

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 30/06/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	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 30/06/2024	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	17
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	41
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	84
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	86
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	87
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	27.346
Preferenciais	0
Total	27.346
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	136.103	155.626
1.01	Ativo Circulante	304	1.686
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4	3
1.01.04	Estoques	0	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	95	197
1.01.07.02	Outras despesas a apropriar	95	197
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	161	386
1.01.08.03	Outros	161	386
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	161	386
1.02	Ativo Não Circulante	135.799	153.940
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	40.895	117.393
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	40.460	116.954
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	40.460	116.954
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	435	439
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	40	40
1.02.01.10.05	Créditos Diversos	387	367
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a Apropriar	8	32
1.02.02	Investimentos	93.776	34.706
1.02.02.01	Participações Societárias	93.776	34.706
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	87.697	24.667
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	6.079	10.039
1.02.03	Imobilizado	1.025	1.717
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.025	1.717
1.02.04	Intangível	103	124
1.02.04.01	Intangíveis	103	124
1.02.04.01.02	Software/Outros	103	124

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	136.103	155.626
2.01	Passivo Circulante	16.271	137.593
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.317	3.956
2.01.01.01	Obrigações Sociais	86	115
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.231	3.841
2.01.02	Fornecedores	1.002	1.936
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.002	1.936
2.01.03	Obrigações Fiscais	679	723
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	535	563
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	438	420
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	97	143
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	144	160
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	67	0
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	67	0
2.01.05	Outras Obrigações	12.811	96.325
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	8.222	91.718
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	8.222	91.718
2.01.05.02	Outros	4.589	4.607
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	4.589	4.607
2.01.06	Provisões	395	34.653
2.01.06.02	Outras Provisões	395	34.653
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	395	34.653
2.02	Passivo Não Circulante	28.146	12.740
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	486	553
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	486	553
2.02.04	Provisões	27.660	12.187
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	424	617
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	424	617
2.02.04.02	Outras Provisões	27.236	11.570
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	27.236	11.570
2.03	Patrimônio Líquido	91.686	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	-2.708.133	-2.674.618

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-2	-2	59	-3
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	-132	-198
3.03	Resultado Bruto	-2	-2	-73	-201
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-14.350	-33.476	-14.752	-34.203
3.04.01	Despesas com Vendas	-11	-32	-62	-99
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.977	-8.684	-6.832	-12.297
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-10.748	-22.993	-620	907
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	386	-1.767	-7.238	-22.714
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-14.352	-33.478	-14.825	-34.404
3.06	Resultado Financeiro	-19	-37	-33	-75
3.06.01	Receitas Financeiras	0	13	3	6
3.06.02	Despesas Financeiras	-19	-50	-36	-81
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-14.371	-33.515	-14.858	-34.479
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-14.371	-33.515	-14.858	-34.479
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-14.371	-33.515	-14.858	-34.479
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,5302	-1,2365	-0,6474	-1,5023
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,5302	-1,2365	-0,6474	-1,5023

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-14.371	-33.515	-14.858	-34.479
4.03	Resultado Abrangente do Período	-14.371	-33.515	-14.858	-34.479

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.365	1.738
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.101	-12.317
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-33.515	-34.479
6.01.01.02	Depreciação e amortização	158	129
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	0	-128
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	15.666	-342
6.01.01.07	Impostos diferidos	0	-219
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	0	8
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	1.767	22.714
6.01.01.11	Venda de Investimento	8.823	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	5.736	14.055
6.01.02.01	Contas a receber	0	4.018
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	1.056	64
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	0	37
6.01.02.04	Créditos diversos	205	275
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	8.177	13.386
6.01.02.07	Despesas antecipadas	126	211
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	-2.876	-414
6.01.02.09	Fornecedores	-934	-2.422
6.01.02.10	Contas a pagar	-18	-1.100
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.355	-1.661
6.02.02	Liquidação de SCPS	500	0
6.02.03	Transferências de quotas das SPES	300	0
6.02.04	Imobilizado	555	-235
6.02.07	Subscrição de capital	0	-1.400
6.02.08	Juros Capitalizado	0	-26
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	11	-77
6.03.01	Captações de operações financeiras e operações com investidores líquidas	0	-8
6.03.02	Adiantamento para futuro aumento de capital	11	0
6.03.07	Pagamento de arrendamento	0	-69
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 30/06/2024**(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
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	-33.515	0	-33.515
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-33.515	0	-33.515
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.780.995	18.824	0	-2.708.133	0	91.686

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(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
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	-34.479	0	-34.479
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-34.479	0	-34.479
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.723.788	-83.099	0	-2.636.373	0	4.316

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	-2	-514
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-2	-514
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-27.575	-4.926
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-225
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-702	-909
7.02.04	Outros	-26.873	-3.792
7.03	Valor Adicionado Bruto	-27.577	-5.440
7.04	Retenções	-158	-128
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-158	-128
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-27.735	-5.568
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-1.754	-22.708
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.767	-22.714
7.06.02	Receitas Financeiras	13	6
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-29.489	-28.276
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-29.489	-28.276
7.08.01	Pessoal	3.882	6.312
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.882	6.295
7.08.01.04	Outros	0	17
7.08.01.04.01	Comissão sobre venda	0	17
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	26	-163
7.08.02.01	Federais	0	-219
7.08.02.03	Municipais	26	56
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	118	54
7.08.03.01	Juros	47	53
7.08.03.02	Aluguéis	71	1
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-33.515	-34.479
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-33.515	-34.479

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	293.705	317.514
1.01	Ativo Circulante	138.486	145.894
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	10.271	14.097
1.01.03	Contas a Receber	61.033	27.830
1.01.03.01	Clientes	61.033	27.830
1.01.04	Estoques	46.948	76.789
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	46.948	76.789
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.212	5.399
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.212	5.399
1.01.07	Despesas Antecipadas	509	613
1.01.07.02	Outras Despesas a apropriar	509	613
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	17.513	21.166
1.01.08.03	Outros	17.513	21.166
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	17.513	21.166
1.02	Ativo Não Circulante	155.219	171.620
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	147.675	159.342
1.02.01.04	Contas a Receber	9.892	6.865
1.02.01.04.01	Clientes	9.892	6.865
1.02.01.05	Estoques	88.892	128.729
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	88.892	128.729
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	34.495	4.241
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	34.495	4.241
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	14.396	19.507
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	13.174	14.885
1.02.01.10.05	Créditos diversos	1.141	4.283
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a apropriar	81	339
1.02.02	Investimentos	6.079	10.039
1.02.02.01	Participações Societárias	6.079	10.039
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	6.079	10.039
1.02.03	Imobilizado	1.362	2.115
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.362	2.115
1.02.04	Intangível	103	124
1.02.04.01	Intangíveis	103	124
1.02.04.01.02	Software/Outros	103	124

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	293.705	317.514
2.01	Passivo Circulante	77.421	137.136
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.461	6.244
2.01.01.01	Obrigações Sociais	201	233
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.260	6.011
2.01.02	Fornecedores	3.602	7.823
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.602	7.823
2.01.03	Obrigações Fiscais	29.571	31.542
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.040	2.020
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.091	248
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	528	1.125
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	1.421	647
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	26.531	29.522
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	2.047	15.241
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.980	15.241
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	1.980	15.241
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	67	0
2.01.05	Outras Obrigações	36.670	74.210
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	4.106	2.987
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	4.106	2.987
2.01.05.02	Outros	32.564	71.223
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	11.929	10.256
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	1.329	1.365
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	801	7.219
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	18.505	52.383
2.01.06	Provisões	3.070	2.076
2.01.06.02	Outras Provisões	3.070	2.076
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	751	1.226
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	2.319	850
2.02	Passivo Não Circulante	124.598	175.085
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	37.055	26.000
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	36.569	25.447
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	36.569	25.447
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	486	553
2.02.02	Outras Obrigações	4.148	1.461
2.02.02.02	Outros	4.148	1.461
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	4.148	0
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	0	1.461
2.02.04	Provisões	83.395	147.624
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	852	1.177
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	457	903
2.02.04.01.06	Obrigações Tributárias	395	274
2.02.04.02	Outras Provisões	82.543	146.447
2.02.04.02.04	Provisões para demandas judiciais	82.543	146.447
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	91.686	5.293

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
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	-2.708.133	-2.674.618

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	64.729	75.976	11.638	30.001
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-43.933	-52.716	-11.856	-28.762
3.03	Resultado Bruto	20.796	23.260	-218	1.239
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-33.442	-54.743	-15.747	-36.839
3.04.01	Despesas com Vendas	-928	-1.933	-2.983	-4.707
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.733	-13.953	-10.713	-19.977
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-23.437	-37.708	-2.035	-12.139
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.344	-1.149	-16	-16
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-12.646	-31.483	-15.965	-35.600
3.06	Resultado Financeiro	-600	-809	1.027	1.390
3.06.01	Receitas Financeiras	124	301	1.446	2.590
3.06.02	Despesas Financeiras	-724	-1.110	-419	-1.200
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-13.246	-32.292	-14.938	-34.210
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.120	-1.189	-89	-216
3.08.01	Corrente	-246	-286	-146	-260
3.08.02	Diferido	-874	-903	57	44
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-14.366	-33.481	-15.027	-34.426
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-14.366	-33.481	-15.027	-34.426
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-14.371	-33.515	-14.858	-34.479
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5	34	-169	53
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,5302	-1,2365	-0,6474	-1,5023
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,5302	-1,2365	-0,6474	-1,5023

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-14.366	-33.481	-15.027	-34.426
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-14.366	-33.481	-15.027	-34.426
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-14.371	-33.515	-14.858	-34.479
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5	34	-169	53

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-6.837	-1.854
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	6.900	-15.976
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-32.292	-34.210
6.01.01.02	Depreciação e amortização	216	410
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	-3.825	6.589
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	30.955	11.069
6.01.01.05	Provisões para garantia de obras	0	611
6.01.01.07	Impostos diferidos	1.874	-492
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	0	31
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	1.149	16
6.01.01.12	Venda de Investimento	8.823	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-13.737	14.122
6.01.02.01	Contas a receber	-34.168	21.834
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	24.853	11.042
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	111	-949
6.01.02.04	Créditos diversos	3.533	-8.015
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	-1.820	3.029
6.01.02.07	Despesas antecipadas	362	761
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	-4.873	-4.272
6.01.02.09	Fornecedores	-473	-2.717
6.01.02.10	Contas a pagar	-1.948	-3.503
6.01.02.12	Partes relacionadas	1.096	-1.397
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	-5.469	1.549
6.01.02.14	Credores por imóveis compromissados	5.821	-3.240
6.01.02.15	Provisões	-476	0
6.01.02.16	Impostos pagos	-286	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	5.139	-1.731
6.02.02	Liquidação de SCPS	4.281	0
6.02.03	Transferências de quotas das SPES	300	0
6.02.04	Imobilizado	558	-341
6.02.06	Subscrição de capital	0	-1.390
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2.128	-4.758
6.03.01	Captações de operações financeiras e operações com investidores líquidas	1.980	-4.482
6.03.02	Pagamento empréstimos e financiamento	-4.119	0
6.03.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	11	0
6.03.07	Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	0	-276
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.826	-8.343
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	14.097	38.974
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	10.271	30.631

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024**(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	2.763.010	-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	-34	119.874
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	-34	-34
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-33.515	0	-33.515	34	-33.481
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-33.515	0	-33.515	34	-33.481
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	-2.708.133	0	91.686	0	91.686

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(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	-53	241.070
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	-53	-53
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-34.479	0	-34.479	53	-34.426
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-34.479	0	-34.479	53	-34.426
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	-2.636.373	0	4.316	0	4.316

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	82.185	35.484
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	82.185	35.484
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-101.939	-57.283
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-52.716	-25.821
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.240	-2.503
7.02.04	Outros	-47.983	-28.959
7.03	Valor Adicionado Bruto	-19.754	-21.799
7.04	Retenções	-216	-445
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-216	-445
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-19.970	-22.244
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-848	2.574
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.149	-16
7.06.02	Receitas Financeiras	301	2.590
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-20.818	-19.670
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-20.818	-19.670
7.08.01	Pessoal	8.703	10.259
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.927	9.323
7.08.01.04	Outros	776	936
7.08.01.04.01	Comissões sobre venda	776	936
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.781	357
7.08.02.01	Federais	2.713	265
7.08.02.03	Municipais	68	92
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.179	4.140
7.08.03.01	Juros	1.108	4.140
7.08.03.02	Aluguéis	71	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-33.481	-34.426
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-33.515	-34.479
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	34	53

RELEASE DE RESULTADOS

2T24

**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 segundo trimestre de 2024 (2T24).

Webcast

Data: 14 de agosto de 2024

Hora: 10:00 (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\$ 2,32 (28/06/2024)

Quantidade de ações: 27.346.829

Valor de Mercado: R\$ 63,4 MM

Contate o RI

Larissa Stefanone Pereira

Coordenadora de Relações com Investidores

ri.viver@viver.com.br

www.ri.viver.com.br

Destaques 2T24

📈 **Vendas Brutas de R\$ 69,7 milhões** no 2T24, representando um aumento de **641,5%** em relação ao 1T24 e o **maior volume de vendas dos últimos 11 anos**;

📈 **Receita Operacional Líquida de R\$ 64,7 milhões** no 2T24, representando um aumento de **477,7%** em relação ao 1T24;

📈 **Despesas Gerais e Administrativas (G&A) totalizaram R\$ 6,7 milhões** no 2T24, representando uma **redução de 37,2%** em relação ao ano anterior;

📈 **Lucro Bruto de R\$ 20,8 milhões** no 2T24, representando um aumento de **744%** em relação ao 1T24;

📈 **Conta de Caixa e Equivalentes de Caixa totalizou R\$ 10,2 milhões** no 2T24, representando um aumento de **24,4%** em relação ao trimestre anterior;

📈 **Emissão do Habite-se** do empreendimento **Domum Home Resort** (Diadema/SP) (evento subsequente).

