16	-
Avvio Spezia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.545	-	-	-

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Descrição (Ativo não circulante)	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
Agre API Empreend. Imob. S.A. (i)	-	-	3.341	3.369
Tiberio Inpar Proj. Res. Er-Barueri Spe Ltda.	153	153	153	153
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52	52	52
Perdas estimadas partes relacionadas (i)	-	-	(3.341)	(3.369)
	<u>140.644</u>	<u>116.954</u>	<u>34.361</u>	<u>4.241</u>

- (i) A Companhia estimou uma perda de R\$ 3.341 de partes relacionadas com a Agre API Empreendimentos Imobiliários S.A., com base na avaliação de retorno das sociedades controladas em conjunto.
- (ii) Saldo refere-se a despesas pagas pela Companhia em nome da RLC empreendimentos imobiliários Ltda. ao qual a empresa irá nos reembolsar.
- (iii) Saldo refere-se a recompra das receitas líquidas dos ativos pertencentes as SPES que foram vendidas ao fundo Bellagio, conforme detalhado na nota 1.3 a recompra foi quitada por meio da entrega de bônus de subscrição nota 19.5.

Descrição (Passivo circulante)	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária II Ltda.	9	10	-	-
Projeto Imobiliário RLC 05 Ltda (i)	318	38.079	318	-
Projeto Imobiliário RLC 08 Ltda. (i)	-	17.686	-	-
Projeto Imobiliário RLC 06 Ltda (i)	5	105	5	-
Projeto Imobiliário RLC 03 Ltda (i)	-	27.897	-	-
Projeto Imobiliário RLC 04 Ltda (i)	-	839	-	-
Projeto Imobiliário RLC 07 Ltda (i)	319	6.992	318	-
LIV Assessoria Imobiliária Ltda.	9	10	-	-
LR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.279	2.345
Inpar Projeto 86 Spe Ltda	-	-	32	32
Inpar Projeto 105 Spe Ltda	-	-	386	387
Lnr Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	41	41
Inpar Projeto 105 Spe Ltda	-	-	75	75
SCA Empreendimentos E Negocios Ltda	13	-	13	-
Menin Incorporadora Ltda	-	-	7	7
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	44	44	44	44
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	46	46	46	46
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10	10	10
	<u>773</u>	<u>91.718</u>	<u>3.574</u>	<u>2.987</u>

- (i) Saldo devedor da controladora foi quitado por meio da emissão de bônus de subscrição. O referido instrumento patrimonial foi avaliado ao valor justo com base nos 30 últimos pregões na data de assinatura do contrato de cessão de quotas Nota 1.3.

Os saldos das contas mantidos com sociedades controladas e controladas em conjunto representam transações, 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 suprimento de caixa e de desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária naquelas sociedades. Os saldos no passivo correspondem ao recebimento de recursos das sociedades controladas e controladas em conjunto, originários dos recebimentos de clientes pela venda dos empreendimentos.

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

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

Dentre os negócios atuais com as controladas e controladas em conjunto, pode-se destacar: (i) a celebração de contratos de construção de empreendimentos; (ii) contratos de incorporação ou de desenvolvimento conjunto de empreendimentos; (iii) contratos de concessão de garantias recíprocas, que são decididos pela Administração para todos os investimentos em subsidiárias, cujas atividades são controladas pela Companhia.

**(c) Remuneração dos administradores, diretoria e conselhos**

A remuneração dos administradores, diretores e conselheiros até 31 de março de 2024 foi de R\$ 1.988 (31 de

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa as Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



dezembro de 2023 - R\$ 4.800) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Comitê Auditoria	Total
Número de membros (*)	5	3	3	11
Salário/pró-labore	960	358	45	1.363
Bônus (nota 2.19 <sup>a</sup> )	-	200	-	200
Benefícios diretos e indiretos	-	25	-	25
Em 31 de março de 2024	960	583	45	1.588

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Comitê Auditoria	Total
Número de membros (*)	5	3	3	11
Salário/pró-labore	960	1.245	180	2.385
Bônus (nota 2.19 <sup>a</sup> )	-	2.400	-	2.400
Benefícios diretos e indiretos	-	75	-	75
Em 31 de dezembro de 2023	960	3.720	180	4.860

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

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no dia 29 de abril de 2024 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2024 em até R\$ 4.620.