Comentário do Desempenho

Sumário

2T24

Mensagem da Administração	4
Desempenho Operacional	9
Desempenho Econômico-Financeiro	12
Balanco Patrimonial	16
Evento Subsequente	19
Anexos	20

Mensagem da Administração

É com satisfação que apresentamos os resultados operacionais e financeiros do segundo trimestre de 2024 (2T24).

Em linha com a estratégia da Companhia e demonstrando robusta consistência ao que foi apresentado no trimestre anterior, a performance da Companhia vem apresentando uma melhoria significativa.

Em relação ao desempenho operacional, os ativos do novo ciclo de operações da Companhia continuam superando as expectativas, atingindo o maior volume de Vendas Brutas dos últimos 11 anos com R\$ 69,7 milhões no 2T24, em razão das vendas das unidades do Domum Home Resort (Diadema/SP) que passaram a ser contabilizadas neste trimestre e o qual o Habite-se foi emitido em julho de 2024 (evento subsequente).

Já em relação ao desempenho econômico-financeiro, em decorrência do alto volume de vendas do período, a Receita Operacional Líquida atingiu o patamar de R\$ 64,7 milhões, representando um aumento de 477,7% em relação ao trimestre anterior, com despesas controladas.

Conseqüentemente, o Lucro Bruto do trimestre totalizou R\$ 20,8 milhões, representando um aumento de incríveis 744% em relação ao 1T24.

Mesmo com o aumento expressivo do volume de vendas e receita operacional líquida, ressaltamos que a administração continua comprometida em otimizar os custos e despesas administrativas da Companhia, buscando uma maior eficiência e resultado. No 2T24, as Despesas Gerais e Administrativas líquidas (G&A) totalizaram R\$ 6,7 milhões, representando uma redução de 6,7% em relação ao trimestre anterior e uma redução de 37,2% se comparado com o mesmo período do ano anterior.

Ainda, em 30 de junho de 2024, a Conta de Caixa e Equivalentes de Caixa totalizou R\$ 10,2 milhões no 2T24, o que representa um aumento de 24,4% em relação ao trimestre anterior.

Os resultados alcançados neste trimestre mostram a consistência da estratégia e da execução da Companhia. Como veremos, avançamos, de forma expressiva, em indicadores financeiros que consideramos vitais para o sucesso sustentável.

Os processos da Companhia estão mais maduros e os resultados em contínuo progresso. Seguiremos focados nas vendas e no novo ciclo de operações, certos da nossa capacidade operacional.

Encerramos essa mensagem agradecendo nossos clientes, colaboradores, fornecedores, acionistas e parceiros, com a certeza de que a contínua evolução da Companhia é fruto da confiança, comprometimento e dedicação de todos.

Claudio Kawa Hermolin

Comentário do Desempenho

Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões, exceto quando indicado	2T24	1T24	Var. 2T24 / 1T24	2T23	Var. 2T24 / 2T23
Destaques Operacionais					
Vendas Contratadas (% Viver)	69,7	9,4	641,5%	19,8	251,3%
Vendas Contratadas (Unidades)	174	30	480,0%	68	155,9%
Preço Médio de Vendas (R\$)	400.998	316.334	26,8%	291.815	37,4%
Destaques Financeiros					
Receita Líquida	64,7	11,2	477,7%	11,6	457,8%
Lucro (Prejuízo) Bruto	20,8	2,5	732,0%	(0,2)	-10500%
Margem Bruta	32,1%	21,9%	10,2 p.p	-1,9%	34,0 p.p
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado ¹	22,5	3,3	581,8%	1,9	1084,2%
Margem Bruta Ajustada ¹	34,8%	29,0%	5,7 p.p	16,4%	18,3 p.p
EBITDA	(10,8)	(17,9)	-39,7%	(13,6)	-20,6%
Margem EBITDA	-16,8%	-159,3%	142,6 p.p	-116,9%	100,2 p.p
Lucro (Prejuízo)	(14,4)	(19,1)	-24,6%	(15,0)	-4,0%
Margem Líquida	-22,3%	-170,5%	148,3 p.p	-129,3%	107,1 p.p
Receitas a Apropriar	19,0	17,2	10,5%	2,7	603,7%
Resultados a Apropriar	6,8	6,0	13,3%	0,5	nc
Margem dos Resultados a Apropriar	35,8%	34,6%	1,2 p.p	17,5%	18,4 p.p
Despesas com comercialização	(0,9)	(1,0)	-10,0%	(3,0)	-70,0%
G&A ²	(6,7)	(7,2)	-6,7%	(10,7)	-37,2%

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

² Excluindo Depreciação e Amortização

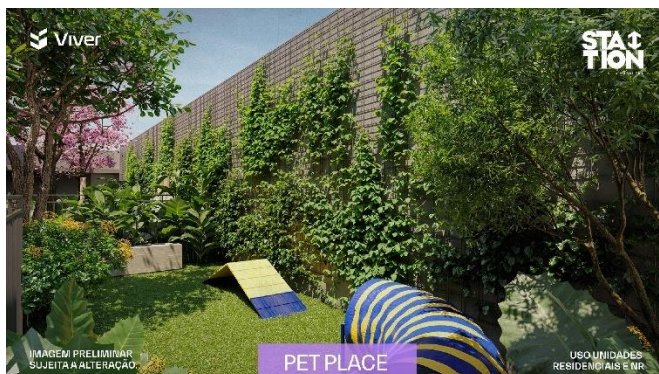
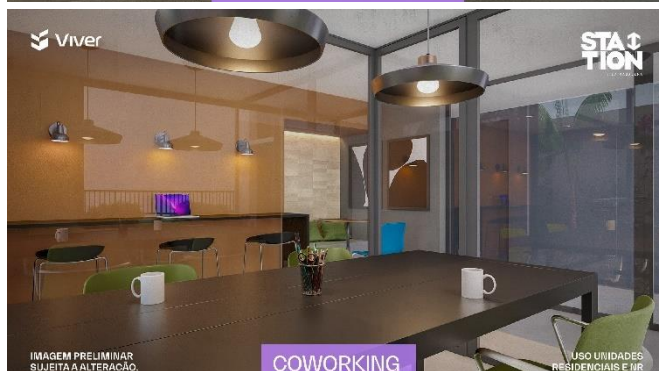
Principais Empreendimentos



Empreendimentos	Nova Fama	Station Vila Madalena	Domum Home Resort
Participação	100%	100%	100%
Data de Lançamento	18/09/2021	01/07/2023	27/09/2023
Localização	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Diadema - SP
Segmento	Médio	Médio	Médio
Classificação	Retomada de obra parada	Greenfield	Retomada de obra parada
% Obras	100%	19,81%	99,2%
Unidades Lançadas	264	182	148
Unidades em Estoque	3	100	29
VGV Líquido Total (R\$ milhões)	67.602.068	74.169.019	73.624.849
VGV Líquido Contratado	98,8%	41,9%	75,5%
Resultado Projeto (R\$ milhões)	10.487.047	10.542.979	12.348.350
Margem Líquida	15,5%	14,2%	16,8%
TIR a.a	36,5%	16,1%	26,2%
Exposição Máxima (R\$ milhões)	3.605.214	15.606.529	27.288.695
MOIC	3,91	1,68	1,45

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: 82 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

VGW Bruto Estimado: R\$ 76,4 milhões

Unidades Totais: 148 unidades + 4 vagas

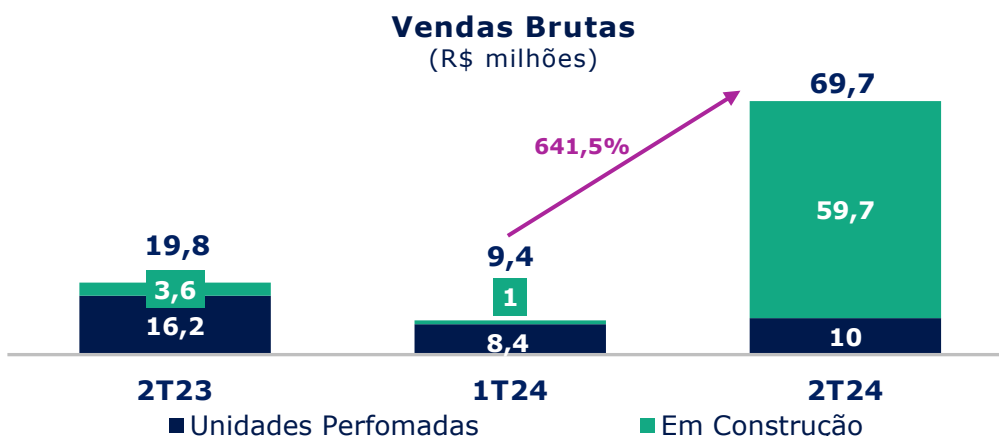
Unidades Vendidas: 119 unidades + 4 vagas

Prazo total estimado de obra: 14 meses

Desempenho Operacional

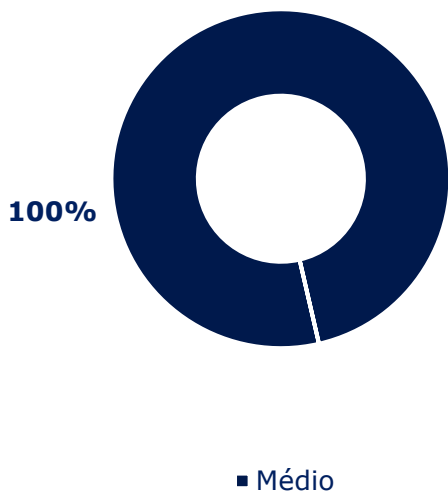
Vendas Contratadas

No 2T24, as vendas contratadas brutas totalizaram R\$ 69,7 milhões, sendo R\$ 59,7 milhões de projetos em construção e R\$ 10 milhões de estoque performado, representando um aumento de 641,5% em relação ao trimestre anterior.

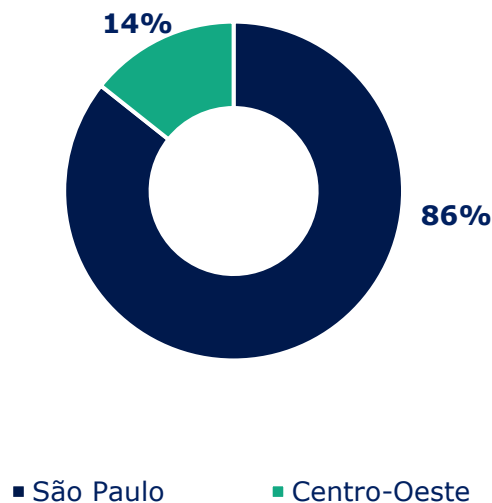


Destaca-se que o expressivo aumento no volume de vendas deve-se ao acumulado de unidades vendidas do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP) que passaram a ser contabilizadas neste trimestre. Nos gráficos a seguir temos a evolução das vendas realizadas no trimestre distribuídas por segmento e por região:

Vendas por Segmento



Vendas por Região

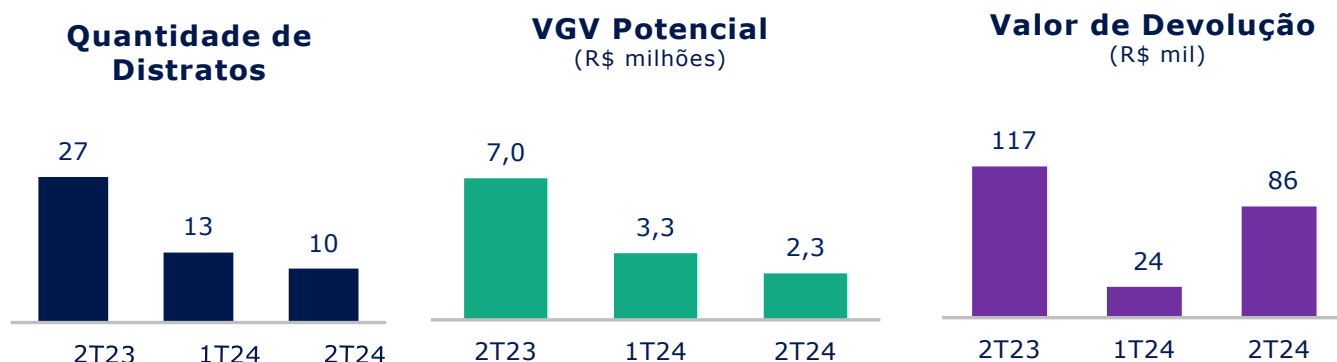


Comentário do Desempenho

Distratos

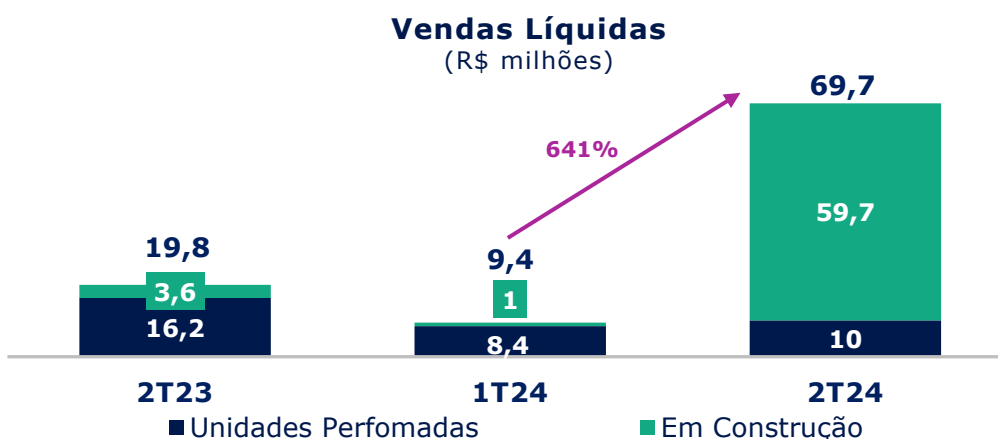
A Companhia manteve sua política de Distratos de recebíveis duvidosos, com retorno das unidades ao estoque para comercialização.

No 2T24 foram distratadas 10 unidades com VGV potencial de R\$ 2,3 milhões, o que representa uma redução de 30% em relação ao trimestre anterior. Do valor originalmente recebido pela Companhia, no montante de R\$ 158,6 mil, houve a devolução de R\$ 86,4 mil a clientes, conforme gráficos a seguir:



Vendas Líquidas

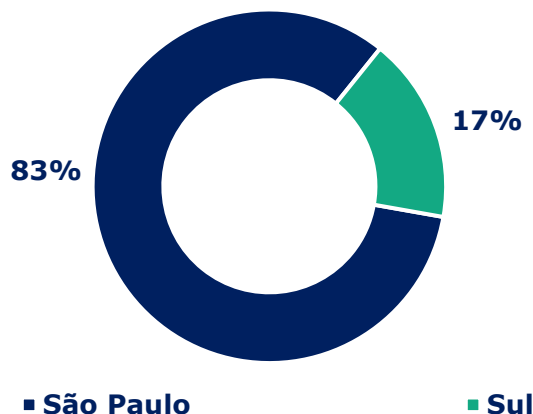
Dessa forma, considerando o valor irrisório de distratos do trimestre, as vendas líquidas totalizaram R\$ 69,7 milhões, conforme gráfico a seguir:



Landbank

O *Landbank* da Companhia continua sendo requalificado em linha com as estratégias da Companhia. Atualmente, corresponde ao valor de book de R\$ 95,6 milhões, enquanto o seu valor de avaliação representa o montante de R\$ 141,9 milhões, distribuído conforme o gráfico a seguir:

Valor de Avaliação por Região

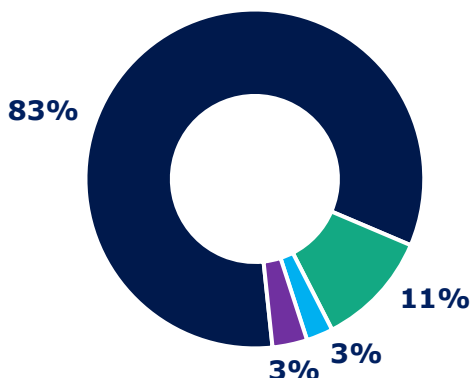


Estoque a Valor de Mercado

A Viver encerrou o 2T24 com 254 unidades em estoque e um VGV de R\$ 87,3 milhões, referentes à participação da Companhia, o que representa uma redução de 18,5% em relação ao trimestre anterior devido ao alto volume de vendas realizadas no período.

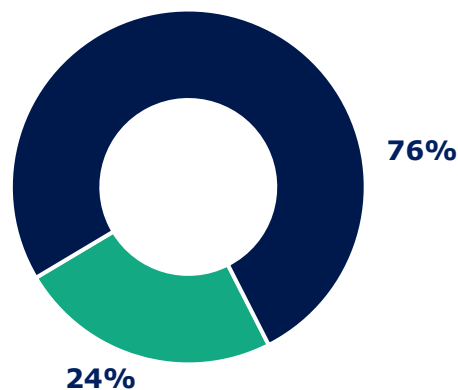
O estoque é composto principalmente por unidades do segmento médio padrão, em linha com a estratégia da Companhia. Além disso, 24% refere-se à unidades performadas e 76% à unidades em construção.

Estoque por Segmento



- Médio
- Econômico
- Super Econômico
- Turismo

Estoque por Fase



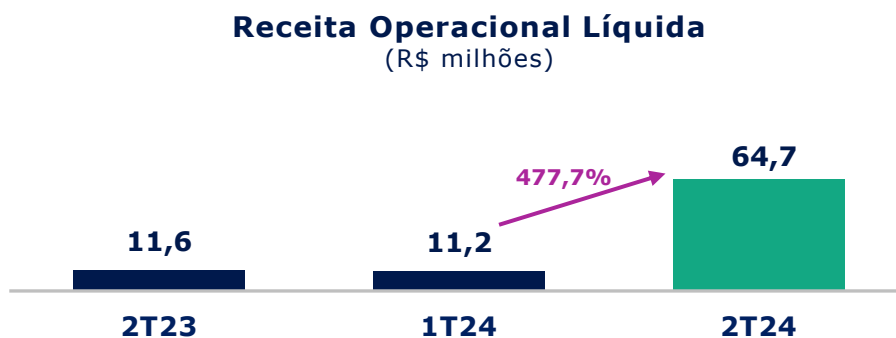
- Concluído
- Em Construção

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 2T24, a receita operacional líquida foi de R\$ 64,7 milhões, representando um aumento de 477,7% em relação ao trimestre anterior. Este aumento expressivo é decorrente do início da contabilização das vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort, localizado em Diadema/SP.



Custo dos Imóveis

O custo incorrido dos imóveis acumulado das unidades comercializadas no 2T24 foi de R\$ 43,9 milhões, representando um aumento de 400,2% em relação ao trimestre anterior devido à contabilização das vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort a partir deste trimestre. A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)	2T24	1T24	Var. 2T24 / 1T24	2T23	Var. 2T24 / 2T23
Custo dos Imóveis	(43.933)	(8.783)	400,2%	(11.856)	270,6%
Custo terreno, incorporação e construção	(42.231)	(7.981)	429,1%	(9.724)	334,3%
Encargos Financeiros	(1.702)	(802)	112,2%	(2.132)	-20,2%

Comentário do Desempenho

Lucro Bruto

A Viver encerrou o 2T24 com um Lucro Bruto de R\$ 20,8 milhões, representando um aumento impressionante de 744% em relação ao trimestre anterior. A margem bruta ajustada foi de 34,8% no 2T24.

Lucro Bruto (R\$ mil)	2T24	1T24	Var. 2T24 / 1T24	2T23	Var. 2T24 / 2T23
Lucro Bruto	20.796	2.464	744,0%	(218)	-9639,4%
Margem Bruta	32,1%	21,9%	10,2 p.p	-1,9%	34 p.p
Margem Bruta Ajustada ¹	34,8%	29,0%	5,7 p.p	16,4%	18 p.p

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

Receitas e Resultados a Apropriar

Ao final do 2T24, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 18,9 milhões, o que representa um aumento de 601,6% em relação ao mesmo período do ano anterior e o resultado bruto a apropriar totalizou R\$ 6,8 milhões, o que representa um aumento de 1339,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem a apropriar deste trimestre foi de 35,8%, estando 18 pontos percentuais acima do 2T23.

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	2T24	1T24	Var. 2T24 / 1T24	2T23	Var. 2T24 / 2T23
Receita a apropriar	18.992	17.205	10,4%	2.707	601,6%
Custo a apropriar	(12.185)	(11.249)	8,3%	(2.234)	445,4%
Resultado Bruto a apropriar	6.807	5.956	14,3%	473	1339,1%
Margem a apropriar	35,8%	34,6%	1 p.p	17,5%	18 p.p

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 dos empreendimentos Station Vila Madalena e Domum Home Resort.

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	Station Vila Madalena	Domum Home Resort
Receita a apropriar	17.251	1.741
Custo a apropriar	(11.133)	(1.052)
Resultado Bruto a apropriar	6.118	689
Margem a apropriar	35,5%	39,6%

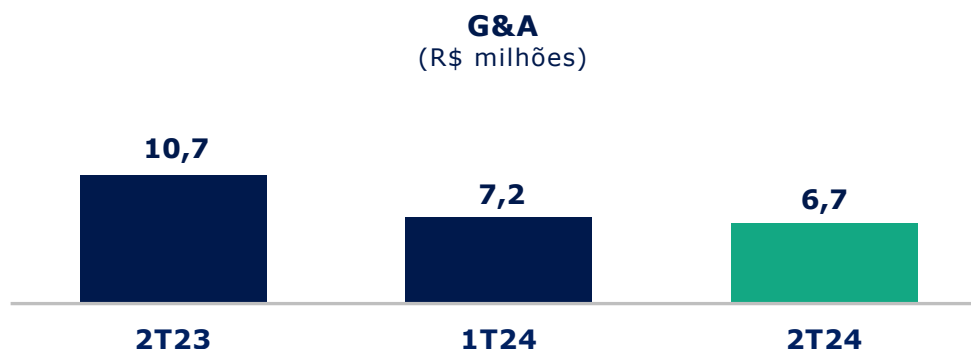
Comentário do Desempenho

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

As despesas relativas à comercialização totalizaram R\$ 928 mil no 2T24, representando uma redução de 8% em relação ao 1T24 e uma redução de 69% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Despesas comerciais (R\$ mil)	2T24	1T24	Var. 2T24 / 1T24	2T23	Var. 2T24 / 2T23
Publicidade e propaganda	(461)	(570)	-19,1%	(2.535)	-81,8%
Depreciação estande de vendas e decorados	-	-	nc	-	nc
Comissões	(410)	(366)	12,0%	(345)	18,8%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(5)	(3)	66,7%	(21)	-76,2%
Despesas com garantia de obras	(52)	(66)	-21,2%	(82)	-36,6%
Total	(928)	(1.005)	-8%	(2.983)	-69%

A administração da Companhia continua comprometida em otimizar os custos e despesas administrativas, buscando uma maior eficiência e resultado. No 2T24, as despesas gerais e administrativas líquidas (G&A) totalizaram 6,7 milhões, representando uma redução de 6,7% em relação ao trimestre anterior e uma redução de 37,2% se comparado com o mesmo período do ano anterior.