Atualmente a Companhia não possui plano de remuneração em ações vigentes.

## 17. Obrigações trabalhistas e tributárias e Impostos diferidos

### 17.1 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
Encargos trabalhistas	676	852	798	933
Remuneração variável - Bônus	1.839	3.102	3.629	5.198
	2.515	3.954	4.427	6.131
Parcelamentos tributários	952	1.037	1.104	2.029
Tributos correntes	273	305	1.212	2.252
IPTU a pagar (i)	-	-	25.999	28.073
	1.225	1.342	28.315	32.354
Total	3.740	5.296	32.742	38.485
Circulante	3.217	4.679	32.167	37.582
Não circulante	523	617	575	903

- (i) A Companhia ajuizou em 25/5/2020 a Ação Anulatória nº 1025397-84.2020.8.26.0053 visando o cancelamento das cobranças referentes ao período de 2012 a 2020, haja vista que o valor venal dos imóveis, em decorrência das constrições decorrentes da Ação civil Pública nº 0114934-31.2008.8.26.0053, é zero e, portanto o tributo incidente sobre os imóveis seria zero. Destaca-se que a referida ação ainda se encontra pendente de julgamento. Além do mais, ressalta-se que em 17/11/2023 a Companhia ajuizou a 2ª ação anulatória de nº1078480-54.2023.8.26.0053, visando o cancelamento das cobranças ao período de 2021 a 2023, sobre os mesmos argumentos, contudo também tomando por base o tombamento provisório, sendo que nesse processo teve deferido o pedido de antecipação, em 20/12/2023, para suspender a exigibilidade dos débitos de IPTU no período 2021 a 2023. Este último processo ainda se encontra pendente de julgamento de mérito.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
2025	322	421	361	669
2026	193	189	203	225
2027	8	7	11	9
	523	617	575	903

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



## 17.2 Impostos diferidos

Descrição	Consolidado	
	31.03.24	31.12.23
IRPJ e CSLL diferidos	214	201
PIS e COFINS diferidos	237	277
Impostos Diferidos	451	478
Circulante	106	204
Não circulante	345	274

### (a) Imposto de renda, Contribuição Social, 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 decorrentes 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 2.22.

Descrição	Consolidado	
	31.03.24	31.12.23
No início do exercício	201	148
Ajustes	(16)	(3)
Despesas (receitas) no resultado	29	56
Imposto de renda e contribuição social diferidos	214	201
PIS e COFINS diferidos	237	277
<b>Tributos diferidos</b>	<b>451</b>	<b>478</b>

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:

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.03.23	31.03.24	31.03.23
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(19.144)	(26.197)	(19.046)	(25.848)
Resultado de participações societárias	2.153	15.476	1.195	-
Base de cálculo	(16.991)	(10.721)	(17.851)	(25.848)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(5.777)	(1.409)	(6.882)	(6.552)
Crédito não constituído Prejuízo Fiscal	4.871	1.409	5.548	6.552
Diferenças Temporárias	906	-	1.095	-
Reconhecimento de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social				
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	-	-	170	(127)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(69)	(127)
Corrente	-	-	(40)	(114)
Diferido	-	-	(29)	(13)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(69)	(127)

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa as Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



## 18. Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	1.287	1.226
Provisão para demandas judiciais (b)	14.250	11.570	55.910	146.447
	14.250	11.570	57.197	147.673
Circulante	-	-	1.287	1.226
Não circulante	14.250	11.570	55.910	146.447