G&A (R\$ mil)	2T24	1T24	Var. 2T24 / 1T24	2T23	Var. 2T24 / 2T23
Salários e Encargos	(3.376)	(4.551)	-25,8%	(6.797)	-50,3%
Assessoria e consultoria	(1.915)	(1.430)	33,9%	(1.799)	6,4%
Gastos corporativos	(1.341)	(1.053)	27,4%	(1.637)	-18,1%
Aluguéis	-	(71)	0,0%	-	nc
Depreciação direito de uso imóvel	(27)	(28)	-3,6%	(117)	-76,9%
Despesas com reestruturação	-	-	-	(257)	-100,0%
Depreciação e amortização	(74)	(87)	-14,9%	(106)	-30,2%
Total	(6.733)	(7.220)	-6,7%	(10.713)	-37,2%

Comentário do Desempenho

Resultado do Período

No 2T24, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$14,3 milhões, o que representa uma redução de 24,9% em relação ao trimestre anterior.

Esta redução é devida às vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP) que passaram a ser contabilizadas a partir deste trimestre.

Não obstante o volume histórico de vendas alcançado neste trimestre, a Companhia esclarece que o resultado negativo do período é decorrente das contingências com probabilidade de perda possível que serão pagas através de emissão de ações da Companhia na 9ª tranche de aumento de capital social, na forma prevista no Plano de Recuperação Judicial (Evento Subsequente), as quais já estão contabilizadas no 2T24.

EBITDA

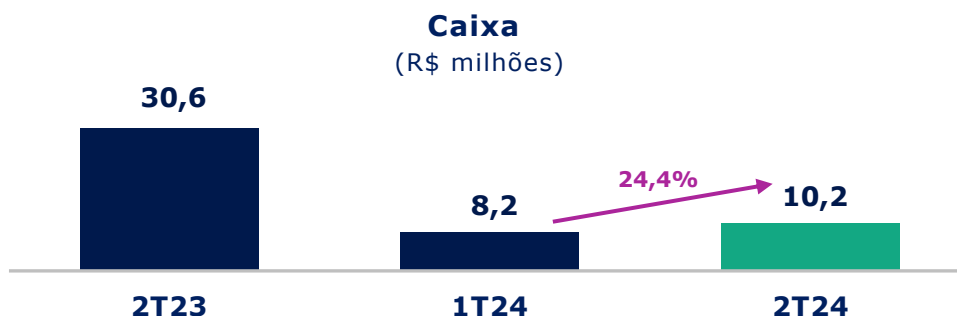
No 2T24, a Companhia registrou um EBITDA negativo de R\$ 10,8 milhões, com margem EBITDA negativa de 16,8%. A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

EBITDA (R\$ mil)	2T24	1T24	Var. 2T24 / 1T24	2T23	Var. 2T24 / 2T23
EBT	(13.246)	(19.046)	-30%	(14.938)	-11%
(+) Resultado Financeiro					
Despesa financeira (Líquida)	600	209	187%	(1.027)	-158%
Despesa financeira (SFH)	1.702	802	112%	2.132	-20%
Despesa financeira (Corporativa)	-	-	nc	-	nc
EBIT	(10.944)	(18.035)	-39%	(13.833)	-21%
Depreciação	101	115	-12%	223	-55%
EBITDA	(10.843)	(17.920)	-39%	13.610)	-20%
Margem EBITDA	-16,8%	-159,3%	143 p.p	-116,9%	100 p.p

Balanço Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 30 de junho de 2024, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 10,2 milhões, representando um aumento de 24,4% em relação ao trimestre anterior. Este resultado se deve à contabilização das vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP).

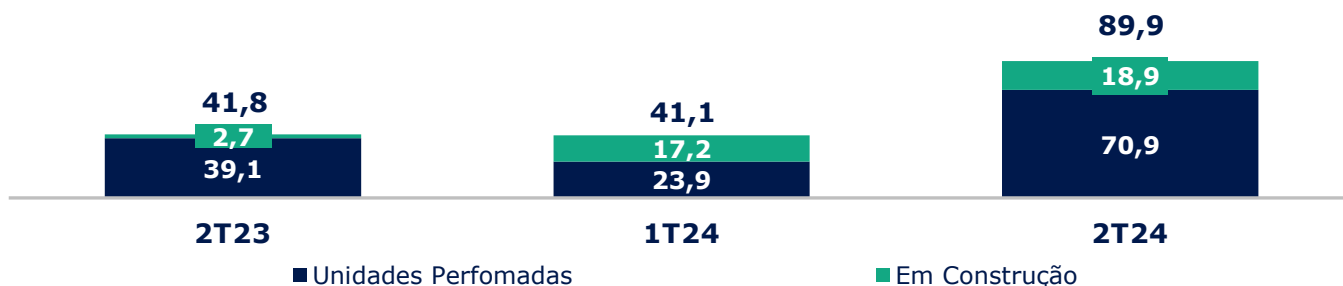


Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos o 2T24 com carteira total de R\$ 89,9 milhões de recebíveis, sendo R\$ 10,5 milhões relativos às unidades de projetos concluídos e R\$ 79,3 milhões relativos às unidades de projetos a serem entregues, conforme detalhado na tabela a seguir:

Contas a receber (R\$ mil)	2T24	1T24	Var. 2T24 / 1T24	2T23	Var. 2T24 / 2T23
Curto Prazo	61.033	15.301	298,9%	39.076	56,2%
Longo Prazo	9.892	8.658	14,3%	74	13267,6%
Total "on balance"	70.925	23.959	196,0%	39.150	81,2%
Total "off balance"	18.992	17.205	10,4%	2.707	601,6%
Total de Contas a Receber	89.917	41.164	118,4%	41.857	114,8%
Total concluídas	10.593	4.352	139,1%	6.892	51,0%
Total a entregar	79.324	36.812	116,0%	34.965	127,4%
Total de terrenos	-	-	nc	-	-

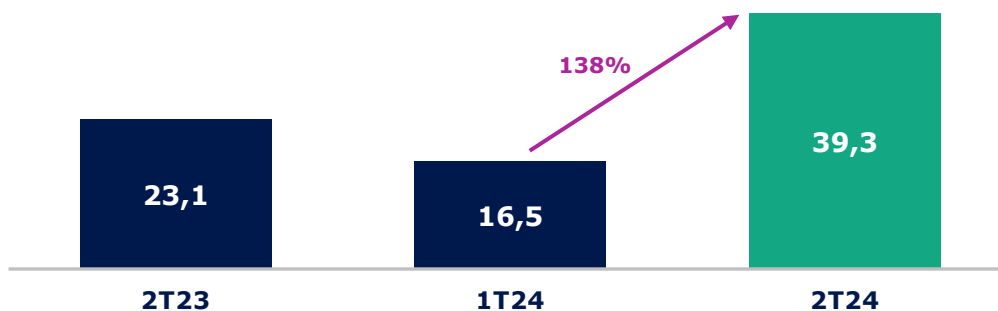
Contas a Receber (R\$ milhões)



2T24
Release de Resultados
Comentário do Desempenho

Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira no 2T24 atingiram R\$ 39,3 milhões, enquanto no 1T24 a Companhia recebeu o montante de R\$ 16,5 milhões, representando um aumento de 138% entre os períodos, em decorrência da aproximação da finalização do ciclo de repasse do empreendimento Nova Fama e do recebimento dos valores relativos às vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP).

Repasse e Gestão de Carteira
(R\$ milhões)



Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 30 de junho de 2024, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R\$ 135,8 milhões, representando uma redução de 21,3% em relação ao 1T24 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)	2T24	1T24	Var. 2T24 / 1T24	2T23	Var. 2T24 / 2T23
Terrenos	95.659	134.114	-28,7%	158.530	-39,7%
Construções em andamento	24.436	22.346	9,4%	13.547	80,4%
Unidades prontas	15.745	16.087	-2,1%	26.364	-40,3%
Adiantamento a fornecedores	-	-	nc	-	nc
Total	135.840	172.547	-21,3%	198.441	-31,5%

Comentário do Desempenho

Endividamento

O endividamento líquido da Viver em 30 de junho de 2024 era de R\$ 39,8 milhões, representando um aumento de 30% em relação ao trimestre anterior e um aumento de 18% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Atualmente, a maior dívida da Companhia é 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.

Evolução do Endividamento (R\$ milhões)	2T24	1T24	Var. 2T24 / 1T24	2T23	Var. 2T24 / 2T23
Corporativa + Produção	38,5	29,3	31,4%	32,1	19,9%
Dívida Corporativa	-	-	nc	-	nc
Dívida de SFH e Projetos	38,5	29,3	31,4%	32,1	19,9%
Securitização	1,3	1,3	0,0%	1,4	-7,1%
Coobrigação	1,3	1,3	0,0%	1,4	-7,1%
Emissão de CRI					
Sub-total Endividamento (I)	39,8	30,6	30,1%	33,5	18,8%
Partes Relacionadas	-	-	-	9,6	nc
Partes Relacionadas	-	-	-	9,6	nc
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"					
Endividamento Total	39,8	30,6	30,1%	43,1	-7,7%
Disponibilidades de Caixa Total	10,3	8,3	24,4%	30,6	-66,5%
Patrimônio Líquido	91,7	106,1	-13,6%	4,3	2032,2%

Evento Subsequente

Aumento de Capital Social – Conversão de Créditos Concurtais

Em 13 de junho de 2024, o Conselho de Administração aprovou um novo aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado pelo Estatuto Social da Companhia, no limite de R\$ 61.905.327.858,00, mediante a emissão de até 312.653.171 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 198,00 por ação, que conferirão os mesmos direitos atribuídos às ações da Companhia atualmente existentes.

O preço de emissão foi fixado nos termos do art. 170, §1º, inciso III da Lei nº 6.404/76, sem diluição injustificada da participação dos atuais acionistas da Companhia, com base na cotação de fechamento dos últimos 30 pregões realizados no ambiente B3 antes da apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial da Companhia (em 06/02/2017) e ajustado em virtude dos grupamentos de ações aprovados nas Assembleias Gerais Extraordinárias realizadas em 12 de abril de 2019 e 10 de maio de 2023, respectivamente.

Este aumento de capital social 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 reforçar sua estrutura de capital e balanço, 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.

Comentário do Desempenho

Anexos

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$000)	Jun 24	Mar 24	Var. Jun 24 / Mar 24	Jun 23	Var. Jun 24 / Jun 23
ATIVO					
Circulante	138.486	122.396	13,1%	164.848	-16,0%
Caixa e equivalentes de caixa	10.271	8.257	24,4%	30.631	-66,5%
Contas a receber	61.033	15.301	298,9%	39.076	56,2%
Imóveis a comercializar	46.948	83.583	-43,8%	71.360	-34,2%
Créditos diversos	17.513	12.430	40,9%	17.875	-2,0%
Impostos e contribuições a compensar	2.212	2.198	0,6%	5.278	-58,1%
Despesas com vendas a apropriar	509	627	-18,8%	628	-18,9%
Não circulante	155.219	158.948	-2,3%	160.550	-3,3%
Realizável a longo prazo	147.675	146.146	1,0%	147.931	-0,2%
Contas a receber	9.892	8.658	14,3%	74	13267,6%
Imóveis a comercializar	88.892	88.964	-0,1%	127.081	-30,1%
Partes relacionadas	34.495	34.361	0,4%	205	16726,8%
Créditos diversos	1.141	728	56,7%	5.369	-78,7%
Impostos e contribuições a compensar	13.174	13.244	-0,5%	14.640	-10,0%
Despesas com vendas a apropriar	81	191	-57,6%	562	nc
	7.544	12.802	-41,1%	12.619	-40,2%
Investimentos	6.079	11.239	-45,9%	9.768	-37,8%
Imobilizado líquido	1.362	1.450	-6,1%	2.707	-49,7%
Intangível	103	113	-8,8%	144	-28,5%
Total do ativo	293.705	281.344	4,4%	325.398	-9,7%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	77.421	89.630	-13,6%	150.818	-48,7%
Empréstimos e financiamentos	1.980	5.136	-61,4%	32.123	nc
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	1.329	0,0%	1.365	-2,6%
Fornecedores	3.602	5.251	-31,4%	9.520	-62,2%
Obrigações trabalhistas e tributárias	30.135	32.167	-6,3%	31.032	-2,9%
Impostos diferidos	1.897	106	1689,6%	337	462,9%
Contas a pagar	18.505	19.472	-5,0%	55.138	-66,4%
Arrendamento a pagar	67	27	148,1%	456	nc
Adiantamentos de clientes e outros	801	7.363	-89,1%	4.077	-80,4%
Terrenos a pagar	11.929	13.062	-8,7%	4.829	147,0%
Partes relacionadas	4.106	3.574	14,9%	9.999	-58,9%
Provisões	751	1.287	-41,6%	1.123	-33,1%
Provisões para perda em investimentos	2.319	856	170,9%	819	
Não Circulante	124.598	85.657	45,5%	170.264	-26,8%
Empréstimos e financiamentos	36.569	24.123	0,0%	-	nc
Obrigações trabalhistas e tributárias	457	575	-20,5%	1.451	-68,5%
Impostos diferidos	395	345	14,5%	1	0,0%
Contas a pagar	-	-	-	1.461	-100,0%
Credores por imóveis compromissados	4.148	4.178	-0,7%	8.689	0,0%
Arrendamento a pagar	486	526	-7,6%	364	33,5%
Provisões	82.543	55.910	47,6%	158.298	-47,9%
Partes relacionadas	-	-	0,0%	-	0,0%
Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	91.686	106.057	-13,6%	4.316	2024,3%
Capital social	2.780.995	2.780.995	0,0%	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	101.912	nc	-	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	11	-	-	-
Prejuízos acumulados	(2.708.133)	(2.693.762)	0,5%	(2.636.373)	2,7%
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	293.705	281.344	4,4%	325.398	-9,7%

Comentário do Desempenho

Demonstração de Resultado do Período

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$ mil)	2T24	1T24	Var. 2T24 / 1T24	2T23	Var. 2T24 / 2T23
Receita Operacional Bruta	66.078	11.464	476,4%	11.772	461,3%
Impostos sobre serviços e receitas	(1.349)	(217)	521,7%	(134)	906,7%
Receita operacional líquida	64.729	11.247	475,5%	11.638	456,2%
Custos dos imóveis	(43.933)	(8.783)	400,2%	(11.856)	270,6%
Lucro Bruto	20.796	2.464	744,0%	(218)	-9639,4%
Receitas (Despesas) Operacionais	(33.442)	(21.301)	57,0%	(15.747)	112,4%
Despesas com comercialização	(928)	(1.005)	-7,7%	(2.983)	-68,9%
Despesas gerais e administrativas	(6.632)	(7.105)	-6,7%	(10.490)	-36,8%
Depreciações e amortizações	(101)	(115)	-12,2%	(223)	-54,7%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(23.437)	(14.271)	64,2%	(2.035)	1051,7%
Resultado de equivalência patrimonial	(2.344)	1.195	-296,2%	(16)	14550,0%
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	(12.646)	(18.837)	-32,9%	(15.965)	-20,8%
Resultado financeiro líquido	(600)	(209)	187,1%	1.027	-158,4%
Despesas financeiras	(724)	(386)	87,6%	(419)	72,8%
Receitas financeiras	124	177	-29,9%	1.446	-91,4%
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(13.246)	(19.046)	-30,5%	(14.938)	-11,3%
Imposto de renda e contribuição social	(1.120)	(69)	1523,2%	(89)	1158,4%
Lucro (Prejuízo) do período	(14.366)	(19.115)	-24,8%	(15.027)	-4,4%
Participação de não controladores	(5)	(29)	-82,8%	169	-103,0%
Lucro (Prejuízo) do período	(14.371)	(19.144)	-24,9%	(14.858)	-3,3%

Comentário do Desempenho

Contato RI

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

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 30 de junho 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	
		30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23			30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	4	3	10.271	14.097	Empréstimos e financiamentos	11	-	-	1.980	15.241
Contas a receber	6	-	-	61.033	27.830	Coobrigação na cessão de recebíveis	12	-	-	1.329	1.365
Imóveis a comercializar	7	-	1.056	46.948	76.789	Fornecedores	13	1.002	1.936	3.602	7.823
Créditos diversos	8	161	386	17.513	21.166	Obrigações trabalhistas e tributárias	17.1	1.996	4.679	30.135	37.582
Impostos e contribuições a compensar	9	44	44	2.212	5.399	Impostos diferidos	17.2	-	-	1.897	204
Despesas com vendas a apropriar		95	197	509	613	Contas a pagar	14	4.589	4.607	18.505	52.383
		304	1.686	138.486	145.894	Arrendamento a pagar	14	67	-	67	-
						Adiantamentos de clientes e outros	15	-	-	801	7.219
						Cretores por imóveis compromissados	15	-	-	11.929	10.256
						Partes relacionadas	16	8.222	91.718	4.106	2.987
						Provisões para garantia de obra	18	-	-	751	1.226
						Provisões para perda em investimentos	10	395	34.653	2.319	850
								16.271	137.593	77.421	137.136
Não circulante						Não circulante					
Contas a receber	6	-	-	9.892	6.865	Empréstimos e financiamentos		-	-	36.569	25.447
Imóveis a comercializar	7	-	-	88.892	128.729	Obrigações trabalhistas e tributárias	17.1	424	617	457	903
Partes relacionadas	16	40.460	116.954	34.495	4.241	Impostos diferidos	17.2	-	-	395	274
Créditos diversos	8	387	367	1.141	4.283	Contas a pagar	14	-	-	-	1.461
Impostos e contribuições a compensar	9	40	40	13.174	14.885	Arrendamento a pagar	14	486	553	486	553
Despesas com vendas a apropriar		8	32	81	339	Cretores por imóveis compromissados	15	-	-	4.148	-
		40.895	117.393	147.675	159.342	Provisões para demandas judiciais	18	27.236	11.570	82.543	146.447
								28.146	12.740	124.598	175.085
Investimentos	10	93.776	34.706	6.079	10.039	Total do passivo		44.417	150.333	202.019	312.221
Imobilizado líquido		1.025	1.717	1.362	2.115	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)					
Intangível		103	124	103	124	Capital social	19	2.780.995	2.763.010	2.780.995	2.763.010
		135.799	153.940	155.219	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	19	101.912	-	101.912	-
						Adiantamento para futuro aumento de capital	11	-	-	11	-
						Prejuízos acumulados	-	(2.708.133)	(2.674.618)	(2.708.133)	(2.674.618)
								91.686	5.293	91.686	5.293
						Participação dos não controladores		-	-	-	-
						Total do patrimônio líquido		91.686	5.293	91.686	5.293
Total do ativo		136.103	155.626	293.705	317.514	Total do passivo e patrimônio líquido		136.103	155.626	293.705	317.514

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Notas Explicativas
Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Demonstração do Resultado para o período findo em 30 de junho de 2024 e 2023
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Notas	Controladora				Consolidado				
	01.04.24		01.04.23		01.04.24		01.04.23		
	30.06.24	30.06.24	30.06.23	30.06.23	30.06.24	30.06.24	30.06.23	30.06.23	
Receita operacional líquida	21	(2)	(2)	59	(3)	64.729	75.976	11.638	30.001
(-) Custos dos imóveis vendidos	21	-	-	(132)	(198)	(43.933)	(52.716)	(11.856)	(28.762)
(=) Lucro bruto		(2)	(2)	(73)	(201)	20.796	23.260	(218)	1.239
(-) Receitas (despesas) operacionais									
Despesas gerais e administrativas	22	(3.977)	(8.684)	(6.832)	(12.297)	(6.733)	(13.953)	(10.713)	(19.977)
Despesas com comercialização	23	(11)	(32)	(62)	(99)	(928)	(1.933)	(2.983)	(4.707)
Outras receitas (despesas) operacionais	25	(10.748)	(22.993)	(620)	907	(23.437)	(37.708)	(2.035)	(12.139)
Resultado de equivalência patrimonial	11	386	(1.767)	(7.238)	(22.714)	(2.344)	(1.149)	(16)	(16)
(=) Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(14.352)	(33.478)	(14.825)	(34.404)	(12.646)	(31.483)	(15.965)	(35.600)
Despesas financeiras	24	(19)	(50)	(36)	(81)	(724)	(1.110)	(419)	(1.200)
Receitas financeiras	24	-	13	3	6	124	301	1.446	2.590
(=) Resultado financeiro líquido		(19)	(37)	(33)	(75)	(600)	(809)	1.027	1.390
(=) Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(14.371)	(33.515)	(14.858)	(34.479)	(13.246)	(32.292)	(14.938)	(34.210)
(-) Imposto de renda e contribuição social - corrente	17	-	-	-	-	(246)	(286)	(146)	(260)
(-) Imposto de renda e contribuição social - diferida	17	-	-	-	-	(874)	(903)	57	44
(=) Prejuízo do Período		(14.371)	(33.515)	(14.858)	(34.479)	(14.366)	(33.481)	(15.027)	(34.426)
Atribuível a									
Acionistas da Companhia						(14.371)	(33.515)	(14.858)	(34.479)
Participação de não controladores						5	34	(169)	53
Prejuízo básico e diluído por ação	17	(0,5302)	(1,2365)	(0,6474)	(1,5023)	(14.366)	(33.481)	(15.027)	(34.426)

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 30 de junho de 2024 e 2023

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

	Controladora				Consolidado			
	01.04.24 30.06.23	30.06.24	01.04.23 30.06.23	30.06.23	01.04.24 30.06.24	30.06.24	01.04.23 30.06.23	30.06.23
Prejuízo do período	(14.371)	(33.515)	(14.858)	(34.479)	(14.366)	(33.481)	(15.027)	(34.426)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do período	(14.371)	(33.515)	(14.858)	(34.479)	(14.366)	(33.481)	(15.027)	(34.426)
Atribuível a								
Acionistas da Companhia	(14.371)	(33.515)	(14.858)	(34.479)	(14.371)	(33.515)	(14.858)	(34.479)
Participação de não controladores	-	-	-	-	5	34	(169)	53
	(14.371)	(33.515)	(14.858)	(34.479)	(14.366)	(33.481)	(15.027)	(34.426)

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 30 de junho 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
Em 31 de dezembro de 2022	2.482.665	(37.855)	(45.244)	-	-	(2.601.894)	(202.328)	-	(202.328)
Aumento de capital por subscri�o privada	241.123	-	-	-	-	-	241.123	-	241.123
Participa�o de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(53)	(53)
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	(34.479)	(34.479)	53	(34.426)
Em 30 de junho de 2023	2.723.788	(37.855)	(45.244)	-	-	(2.636.373)	4.316	-	4.316
Em 31 de dezembro de 2023	2.763.010	(37.855)	(45.244)	-	-	(2.674.618)	5.293	-	5.293
Aumento de capital por capitaliza�o de crédito	17.985	-	-	-	-	-	17.985	-	17.985
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	11	-	11	-	11
Bônus de Subscri�o de a�es	-	-	-	101.912	-	-	101.912	-	101.912
Participa�o de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(34)	(34)
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	(33.515)	(33.515)	34	(33.481)
Em 30 de junho de 2024	2.780.995	(37.855)	(45.244)	101.912	11	(2.708.133)	91.686	-	91.686

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 30 de junho de 2024 e 2023

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



	Controladora		Consolidado	
	30.06.24	30.06.23	30.06.24	30.06.23
Das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(33.515)	(34.479)	(32.292)	(34.210)
Ajustes em				
Depreciação e amortização	158	129	216	410
Provisões para perdas de ativos	-	(128)	(3.825)	6.589
Provisões para demandas judiciais	15.666	(342)	30.955	11.069
Provisões para garantia de obras	-	-	(476)	611
Impostos diferidos	-	(219)	1.874	(492)
Encargos financeiros sobre financiamentos	-	8	-	31
Resultado de equivalência patrimonial	1.767	22.714	1.149	16
Vendas de quotas das SPES	8.823	-	8.823	-
	(7.101)	(12.317)	6.424	(15.976)
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento)/Redução contas de ativos				
Contas a receber	-	4.018	(34.168)	21.834
Imóveis a comercializar	1.056	64	24.853	11.042
Impostos e contribuições a compensar	-	37	111	(949)
Créditos diversos	205	275	3.533	(13.661)
Partes relacionadas	(226)	13.386	1.961	3.029
Despesas com vendas a apropriar	126	211	362	761
Aumento/(redução) nas contas de passivos				
Obrigações trabalhistas e tributárias	(2.876)	(414)	(4.873)	(4.272)
Fornecedores	(934)	(2.422)	(473)	(2.717)
Contas a pagar	(17)	(1.100)	(1.948)	(3.503)
Partes relacionadas	8.403	-	1.096	(1.397)
Terrenos a Pagar	-	-	5.821	(2.917)
Adiantamento de clientes	-	-	(5.469)	1.226
Impostos Pagos	-	-	(286)	-
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(1.365)	1.738	(3.056)	(7.500)
Das atividades de investimentos				
Liquidação de SCP	500	-	500	-
Transferências de quotas das SPES	300	-	300	-
Subscrição de capital	-	(1.400)	-	(1.390)
Juros capitalizados	-	(26)	-	-
No imobilizado / Intangível	555	(235)	558	(341)
Caixa líquido gerado / (aplicado) nas atividades de investimentos	1.355	(1.661)	1.358	(1.731)
Das atividades de financiamentos				
Captações de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	(8)	1.980	1.164
Pagamentos de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	(4.119)	-
Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	-	(69)	-	(276)
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	-	11	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	11	(77)	(2.128)	888
Aumento (redução) de caixa e equivalentes	1	-	(3.826)	(8.343)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do período	3	3	14.097	38.974
Saldo de caixa e equivalentes no final do período	4	3	10.271	30.631