### (a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	31.03.24	31.12.23
No início do exercício	1.226	812
Reversão / provisão líquida	61	414
No fim do exercício	1.287	1.226

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

### (b) Provisão para demandas judiciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
Trabalhistas	2.302	2.066	3.693	4.795
Tributárias	1.129	1.137	6.698	7.039
Cíveis	3.560	1.643	11.411	9.505
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	6.948	6.724	33.797	124.806
Criminal	311	-	311	302
Não circulante	14.250	11.570	55.910	146.447

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
No início do exercício	11.570	26.722	146.447	154.590
Venda de participações societárias (i)	-	-	(94.859)	3.829
Pagamento de contencioso via aumento de capital	-	(19.378)	-	(45.588)
Complemento (reversão) de provisão (Nota 25)	2.680	4.226	4.322	33.616
No fim do exercício (ii)	14.250	11.570	55.910	146.447

- (i) Redução do saldo sem afetar o resultado devido ao contrato de Cessão e Aquisição de Quotas entre a Companhia e o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada, celebrado em janeiro de 2024 nota 28.
- (ii) Do total provisionado estão sujeitos a RJ o valor de R\$ 47.136 em 31 de março de 2024 (R\$ 49.533 em 31 de dezembro de 2023).

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023



(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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 contábeis. Todas as provisões contábeis necessárias para refletir os efeitos das demandas prováveis foram realizadas nas demonstrações contábeis.

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	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
Trabalhistas	2.737	2.698	2.974	3.455
Tributárias	35	34	11.931	3.224
Cíveis	11.435	4.189	12.846	11.086
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes (i)	4.115	6.483	28.162	54.113
Total (i)	18.322	13.404	55.913	71.878

(i) Do monte divulgado o valor de R\$ 40.595 em 31 de março de 2024, (R\$ 27.912 em 31 de dezembro de 2023) estão sujeitos ao plano de recuperação judicial.

No dia 12 de janeiro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a celebração de um Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas entre a Companhia e o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada ("Bellagio Fundo de Investimento") por meio do qual restou regulado os termos e condições para a aquisição, pelo Fundo Bellagio, da totalidade das quotas sociais de uma Sociedade de Propósito Específico de titularidade da Companhia, e, indiretamente, por consequência, a totalidade das quotas sociais de nove Sociedades de Propósito Específico e a totalidade das quotas sociais de uma Sociedade Sub-Holding, totalizando, portanto, onze empresas envolvidas na presente operação. As entidades alineadas para o Bellagio Fundo de Investimento detêm passivos contingentes de R\$ 128.329 em que a Companhia permanece citada com réu. Caso ocorra a condenação dos processos e a Companhia incorra em gastos ou bloqueios judiciais, o Bellagio Fundo de Investimento deverá reembolsar a Companhia, e portanto não haverá impactos financeiros futuros para a Companhia, não sendo necessária a constituição de nenhuma provisão para os processos judiciais relacionados às entidades alineadas para o Bellagio Fundo de Investimento. Os montantes destes processos estão demonstrados abaixo:

Descrição	31.03.24		
	Total	Possível	Provável
Trabalhistas	1.924	435	1.489
Tributárias	39	-	39
Cíveis	595	2	593
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	125.771	20.377	105.394
Total (i)	128.329	20.814	107.515

(i) Do total de provável R\$ 94.859 estavam provisionados em contingências e o restante provisionados em distratos a pagar e condomínio e IPTU a pagar.