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 30 de junho de 2024 e 2023

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



	Controladora		Consolidado	
	30.06.23		30.06.23	
Receitas				
Vendas e serviços	(2)	(514)	82.185	35.484
	(2)	(514)	82.185	35.484
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	(225)	(52.716)	(25.821)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(702)	(909)	(1.240)	(2.503)
Outros	(26.873)	(3.792)	(47.983)	(28.959)
	(27.575)	(4.926)	(101.939)	(57.283)
Valor adicionado bruto	(27.577)	(5.440)	(19.754)	(21.799)
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(158)	(128)	(216)	(445)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(27.735)	(5.568)	(19.970)	(22.244)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(1.767)	(22.714)	(1.149)	(16)
Receitas financeiras	13	6	301	2.590
	(1.754)	(22.708)	(848)	2.574
Valor adicionado total a distribuir	(29.489)	(28.276)	(20.818)	(19.670)
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	3.882	6.295	7.927	9.323
Comissões sobre venda	-	17	776	936
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	(219)	2.713	265
Municipais	26	56	68	92
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	47	53	1.108	4.140
Aluguéis	71	1	71	-
Remuneração de capitais próprios				
Prejuízo do período	(33.515)	(34.479)	(33.515)	(34.479)
Participação dos não-controladores	-	-	34	53
	(29.489)	(28.276)	(20.818)	(19.670)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Notas Explicativas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(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 Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(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 a 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 Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(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 30 de junho 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 e suas controladas apresentam prejuízos acumulados de R\$ 2.708.133, em suas operações, e prejuízo do período de R\$ 33.515 e R\$ 33.481, individual e consolidado, respectivamente, no período de seis meses findo em 30 de junho 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
Relativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(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 jurídica a ser conduzida por terceiros independentes a ser realizada após o fechamento da presente operação, com prazo final para conclusão em 12 de novembro de 2024, sendo o valor do ajuste de preço garantido nos termos do Contrato.

Ainda, os créditos detidos pelas SPEs em face da Companhia na data da transação, que perfaziam o montante global de R\$ 119.896 (sendo R\$ 91.896 referente a créditos de mútuos e R\$ 28.000 referente a receitas líquidas, conforme nota 16(a)), 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 (conforme nota 19.1); 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 (conforme nota 19.5).

(a) Balanço combinados das SPES em 31 de dezembro de 2023

Ativo	Combinado 31.12.23	Passivo	Combinado 31.12.23
Circulante		Circulante	
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 Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Combinado 31.12.23	Passivo	Combinado 31.12.23
Não circulante		Não circulante	
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>	Total do passivo	<u>136.975</u>
		Patrimônio líquido	
Ativo não circulante	<u>136.088</u>	Capital social	1.298
		Prejuízos acumulados	7.819
			<u>9.117</u>
Total do ativo	<u>146.092</u>	Total do passivo e patrimônio líquido	<u>146.092</u>

A transação resultou em uma perda na venda das SPEs no montante de R\$ 8.823, conforme nota 25.

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 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



Notas Explicativas
Aplicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

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

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

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

(b) Contingências

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

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

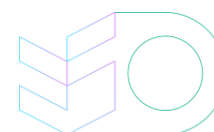
A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem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

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).



Notas Explicativas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(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.

(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 13 de agosto de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações contábeis 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.



Notas Explicativas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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).

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 contábeis.
- 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.



Notas Explicativas
Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Aplicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(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.

(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



Notas Explicativas
Apresentativa das Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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 30 de junho de 2024.

Descrição	Consolidado			Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	
Empréstimos e financiamentos	1.980	-	36.569	38.549
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	-	-	1.329
Credores por imóveis compromissados	7.950	159	-	8.109
Em 30 de junho de 2024	<u>11.259</u>	<u>159</u>	<u>36.569</u>	<u>47.987</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 30 de junho 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	11,68	8,76	5,84
Alta do CDI	11,68	14,60	17,52
Queda IGP-M	3,92	2,94	1,96
Alta IGP-M	3,92	4,90	5,88
INCC	2,80	2,10	1,40
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	4,00	5,00	6,00

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	30.06.24		Risco	Valores para 2024		
	Ativo	Passivo		Provável	25%	50%
Aplicações financeiras (Nota 5) (i)	4.991					
100% a 140% do CDI	4.991		Queda do CDI	583	437	291
Contas a receber de clientes (Nota 6)	64.434					
IGP-M	10.405		Queda do IGP-M	408	306	204
INCC	54.029		Queda do INCC	1.513	1.135	756



Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Dados consolidados	30.06.24		Risco	Valores para 2024		
	Ativo	Passivo		Provável	25%	50%
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)		38.549				
IPCA		38.549	Alta do IPCA	(1.542)	(1.927)	(2.313)
Arrendamento a pagar (Nota 14)		553				
IGP-M		553	Alta do IGP-M	(22)	(27)	(33)
Coobrigação cessão de recebíveis (Nota 12)		1.329				
CDI		124	Alta do CDI	(14)	(18)	(22)
IGP-M		1.205	Alta do IGP-M	(47)	(59)	(71)

(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 contábeis consolidadas, podem ser assim sumariados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
Empréstimos e financiamentos	-	-	38.549	40.688
Coobrigação recebíveis	-	-	1.329	1.365
			39.878	42.053
Caixa e equivalentes de caixa	(4)	(3)	(10.271)	(14.097)
Dívida líquida / (Caixa excedente)	(4)	(3)	29.607	27.956
Patrimônio líquido	112.618	5.293	91.686	5.293
Patrimônio líquido e dívida líquida	112.614	5.290	121.293	33.249
Percentual	N.A.	N.A.	24,41%	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.



Notas Explicativas
Relativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

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).
- 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	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária	-	-	24.467	29.090
Sem alienação fiduciária	210	210	1.292	1.292
	210	210	25.759	30.382
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária	-	-	54.029	29.156
Contas a receber de clientes	210	210	79.788	59.538
Perdas estimadas para devedores duvidosos e provisão para distrato	(210)	(210)	(15.354)	(26.207)
Contas a receber de clientes	-	-	64.434	33.331



Notas Explicativas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Conseqüentemente, 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 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	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
Caixa e bancos contas movimento	4	3	5.280	1.697
Fundos de investimentos	-	-	1.915	3.388
Certificados de Depósito Bancário	-	-	3.076	9.012
Total de caixa e equivalentes de caixa	4	3	10.271	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	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	210	210	25.759	30.382
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	(210)	(210)	(15.354)	(25.482)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	-	10.405	4.900
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	71.370	43.131
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	-	-	-	(725)
(+) Parcelas recebidas	-	-	6.595	34.942
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	77.965	77.348
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(18.992)	(19.078)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	4.780	6.287
(=) Receita apropriada	-	-	63.753	64.557
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(3.129)	(1.184)
(-) Parcelas recebidas	-	-	(6.595)	(34.942)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	54.029	28.431
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	-	-	64.434	33.331
Outras contas a receber e serviços	10.303	10.303	16.794	11.667
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(10.303)	(10.303)	(10.303)	(10.303)
Contas a receber de outras operações	-	-	6.491	1.364
Total do contas a receber	-	-	70.925	34.695
Circulante	-	-	61.033	27.830
Não circulante	-	-	9.892	6.865



Notas Explicativas
Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

A taxa 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		30.06.24	Consolidado
	Concluídos	Construção	Total	31.12.23
Vencidos	4.355	1.932	6.287	20.929
A vencer				
2024	5.907	45.817	51.724	6.919
2025	46	23.245	23.291	19.109
2026	34	352	386	349
2027 em diante	63	24	87	-
	10.405	71.370	81.775	47.306

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 Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
Provisão para perdas	10.513	10.513	16.748	16.674
Provisão para distratos	-	-	8.909	19.836
	<u>10.513</u>	<u>10.513</u>	<u>25.657</u>	<u>36.510</u>
Empreendimentos concluídos	210	210	15.354	25.482
Empreendimentos em construção	-	-	-	725
Demais contas a receber	10.303	10.303	10.303	10.303
	<u>10.513</u>	<u>10.513</u>	<u>25.657</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	-	(617)
Em 31 de dezembro de 2023	<u>(10.513)</u>	<u>(36.509)</u>
Reversão/(Adição) de provisão para distratos	-	10.926
Reversão de perdas estimadas	-	(74)
Em 30 de junho de 2024	<u>(10.513)</u>	<u>(25.657)</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	7.818	-	7.818
A vencer	-	-	-
	<u>7.818</u>	<u>-</u>	<u>7.818</u>

Conforme descrito na nota 18 (b), a Companhia mantém em 30 de junho de 2024 uma provisão de R\$ 40.211 (31 de dezembro de 2023 – R\$ 124.806) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

7. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
Terrenos para incorporação	2.670	3.726	115.954	171.690
Imóveis em construção	-	-	24.436	21.905
Imóveis concluídos	-	1.056	11.976	23.569
Provisão para distratos imóveis concluídos (i)	-	-	5.652	12.866
Provisão para distratos imóveis em construção (i)	-	-	-	97
	<u>2.670</u>	<u>4.782</u>	<u>158.018</u>	<u>230.127</u>
Provisão para redução ao valor realizável líquido				
(-) Terrenos (ii)	(2.670)	(3.726)	(20.295)	(21.050)
(-) Imóveis em construção (ii)	-	-	-	(912)
(-) Imóveis concluídos (ii)	-	-	(1.455)	(1.992)
(-) Imóveis a tratar (ii)	-	-	(428)	(655)
	<u>(2.670)</u>	<u>(3.726)</u>	<u>(22.178)</u>	<u>(24.609)</u>
	-	1.056	135.840	205.518
Circulante	-	1.056	46.948	76.789
Não circulante	-	-	88.892	128.729



Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(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	
	30.06.24	31.12.23
Custo incorrido acumulado	71.685	80.951
Custo apropriado às unidades vendidas	(48.107)	(61.677)
Juros capitalizados	2.831	22.658
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(1.973)	(20.027)
No fim do exercício	24.436	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



Notas Explicativas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

apresentadas pela companhia em relação ao Auto de Infração nº 044346, sob pena de multa diária limitada a 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 30 de junho de 2024 o valor registrado no ativo não circulante, líquido de provisão para redução ao valor realizável líquido, monta em R\$ 68.021.

8. Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
Adiantamentos a fornecedores	13	239	830	1.680
Depósitos judiciais	387	367	1.141	4.283
Repasse sobre financiamentos indevidos (i)		-	476	476
Adiantamento a funcionários	6	18	6	22
Habitasec Securitizadora (ii)		-	3.247	4.437
Canal Securitizadora (iii)		-	12.648	14.309
Outros	142	129	306	242
	548	753	18.654	25.449
Circulante	161	386	17.513	21.166
Não circulante	387	367	1.141	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 referente a aplicação financeira retida do patrimônio separado referente ao CRI dos 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	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
PIS	60	60	451	1.657
COFINS	142	142	2.140	8.076
CSLL	65	65	136	159
IRPJ (ii)	45	45	12.282	13.203
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	1.448	1.424
Outros	(26)	(26)	160	119
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	(202)	(202)	(1.231)	(4.354)
	84	84	15.386	20.284
Circulante	44	44	2.212	5.399
Não circulante	40	40	13.174	14.885

- (i) A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 1.231 em aproveitamento de créditos de PIS e COFINS (Lei



Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

10833/03) sobre os custos das unidades imobiliárias vendidas, por não haver estimativa de utilização dentro do prazo de prescrição.

- (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:

Descrição	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2023	(4.354)
Baixa de perdas estimadas	3.123
Em 30 de junho de 2024	(1.231)

10. Investimentos e provisão para passivo a descoberto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	91.921	32.851	6.079	10.039
Provisão para perda em investimento (b)	(395)	(34.653)	(2.319)	(850)
Investimentos (a)	91.526	(1.802)	3.760	9.189
Reclassificação para o passivo	395	34.653	2.319	850
Encargos financeiros apropriados (*)	1.855	1.855	-	-
	<u>93.776</u>	<u>34.706</u>	<u>6.079</u>	<u>10.039</u>

- (*) 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 Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

(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	Aumento de capital (v)	Transferência de quotas	Equivalência patrimonial	Saldo em 30.06.24
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)	(28.298)	59.655	-	(12.342)	19.014
LIV Holding Empreendimentos e Neg. Imobiliários	100%	-	-	18.115	(3.566)	14.549	24.651	-	11.519	50.719
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária II Ltda	100%	-	10	-	-	10	-	-	(1)	9
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 (iii)	100%	-	-	1.545	7.571	9.116	-	(9.116)	-	-
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	(56)	(6.322)	(6.378)	24.193	(8)	212	18.019
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	-	-	(1)	9
Avvio Spezia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	-	-	-	-	1	(5)	(4)
Sociedades controladas		11.282	20	4.150	(26.444)	(10.991)	108.499	(9.123)	(618)	87.766
Controladas em conjunto pela Viver Empreend. Ltda.	33% - 46%	498	-	(17)	(71)	411	-	-	(2.340)	(1.928)
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	-	-	1.196	4.138
Tibério - Inpar Proj. 133 SPE Ltda.	1%	48	-	-	-	48	-	-	-	48
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	20%	133	-	-	(6)	127	-	-	(2)	125
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda. (ii)	70%	(157)	-	-	1	(156)	-	-	-	(156)
Tibério - Inpar Proj. Res. Ernesto Igel SPE Ltda	35%	(206)	-	-	(17)	(223)	-	-	(3)	(226)
SCP AF Lapa III (iv)	100%	300	-	-	-	300	-	(300)	-	-
SCP VI-Revflo Jose dos Reis (iv)	100%	467	-	-	(1)	466	-	(466)	-	-
SCP VI-Revflo Criciumal (i)	100%	1.175	544	-	-	1.719	-	-	-	1.719
SCP VI-Revflo Herval (iv)	100%	2.348	1.167	-	-	3.515	-	(3.515)	-	-
Sociedades controladas em conjunto		7.591	1.711	(17)	(97)	9.189	-	(4.281)	(1.149)	3.760
Total		18.873	1.731	4.133	(26.541)	(1.802)	108.499	(13.404)	(1.767)	91.526

- (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 Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024

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

- (ii) 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;
- (iii) Baixa refere-se a venda da SPE para o fundo Bellagio, conforme detalhado na nota 1.3;
- (iv) Em maio de 2024 a companhia assinou o aditamento ao memorando de entendimento, extinguindo as SCPs, AF Lapa, Jose dos reis e Herval, os aportes efetuados pela Viver somam R\$ 4.281 mais atualização de R\$ 1.464, totalizando R\$ 5.745, que serão devolvidos mediante o pagamento de R\$ 500, realizado em junho de 2024 e o restante mediante dação de 21 unidades do empreendimento La Vista Belém e La Vista Jardim Avelino;
- (v) Aumento de capital foi realizado por meio dos saldos de partes relacionadas em aberto de R\$ 108.499, não havendo efeito caixa na operação.

(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)	30.06.24	31.12.23	Acréscimo/ (diminuição)	30.06.24
Viver Participações Ltda.	27.887	(27.887)	-	-	-	-
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.378	(6.378)	-	-	-	-
Avvio Spezia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4	4	-	-	-
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	3	226	223	3	226
Acanto Incorporadora Ltda.	-	-	-	391	985	1.376
Shimpako Incorporadora Ltda	-	-	-	-	481	481
PMCS Participações	-	-	-	71	-	71
Provisão para perdas em investimentos	34.653	(34.258)	395	850	1.469	2.319

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

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

**11. Empréstimos e Financiamentos**

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

Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	Consolidado	
			30.06.24	31.12.23
<u>Empréstimos e Financiamentos</u>				
Projetos – CCB (a)	IPCA	Até 13%	1.980	15.115
Projetos – CRI (b) e (c)	IPCA	12,68%	36.569	25.573
Total dívidas			38.549	40.688
Circulante			1.980	15.241
Não Circulante			36.569	25.447

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

(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.

(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.

(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.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Movimentação do CRI

	Consolidado
Saldo em 31/12/2022	-
Liberação de Tranches	25.625
Atualização dos saldos	574
Pagamento Juros + Principal	(627)
Saldo em 31/12/2023	25.573
Liberação de Tranches	13.518
Atualização dos saldos	2.256
Pagamento Juros + Principal	(4.778)
Saldo em 30/06/2024	36.569

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	
	30.06.24	30.06.23	30.06.24	30.06.23
Encargos financeiros incorridos	-	(19)	755	3.043
Encargos financeiros capitalizados (*)	-	27	(731)	(2.968)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 24)	-	8	24	75

Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"	Controladora		Consolidado	
	30.06.24	30.06.23	30.06.24	30.06.23
Saldo inicial	1.855	1.862	2.631	6.135
Encargos financeiros capitalizados	-	-	731	2.968
Encargos apropriados ao resultado (Nota 21)	-	27	(2.504)	(5.189)
Saldo final (Notas 7 e 10)	1.855	1.889	858	3.914

(*) 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	
		30.06.24	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		-	-



Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de junho de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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:

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
Vencidos	489	1.458	2.250	6.855
A vencer até 30 dias	513	370	1.213	840
A vencer entre 31 e 60 dias	-	70	63	76
A vencer entre 61 e 90 dias	-	6	40	12
A vencer entre 91 e 120 dias	-	32	26	38
A vencer entre 121 e 180	-	-	10	-
A vencer após 180 dias	-	-	-	2
	513	478	1.352	968
	1.002	1.936	3.602	7.823

14. Contas a pagar e arrendamento a pagar

(a) Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
Comissões a pagar (i)	5	5	345	1.857
Distratos a pagar	-	-	9.340	40.848
Termo de ajuste de conduta (ii)	3.355	3.355	3.355	3.355
Condomínio unidades concluídas a pagar (iii)	-	-	3.932	5.624
Outras contas a pagar	1.229	1.247	1.533	2.160
	4.589	4.607	18.505	53.844
Circulante	4.589	4.607	18.505	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.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de junho de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	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	67	-	67	-
Não circulante	486	553	486	553

Os pagamentos do não circulante estão distribuídos:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
2025	90	157	90	157
2026	144	144	144	144
2027	142	142	142	142
2028	110	110	110	110
	486	553	486	553

15. Adiantamentos de clientes e outros

(a) Adiantamento de clientes

Descrição	Consolidado	
	30.06.24	31.12.23
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (i)	801	6.506
Outros adiantamentos	-	713
	801	7.219
Circulante	801	7.219

(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.

(b) Credores por imóveis compromissados

Descrição	Consolidado	
	30.06.24	31.12.23
Credores por imóveis compromissados	8.109	5.210
Permutas físicas (i)	7.968	5.046
	16.077	10.256
Circulante	11.929	10.256
Não Circulante	4.148	-

(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	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
LR Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.756	63.544	-	-
LIV Holding Empreendimentos Ltda	5.737	27.414	-	-
Projeto Imobiliário RLC 02 Ltda	593	180	593	-
Projeto Imobiliário RLC 01 Ltda	20	3	20	-
RLC Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	1.654	-	1.654	-
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	25.608	266	265
SCA Empreendimentos e Negócios Ltda (iii)	28.000	-	28.000	-
Inpar Projeto 86 Spe Ltda	-	-	2.879	2.839



Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de junho de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Descrição (Ativo não circulante)	Controladora		Consolidado	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
Inpar Projeto 87 Spe Ltda	-	-	4	4
Inpar Projeto 90 Spe Ltda	-	-	59	59
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village Spe 67 Ltda	-	-	329	505
Inpar Projeto 109 Spe Ltda	-	-	198	364
Projeto Imobiliário RLC 03 Ltda	132	-	132	-
Projeto Imobiliário RLC 08 Ltda.	135	-	135	-
Projeto Imobiliário RLC 09 Ltda	4	-	4	-
Projeto Imobiliário RLC 04 Ltda	16	-	16	-
Avvio Spezia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.207	-	-	-
Projeto Imobiliário Altos do Umarizal SPE 64 Ltda	1	-	1	-
Agre API Empreend. Imob. S.A. (i)	-	-	3.336	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)	-	-	(3.336)	(3.369)
	40.460	116.954	34.495	4.241

- (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	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária II Ltda.	8	10	-	-
Projeto Imobiliário RLC 05 Ltda (i)	214	38.079	214	-
Projeto Imobiliário RLC 08 Ltda. (i)	-	17.686	-	-
Projeto Imobiliário RLC 06 Ltda (i)	-	105	-	-
Projeto Imobiliário RLC 03 Ltda (i)	301	27.897	301	-
Projeto Imobiliário RLC 04 Ltda (i)	-	839	-	-
Projeto Imobiliário RLC 07 Ltda (i)	686	6.992	685	-
LIV Assessoria Imobiliária Ltda.	9	10	-	-
LR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.250	2.345
Inpar Projeto 86 Spe Ltda	-	-	32	32
Inpar Projeto 105 Spe Ltda	-	-	388	387
Lnr Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.891	-	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
	8.222	91.718	4.106	2.987

- (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



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

para o período findo em 30 de junho de 2024

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



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 30 de junho de 2024 foi de R\$ 1.593 (31 de 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	1	3	9
Salário/pró-labore	410	643	90	1.143
Bônus (nota 2.19 ^a)	-	400	-	400
Benefícios diretos e indiretos	-	50	-	50
Em 30 de junho de 2024	410	1.093	90	1.593

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 ^a)	-	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	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
Encargos trabalhistas	668	852	800	933
Remuneração variável - Bônus	650	3.102	1.558	5.198
	1.318	3.954	2.358	6.131
Parcelamentos tributários	862	1.037	985	2.029
Tributos correntes	240	305	1.250	2.252
IPTU a pagar (i)	-	-	25.999	28.073
	1.102	1.342	28.234	32.354
Total	2.420	5.296	30.592	38.485
Circulante	1.996	4.679	30.135	37.582
Não circulante	424	617	457	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.



Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de junho de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
2025	219	421	239	669
2026	197	189	207	225
2027	8	7	11	9
	424	617	457	903

17.2 Impostos diferidos

Descrição	Consolidado	
	30.06.24	31.12.23
IRPJ e CSLL diferidos	1.098	201
PIS e COFINS diferidos	1.194	277
Impostos Diferidos	2.292	478
Circulante	1.897	204
Não circulante	395	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	
	30.06.24	31.12.23
No início do exercício	201	148
Ajustes	(6)	(3)
Despesas (receitas) no resultado	903	56
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.098	201
PIS e COFINS diferidos	1.194	277
Tributos diferidos	2.292	478

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	
	30.06.24	30.06.23	30.06.24	30.06.23
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(33.515)	(34.479)	(32.292)	(34.210)
Resultado de participações societárias	1.767	22.714	(1.149)	(16)
Base de cálculo	(31.748)	(11.765)	(33.441)	(34.226)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(10.794)	(4.000)	(11.370)	(11.637)
Crédito não constituído Prejuízo Fiscal	5.474	4.000	8.100	11.637
Diferenças Temporárias	5.320	-	4.210	-
Reconhecimento de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social	-	-	-	-
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	-	-	(2.129)	(216)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(1.189)	(216)
Corrente	-	-	(286)	(260)
Diferido	-	-	(903)	44
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(1.189)	(216)



Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de junho de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



18. Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	751	1.226
Provisão para demandas judiciais (b)	27.236	11.570	82.543	146.447
	<u>27.236</u>	<u>11.570</u>	<u>83.294</u>	<u>147.673</u>
Circulante	-	-	751	1.226
Não circulante	<u>27.236</u>	<u>11.570</u>	<u>82.543</u>	<u>146.447</u>

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	30.06.24	31.12.23
No início do exercício	1.226	812
Reversão / provisão líquida	(475)	414
No fim do exercício	<u>751</u>	<u>1.226</u>

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	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
Trabalhistas	3.514	2.066	5.613	4.795
Tributárias	1.143	1.137	6.736	7.039
Cíveis	364	1.643	6.778	9.505
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	21.899	6.724	63.100	124.806
Criminal	316	-	316	302
Não circulante	<u>27.236</u>	<u>11.570</u>	<u>82.543</u>	<u>146.447</u>

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	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) (iii)	15.666	4.226	30.955	33.616
No fim do exercício (ii)	<u>27.236</u>	<u>11.570</u>	<u>82.543</u>	<u>146.447</u>

- (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\$ 50.751 em 30 de junho de 2024 (R\$ 49.533 em 31 de dezembro de 2023).
- (iii) Em 30/06/2024 tivemos o complemento de R\$ 10.812 na controladora e R\$ 20.933 no consolidado referente aos processos classificados como possíveis que estão inclusos na 9ª tranche de aumento de capital com previsão para conclusão e efetivo aumento de capital até o fim do terceiro trimestre.