**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa as Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



## 19. Patrimônio líquido

### 19.1 Capital social

Descrição	Quantidade de ações
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>192.397.405</b>
Aumento de capital - 02/01/2023	31.365.555
Aumento de capital - 21/03/2023	11.021.532
Grupamento de ações – 02/05/2023	(211.306.043)
Aumento de capital - 29/09/2023	198.094
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>23.676.543</b>
Aumento de capital – 12/01/24	3.670.286
<b>Saldo em 31 de março de 2024</b>	<b>27.346.829</b>

Em 02 de janeiro de 2023, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado, mediante conversão de 22.500 (vinte e duas mil e quinhentas) debêntures no âmbito da Série I (um) da 5ª Emissão de Debêntures em 31.365.555 ações ordinárias todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 0,73 por ação, totalizando aumento de R\$ 22.897. O capital social da Companhia passou de R\$ 2.482.665, dividido em 192.397.405 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para R\$ 2.505.561, dividido em 223.762.960 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 21 de março de 2023, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 11.021.532 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 218.226, sendo: (i) 2.966 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, ao preço de emissão de R\$ 19,80 por ação, totalizando um valor de R\$ 59, (ii) 15 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, ao preço de emissão de R\$ 19,80 por ação, totalizando um valor de R\$ 297,00; e (iii) 11.018.553 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelos credores cujos créditos foram habilitados no quadro geral de credores da Companhia na forma prevista no Plano de Recuperação Judicial de todas as empresas do grupo viver, ao preço de emissão de R\$ 19,80 por ação, totalizando um valor de R\$ 218.167. Desse montante, 10.634.629 de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalizando R\$ 210.566 foram subscritas e integralizadas pelo credor Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ("FGTS"), conforme acordo homologado em 05 de novembro de 2022 pelo juízo da 8ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária de São Paulo/SP.

Em 2 de maio de 2023, o conselho de Administração da Companhia aprovou o grupamento da totalidade das atuais 234.784.492 ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 10 (dez) ações ordinárias para formar 1 (uma) nova ação ordinária ("Grupamento"), todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sem alteração do capital social. O Grupamento tem como objetivo o enquadramento da cotação das ações de emissão da Companhia em valor igual ou superior a R\$ 1,00 (um real) por unidade.

Em 26 de setembro de 2023, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 198.094 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 39.222, ao preço R\$ 198,00, por ação. O capital social da Companhia passou de R\$ 2.723.787, dividido em 23.478.499 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para R\$ 2.763.010, dividido em 23.676.543 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 12 de janeiro de 2024, o Conselho de administração da Companhia aprovou Aumento de Capital de R\$ 17.984, mediante a emissão de 3.670.286 ações ordinárias, todas escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 4,90 por ação. O capital social da Companhia passará de R\$ 2.763.010 representado por 23.676.543 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, para R\$ 2.780.995 representado por 27.346.829 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal.

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
**Nota Explicativa as Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**



**(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

Em 31 de março de 2024 o capital social da Companhia é de R\$ 2.780.955 representado por 27.346.829 ações ordinárias (R\$ 2.763.010 representado por 23.676.543 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2023), nominativas e sem valor nominal.

### **19.2 Gastos com subscrição de ações**

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

### **19.3 Ações subscritas a cancelar**

Em março de 2019 o Banco Pan S.A obteve os seus créditos no montante de R\$ 18.145 convertidos na 3ª tranche de aumento de capital em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial. O Banco Pan interpôs perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo agravo de instrumento contra a decisão que homologou o plano de recuperação judicial da Projeto Residencial Marine Home Resort SPE Ltda. garantidora das cédulas de créditos emitidas pela Inpar Projeto 45 SPE Ltda., recurso autuado sob o nº 2010112-33.2019.8.26.0000. Tendo em vista o acordo firmado entre a Companhia e a NPL Brasil Gestão de ativos financeiros, que adquiriu os créditos detidos pelo Banco Pan, foi reconhecida a redução ao Patrimônio Líquido do montante de R\$ 18.145 referente ao futuro cancelamento de 916.407 ações convertidas em nome do Banco Pan, conforme 3ª tranche de pagamento prevista no plano de recuperação judicial, as quais estão depositadas perante o banco escriturador das ações.