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.



Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de junho de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

A Companhia também acompanha os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, de forma a reavaliar de forma constante os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações 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	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
Trabalhistas	1.904	2.698	1.976	3.455
Tributárias	36	34	12.093	3.224
Cíveis	10.480	4.189	11.764	11.086
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes (i)	2.719	6.483	20.518	54.113
Total (i)	15.139	13.404	46.351	71.878

- (i) Do monte divulgado o valor de R\$ 40.300 em 30 de junho 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	30.06.24		
	Total	Possível	Provável
Trabalhistas	1.442	-	1.442
Cíveis	609	-	609
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	119.238	19.328	99.910
Total (i)	121.289	19.328	101.961

- (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 Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de junho de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



19. Patrimônio líquido

19.1 Capital social

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2022	192.397.405
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
Saldo em 31 de dezembro de 2023	23.676.543
Aumento de capital – 12/01/24	3.670.286
Saldo em 30 de junho de 2024	27.346.829

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 (conforme nota 1.3).



Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
para o período findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Em 30 de junho 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 (conforme nota 1.3) 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 Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
para o período findo em 30 de junho de 2024
(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;



Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de junho de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



- (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 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	Exercício de 2024		
	Quantidade de ações	Número de dias/%	Média Ponderada de ações
12 de janeiro de 2024	23.676.543	12	1.561.091
30 de junho de 2024	27.346.829	170	25.543.741

Em função dos prejuízos dos períodos findos em 30 de junho de 2024 e 2023, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	30.06.24	30.06.23
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(33.515)	(34.479)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	27.104.832	22.950.562
Bônus de Subscrição	20.798.288	-
Efeito antidiluição	(20.798.288)	-
Quantidade média ponderada diluída de ações	27.104.832	22.950.562
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(1,2365)	(1,5023)



Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas



Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

21. Lucro bruto

Descrição	Controladora			
	01.04.24 30.06.24	30.06.24	01.04.23 30.06.23	30.06.23
Receita de imóveis	(2)	(2)	(203)	(513)
Reversão/(provisão) para distratos	-	-	216	291
Receita operacional bruta	(2)	(2)	13	(222)
Impostos incidentes	-	-	46	219
Receita operacional líquida	(2)	(2)	59	(3)
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	-	-	-	(62)
Provisão/(reversão) custo com unidades a distratar (i)	-	-	(132)	(163)
Encargos financeiros (Nota 11)	-	-	-	27
Custos dos imóveis vendidos	-	-	(132)	(198)
Lucro bruto	(2)	(2)	(73)	(201)

Descrição	Consolidado			
	01.04.24 30.06.24	30.06.24	01.04.23 30.06.23	30.06.23
Receita de imóveis	65.519	76.085	9.913	26.241
Reversão/(provisão) para distratos	626	834	2.124	3.910
Reversão/(provisão) para perdas estimadas	(295)	(74)	(496)	(356)
Receita de serviços	228	697	231	291
Receita operacional bruta	66.078	77.542	11.772	30.086
Impostos incidentes	(1.349)	(1.566)	(134)	(85)
Receita operacional líquida	64.729	75.976	11.638	30.001
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(42.927)	(51.031)	(9.316)	(22.383)
Provisão/(reversão) custo com unidades a distratar (i)	(82)	(191)	(893)	(1.674)
Reversão/(provisão) para redução ao valor realizável dos estoques	778	1.010	485	484
Encargos financeiros (Nota 11)	(1.702)	(2.504)	(2.132)	(5.189)
Custos dos imóveis vendidos	(43.933)	(52.716)	(11.856)	(28.762)
Lucro bruto	20.796	23.260	(218)	1.239

- (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			
	01.04.24 30.06.24	30.06.24	01.04.23 30.06.23	30.06.23
Salários e encargos	(1.313)	(3.882)	(4.135)	(6.940)
Assessoria e consultoria	(1.863)	(3.226)	(1.606)	(3.229)
Gastos corporativos	(728)	(1.347)	(770)	(1.547)
Aluguéis	-	(71)	(1)	(1)
Depreciação direito de uso imóvel	(27)	(55)	(30)	(60)
	(3.931)	(8.581)	(6.542)	(11.777)
Despesas com reestruturação	-	-	(257)	(452)
Depreciação e amortização	(46)	(103)	(33)	(68)
	(46)	(103)	(290)	(520)
	(3.977)	(8.684)	(6.832)	(12.297)

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de junho de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Descrição	Consolidado			
	01.04.24 30.06.24	30.06.24	01.04.23 30.06.23	30.06.23
Salários e encargos	(3.376)	(7.927)	(6.797)	(11.859)
Assessoria e consultoria	(1.915)	(3.345)	(1.799)	(3.667)
Gastos corporativos	(1.341)	(2.394)	(1.637)	(3.554)
Aluguéis	-	(71)	-	-
Depreciação direito de uso imóvel	(27)	(55)	(117)	(234)
	(6.659)	(13.792)	(10.350)	(19.314)
Despesas com reestruturação	-	-	(257)	(452)
Depreciação e amortização	(74)	(161)	(106)	(211)
	(74)	(161)	(363)	(663)
	(6.733)	(13.953)	(10.713)	(19.977)

23. Despesas com comercialização

Descrição	Controladora			
	01.04.24 30.06.24	30.06.24	01.04.23 30.06.23	30.06.23
Publicidade e propaganda	(11)	(32)	(45)	(82)
Comissões	-	-	(17)	(17)
	(11)	(32)	(62)	(99)

Descrição	Consolidado			
	01.04.24 30.06.24	30.06.24	01.04.23 30.06.23	30.06.23
Publicidade e propaganda	(461)	(1.031)	(2.535)	(3.437)
Comissões	(410)	(776)	(345)	(936)
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(5)	(8)	(21)	(51)
Despesas com garantia de obras	(52)	(118)	(82)	(283)
	(928)	(1.933)	(2.983)	(4.707)

24. Resultado financeiro

	Controladora			
	01.04.24 30.06.24	30.06.24	01.04.23 30.06.23	30.06.23
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	-	13	3	6
	-	13	3	6
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos (Nota 11)	-	-	-	(8)
Multas	-	(3)	(1)	(1)
Juros	(18)	(45)	(35)	(70)
Outras despesas financeiras	(1)	(2)	-	(2)
	(19)	(50)	(36)	(81)
(=) Resultado Financeiro	(19)	(37)	(33)	(75)

	Consolidado			
	01.04.24 30.06.24	30.06.24	01.04.23 30.06.23	30.06.23
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	9	32	449	459
Rendimentos com aplicação financeira	115	269	997	2.131
	124	301	1.446	2.590
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos (Nota 11)	-	(24)	(43)	(75)
Multas	(5)	(10)	(4)	(5)
Juros	(17)	(63)	(96)	(161)
Descontos / Atualizações monetárias clientes	(685)	(986)	(260)	(927)
Outras despesas financeiras	(17)	(27)	(16)	(32)
	(724)	(1.110)	(419)	(1.200)
(=) Resultado Financeiro	(600)	(809)	1.027	1.390



Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de junho de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



25. Outras receitas e (despesas) operacionais

	Controladora			
	01.04.24	30.06.24	01.04.23	30.06.23
Outras receitas e (despesas) operacionais	30.06.24	30.06.24	30.06.23	30.06.23
Reversão de provisão/(provisão) para demandas judiciais (Nota 18)	(12.986)	(15.666)	(636)	401
Perdas estimadas	3	18	379	228
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	18	18	(8)	(8)
Pagamento de contencioso	-	-	1	1
Outras receitas e (despesas) operacionais (i)	2.217	(7.363)	(356)	285
	(10.748)	(22.993)	(620)	907

	Consolidado			
	01.04.24	30.06.24	01.04.23	30.06.23
Outras receitas e (despesas) operacionais	30.06.24	30.06.24	30.06.23	30.06.23
Reversão de provisão/(provisão) para demandas judiciais (Nota 18)	(26.633)	(30.955)	(3.523)	(11.309)
Perdas estimadas	(32)	(135)	1.722	674
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	158	(136)	267	(900)
Outras receitas e (despesas) operacionais (i)	3.070	(6.482)	(501)	(604)
	(23.437)	(37.708)	(2.035)	(12.139)

(i) 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	
	30.06.24	31.12.23
Unidades vendidas em construção	12.185	12.752
Unidades em estoque em construção	10.699	14.591
Custo orçado a incorrer (*)	22.884	27.343
Estoque imóveis em construção, líquido de provisão para redução ao valor realizável líquido (Nota 7)	24.436	21.905
Custo total a ser apropriado no futuro	47.320	49.248

(*) 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	
	30.06.24	31.12.23
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	18.992	19.078
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(12.185)	(12.752)
	6.807	6.326
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	35,8%	33,2%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(395)	(397)
	6.412	5.929
Percentual da margem líquida a apropriar (*)	33,8%	31,1%

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

(**) 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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de junho de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



construção:

Descrição	Consolidado	
	30.06.24	31.12.23
Receita apropriada dos empreendimentos em construção	77.965	81.533
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	(3.129)	(1.184)
(-) Perdas estimadas e provisão para distratos		(725)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(1.622)	(1.696)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(48.107)	(64.391)
Total	25.107	13.537
Resultado apropriado em exercícios anteriores	(3.522)	(2.219)
Resultado apropriado no exercício	21.585	11.318
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício	(1.865)	(7.688)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	19.720	3.630
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	3.540	14.181
Total do resultado bruto	23.260	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

O Conselho de Administração aprovou em 13 de junho de 2024, o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital social autorizado, para subscrição privada ("Aumento de Capital"). O valor do Aumento de Capital será de, no mínimo, R\$ 990.000,00 e, no máximo, R\$ 61.905.327.858,00, mediante a emissão de, no mínimo, 5.000 ações ordinárias e, no máximo, 312.653.171 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 198,00 por ação. O valor total do aumento de capital será igual à soma (i) da quantia que vier a ser integralizada pelos acionistas detentores do direito de preferência, que neste caso deverá ser feita à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição; e/ou (ii) do valor da capitalização dos créditos que estiverem elegíveis e habilitados até 15 dias úteis antes da homologação do aumento de capital no quadro geral de credores da Companhia ("Créditos"). O referido aumento de capital está em curso com previsão de conclusão até 30 de setembro de 2024.

O referido aumento será mediante a 9ª tranche de aumento de capital para quitação dos passivos concursais no âmbito da recuperação judicial, no valor aproximadamente de R\$ 126.855, dividido da seguinte forma:

- (i) Processos das SPEs vendidas para o Fundo Bellagio em aproximadamente R\$ 69.326, com reembolso de aproximadamente R\$ 840;
- (ii) Processos da SPE Nova Lima em que a Viver está citada em aproximadamente R\$ 7.548; e
- (iii) Processos com estimativa de perda provável, possível e remota de aproximadamente R\$ 49.981.



Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas, Conselheiros 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 30 de junho de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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 trimestre findo em 30 de junho de 2024, que indicam que as referidas informações contábeis intermediárias da Companhia foram preparadas no pressuposto da continuidade normal de suas operações. Conforme apresentados na nota explicativa, a Companhia e suas controladas incorreram em prejuízo em 30 de junho de 2024, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 33.515 mil e R\$ 33.481 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. Os planos e ações que estão sendo desenvolvidos pela administração para o reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e da posição patrimonial da Companhia estão descritos na Nota Explicativa no 1. 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 seis meses findo em 30 de junho 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, 13 de agosto 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 30 de junho 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 30 de junho de 2024.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Cláudio Kawa Hermolin
Diretor Presidente e de Relações com Investidores