Em 16 de julho de 2019, o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. via endosso feito por Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, tornou-se credor das cédulas de crédito bancário (CCB). As CCBs foram incluídas na Recuperação Judicial como créditos concursais e pagos nos termos do Plano de Recuperação Judicial, tendo o valor de R\$ 27.099 sido convertido em 1.387.244 ações ordinárias de emissão da Companhia (considerando o grupamento de ações na razão de 10 para 1), por meio de aumento de capital. Por força da decisão de impugnação reformada por meio de acórdão do TJSP, que deu provimento ao agravo de instrumento n. 2066365-75.2018.8.26.0000 ao entender que o crédito CCB é extraconcursal no limite do bem dado em garantia, foi solicitado ao Juiz da Recuperação Judicial o cancelamento das ações emitidas de forma compulsória para Gaia Cred III. Tendo em vista o acordo firmado entre a Companhia e a o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, foi reconhecida a redução ao Patrimônio Líquido do montante de R\$ 27.099 referente ao futuro cancelamento de 1.387.244 ações convertidas em nome do Gaia Cred III, conforme 1ª tranche de pagamento prevista no plano de recuperação judicial, as quais estão depositadas perante o banco escriturador das ações.

Em 09 de agosto de 2022 as partes assinaram um novo termo pelo qual a NPL conferiu quitação à Viver pela dívida, de forma que restou acordado com o Banco Pan que na AGO de 2024 será deliberado o cancelamento das ações.

### **19.4 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, após a compensação dos prejuízos acumulados. Em razão dos prejuízos acumulados ao longo dos últimos anos, a Companhia não distribuiu dividendos a seus acionistas.

### **19.5 Reserva de capital**

A Reserva de Capital é composta pelo Bônus de Subscrição cuja as principais características estão descritas no Aviso aos Acionistas divulgado em 24 de janeiro de 2024, destacando-se as seguintes:

- a. Quantidade de Bônus de Subscrição e Preço da Emissão. Foram emitidos 5.199.572 Bônus de Subscrição, cada um pelo valor de R\$ 19,60, totalizando R\$ 101.912.



**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
**Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**  
**(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**



- b. Série. Os Bônus de Subscrição foram emitidos em série única.
- c. Quantidade de Ações. Cada Bônus de Subscrição conferirá ao titular o direito de subscrever 04 novas ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos, gravames, direitos de preferência e/ou direitos reais, de qualquer natureza e terão os mesmos direitos e farão jus ao recebimento de dividendos, participações nos resultados, ações bonificadas sempre pari passu com as demais ações de emissão da Companhia ("Novas Ações").
- d. Prazo de Vigência. Cada Bônus de Subscrição emitido permanecerá vigente até o dia 1º de dezembro de 2027 (inclusive), observadas as janelas de exercício (conforme descrito abaixo).
- e. Prazo de Exercício. Cada Bônus de Subscrição poderá ser exercido dentro das seguintes janelas, observado o disposto abaixo:
- (i) no período entre 1º de novembro de 2024 (inclusive) e 1º de dezembro de 2024 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade dos bônus que possui;
  - (ii) no período entre 1º de novembro de 2025 (inclusive) e 1º de dezembro de 2025 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de bônus que possui, além de eventual bônus não exercido na primeira janela, ou seja, até 50% dos bônus que possui;
  - (iii) no período entre 1º de novembro de 2026 (inclusive) e 1º de dezembro de 2026 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade dos bônus que possui, além de eventual bônus não exercido na primeira e segunda janela, ou seja, até 75% dos bônus que possui; e
  - (iv) no período entre 1º de novembro de 2027 (inclusive) e 1º de dezembro de 2027 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever até 100% (cem por cento) da quantidade dos bônus que possui.
- f. Forma de Exercício: O exercício em cada janela será realizado diretamente com a Companhia, sendo que os procedimentos serão oportunamente divulgados pela Companhia.
- g. Preço de Exercício. O preço de exercício de cada Bônus de Subscrição será, no total, de R\$ 0, sendo R\$ 0,01 para cada 1 ação de emissão da Companhia em cada 1 dos 4 exercícios.
- h. Cessão e Transferência. Cada Bônus de Subscrição é livremente negociável, a qualquer tempo, a qualquer interessado.
- i. Direito de Opção de Compra do Bônus de Subscrição pela Companhia.
- (i) Se entre 1º de setembro de 2024 e 30 de setembro de 2024 o valor médio da cotação da ação da Companhia na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Bolsa de Valores") for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2024, a Companhia terá, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2024 (inclusive) e 31 de outubro de 2024 (inclusive), a opção de comprar o Bônus de Subscrição;
  - (ii) Se entre 1º de setembro de 2025 e 30 de setembro de 2025 o valor médio da cotação da ação da Companhia na Bolsa de Valores for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2025, a Companhia terá a opção, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2025 (inclusive) e 31 de outubro de 2025 (inclusive), de comprar o Bônus de Subscrição;
  - (iii) Se entre 1º de setembro de 2026 e 30 de setembro de 2026 o valor médio da cotação da ação da Companhia na Bolsa de Valores for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
**Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023**  
**(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**



- 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2026, a Companhia terá a opção, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2026 (inclusive) e 31 de outubro de 2026 (inclusive), de comprar o Bônus de Subscrição; e
- (iv) Se entre 1º de setembro de 2027 e 30 de setembro de 2027 o valor médio da cotação da ação da Companhia na Bolsa de Valores for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2027, a Companhia terá a opção, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2027 (inclusive) e 31 de outubro de 2027 (inclusive), de comprar o Bônus de Subscrição.
- (v) O valor devido pela Companhia ao Titular em decorrência do exercício da opção de compra aqui referida será equivalente ao resultado da multiplicação (x) de R\$4,90 corrigido por CDI+3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até o dia útil anterior ao pagamento integral do preço de exercício da opção de compra dos bônus de subscrição, pela (y) quantidade (inteira ou fracionada, neste caso sem arredondamento) de ações de emissão da Companhia a que o Bônus de Subscrição dê direito de subscrição no momento do exercício da opção de compra aqui referida. O valor devido pela Companhia ao Titular em função do exercício da opção de compra aqui prevista deverá ser pago à vista, no ato do referido exercício; sendo a validade e a efetividade do exercício da opção de compra condicionadas, cumulativamente, (i) ao exercício da opção de compra simultâneo e pari passu da totalidade dos Bônus de Subscrição em circulação, (ii) ao pagamento integral do valor do exercício da opção de compra aos respectivos titulares dos Bônus de Subscrição no ato do exercício da opção de compra aqui prevista e (iii) à tempestividade do exercício da opção de compra aqui prevista.

## 20. Prejuízo por ação

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

O prejuízo por ação é calculado por meio da divisão do prejuízo do período atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

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

Data	Quantidade de ações	Número de dias/%	Exercício de 2024
			Média Ponderada de ações
12 de janeiro de 2024	23.676.543	12	3.122.181
31 de março de 2024	27.346.829	79	23.740.654

Em função dos prejuízos dos períodos findos em 31 de março de 2024 e 2023, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	31.03.24	31.03.23
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(19.144)	(19.621)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	26.862.835	224.168.101
Bônus de Subscrição	20.798.288	-
Efeito antidiluição	(20.798.288)	-
Quantidade média ponderada diluída de ações	26.862.834	224.168.101
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(0,7127)	(0,0875)

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



## 21. Lucro bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.03.23	31.03.24	31.03.23
Receita de imóveis	-	(310)	10.566	16.328
Reversão/(provisão) para distratos	-	75	208	1.786
Reversão/(provisão) para perdas estimadas	-	-	221	140
Receita de serviços	-	-	469	60
Receita operacional bruta	-	(235)	11.464	18.314
Impostos incidentes	-	173	(217)	49
Receita operacional líquida	-	(62)	11.247	18.363
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	-	(62)	(8.104)	(13.067)
Provisão/(reversão) custo com unidades a distratar (i)	-	(31)	(109)	(781)
Reversão/(provisão) de impairment de estoques	-	-	232	(1)
Encargos financeiros (Nota 11)	-	27	(802)	(3.057)
Custos dos imóveis vendidos	-	(66)	(8.783)	(16.906)
Lucro bruto	-	(128)	2.464	1.457

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

## 22. Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.03.23	31.03.24	31.03.23
Salários e encargos	(2.569)	(2.805)	(4.551)	(5.062)
Assessoria e consultoria	(1.363)	(1.623)	(1.430)	(1.868)
Gastos corporativos	(619)	(777)	(1.053)	(1.917)
Aluguéis	(71)	-	(71)	-
Depreciação direito de uso imóvel	(28)	(30)	(28)	(117)
	(4.650)	(5.235)	(7.133)	(8.964)
Despesas com reestruturação	-	(195)	-	(195)
Depreciação e amortização	(57)	(35)	(87)	(105)
	(57)	(230)	(87)	(300)
	(4.707)	(5.465)	(7.220)	(9.264)

## 23. Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.03.23	31.03.24	31.03.23
Publicidade e propaganda	(21)	(37)	(570)	(902)
Comissões	-	-	(366)	(591)
Manutenção com estoque e unid. concluídas	-	-	(3)	(30)
Despesas com garantia de obras	-	-	(66)	(201)
	(21)	(37)	(1.005)	(1.724)

## 24. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.03.23	31.03.24	31.03.23
<b>Receitas financeiras</b>				
Juros e atualização monetária	13	3	23	10
Rendimentos com aplicação financeira	-	-	154	1.134
	13	3	177	1.144
<b>Despesas financeiras</b>				
Encargos sobre contratos (Nota 11)	-	(8)	(24)	(32)
Multas	(3)	-	(5)	(1)
Juros	(27)	(35)	(46)	(65)
Descontos / Atualizações monetárias clientes	-	-	(301)	(667)
Outras despesas financeiras	(1)	(2)	(10)	(16)
	(31)	(45)	(386)	(781)
(=) Resultado Financeiro	(18)	(42)	(209)	363

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa as Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



## 25. Outras receitas e (despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) operacionais	Controladora		Consolidado	
	31.03.24	31.03.23	31.03.24	31.03.23
Reversão de provisão/(provisão) para demandas judiciais (Nota 18)	(2.680)	1.037	(4.322)	(7.786)
Perdas estimadas	15	(151)	(103)	(1.048)
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	-	-	(294)	(1.167)
Outras receitas e (despesas) operacionais (i)	(9.580)	641	(9.552)	(103)
	<u>(12.245)</u>	<u>1.527</u>	<u>(14.271)</u>	<u>(10.104)</u>

(ii) Do total de outras despesas o valor de R\$ 8.823 refere-se a perda na venda das SPES conforme divulgado na nota 1.3.

## 26. Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento

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

Descrição	Consolidado	
	31.03.24	31.12.23
Unidades vendidas em construção	11.249	12.752
Unidades em estoque em construção	12.382	14.591
Custo orçado a incorrer (*)	23.631	27.343
Estoque imóveis em construção, líquido de impairment (Nota 7)	23.078	21.905
Custo total a ser apropriado no futuro	<u>46.709</u>	<u>49.248</u>

(\*) 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	
	31.03.24	31.12.23
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	17.205	19.078
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(11.249)	(12.752)
	<u>5.956</u>	<u>6.326</u>
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	34,6%	33,2%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(358)	(397)
	<u>5.598</u>	<u>5.929</u>
Percentual da margem líquida a apropriar (*)	<u>32,5%</u>	<u>31,1%</u>

(\*) 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.

(\*\*) Valor estimado de 2,08% de PIS e Cofins.

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

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

Descrição	Consolidado	
	31.03.24	31.12.23
Receita apropriada dos empreendimentos em construção	82.730	81.533
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	(1.422)	(1.184)
(-) Perdas estimadas e provisão para distratos	(683)	(725)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(1.721)	(1.696)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	<u>(64.960)</u>	<u>(64.391)</u>
Total	13.944	13.537
Resultado apropriado em exercícios anteriores	<u>(5.068)</u>	<u>(2.219)</u>

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa as Demonstrações Financeiras para o período findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Descrição	Consolidado	
	31.03.24	31.12.23
Resultado apropriado no exercício	8.876	11.318
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício	(800)	(7.688)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	8.076	3.630
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	(5.612)	14.181
Total do resultado bruto	2.464	17.811

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

## 27. Seguros

A Companhia mantém cobertura de seguros em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades, sendo:

- (i) Sede administrativa e filiais - incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros - R\$ 9.733;
- (ii) Seguro de responsabilidade civil de diretores e administradores (D&O) - R\$ 25.000;
- (iii) Seguro de riscos de engenharia – obras civis em construção – R\$ 48.700;
- (iv) Seguro garantia imobiliária aos vendedores de terrenos – obras civis em construção – R\$ 5.210.

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

## 28. Eventos Subsequentes

A Companhia informa que em 08 de abril de 2024 foram emitidos 5.199.572 Bônus de Subscrição, cada um pelo valor de R\$ 19,60, totalizando R\$ 101.911.611,20, sendo:

- (i) 580 (quinhentos e oitenta) Bônus de Subscrição pelos acionistas da Companhia que exerceram o direito de preferência; e
- (ii) 5.198.992 (cinco milhões, cento e noventa e oito mil e novecentos e noventa e dois) Bônus de Subscrição em favor da SCA Empreendimentos e Negócios Ltda, em cumprimento às obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças celebrado, em 12 de janeiro de 2024, entre a Companhia e o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada.

A Viver informa ainda que, os Bônus de Subscrição emitidos passarão a ser admitidos à negociação no pregão da B3 S.A., Brasil, Bolsa e Balcão a partir do dia 10 de abril de 2024 sob o Ticker "VIVR11".

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da  
Viver Incorporadora e Construtora S.A.  
São Paulo – SP

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Viver Incorporadora e Construtora S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2024 que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas. A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com a NBC TG 21 (R4) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

### Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 (R4) e IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

### Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa no 1 às informações contábeis intermediárias para o período findo em 31 de março de 2024, que indicam que as referidas informações contábeis intermediárias foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia. Conforme apresentados na Nota Explicativa, a Companhia e suas controladas incorreram em prejuízo em 31 de março de 2024, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 19.144 mil e R\$ 19.115 mil, respectivamente. Mesmo com o processo de recuperação judicial encerrado em 17 de dezembro de 2021 e com execução de um plano para a retomada dos negócios operacionais, descrito na mencionada nota explicativa, a retomada da lucratividade e reequilíbrio financeiro dependem do sucesso na execução desse plano. Esses eventos e situações, juntamente com outros assuntos mencionados na citada nota explicativa, ainda indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia, comprometendo seu plano de negócios. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Ênfase

#### Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa no 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 (R4) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de maio de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-025.583/O-1

Thiago Bragatto  
Contador CRC 1SP - 234.100/O-4

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Pelo presente instrumento, declaramos para fins do disposto no inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM número 480 que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Viver Incorporadora e Construtora S.A. relativas ao período findo em 31 de março de 2024.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Cláudio Kawa Hermolin  
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

Pelo presente instrumento, declaramos para fins do disposto no inciso V do artigo 25 da Instrução CVM número 480 que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer da Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. para as Demonstrações Financeiras da Viver Incorporadora e Construtora S.A. referentes ao período findo em 31 de março de 2024.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Cláudio Kawa Hermolin  
Diretor Presidente e de Relações com Investidores