

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 - 01/01/2022 à 31/03/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	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 - 01/01/2022 à 31/03/2022	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	17
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	40
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	96
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	98
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	99
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	142.903
Preferenciais	0
Total	142.903
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	62.923	77.531
1.01	Ativo Circulante	2.556	2.246
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	11	7
1.01.03	Contas a Receber	397	388
1.01.03.01	Clientes	397	388
1.01.06	Tributos a Recuperar	284	295
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	284	295
1.01.07	Despesas Antecipadas	168	31
1.01.07.02	Outras despesas a apropriar	168	31
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.696	1.525
1.01.08.03	Outros	1.696	1.525
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	1.696	1.525
1.02	Ativo Não Circulante	60.367	75.285
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	14.872	24.405
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	13.131	22.624
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	13.131	22.624
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.741	1.781
1.02.01.10.03	Contas Correntes com parceiros nos empreendimentos	1.354	1.354
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	0	40
1.02.01.10.05	Créditos Diversos	387	387
1.02.02	Investimentos	44.614	50.019
1.02.02.01	Participações Societárias	44.614	50.019
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	44.614	50.019
1.02.03	Imobilizado	722	628
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	722	628
1.02.04	Intangível	159	233
1.02.04.01	Intangíveis	159	233
1.02.04.01.02	Software/Outros	159	233

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	62.923	77.531
2.01	Passivo Circulante	261.481	261.665
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	17.339	15.002
2.01.01.01	Obrigações Sociais	766	336
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	16.573	14.666
2.01.02	Fornecedores	2.703	1.343
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.703	1.343
2.01.03	Obrigações Fiscais	400	490
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	400	490
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	153	195
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	247	295
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	210.751	210.752
2.01.04.02	Debêntures	210.624	210.624
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	127	128
2.01.05	Outras Obrigações	19.932	12.881
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	16.350	9.161
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	7.799	610
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	8.551	8.551
2.01.05.02	Outros	3.582	3.720
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	3.582	3.720
2.01.06	Provisões	10.356	21.197
2.01.06.02	Outras Provisões	10.356	21.197
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	10.356	21.197
2.02	Passivo Não Circulante	10.938	16.917
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	248	279
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	248	279
2.02.04	Provisões	10.690	16.638
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.049	1.038
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	1.049	1.038
2.02.04.02	Outras Provisões	9.641	15.600
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	9.641	15.600
2.03	Patrimônio Líquido	-209.496	-201.051
2.03.01	Capital Social Realizado	2.449.892	2.449.892
2.03.01.01	Capital Social	2.449.892	2.449.892
2.03.02	Reservas de Capital	-83.099	-83.099
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
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.576.289	-2.567.844

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	646	358
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	177	-6
3.03	Resultado Bruto	823	352
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-9.173	4.707
3.04.01	Despesas com Vendas	-17	-60
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.508	-4.477
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5.933	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-1.363
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.581	10.607
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-8.350	5.059
3.06	Resultado Financeiro	-56	-4.946
3.06.01	Receitas Financeiras	0	181
3.06.02	Despesas Financeiras	-56	-5.127
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-8.406	113
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-40	0
3.08.02	Diferido	-40	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-8.446	113
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-8.446	113
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,0591	0,001
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,0591	0,001

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	-8.446	113
4.03	Resultado Abrangente do Período	-8.446	113

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	12.160	-149
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.620	-3.877
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-8.406	113
6.01.01.02	Depreciação e amortização	119	118
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	0	119
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	-5.959	1.625
6.01.01.07	Impostos diferidos	40	14
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	5	5.097
6.01.01.09	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	0	6
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	6.581	-10.607
6.01.01.12	Perdão de dívidas	0	-362
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	19.780	3.728
6.01.02.01	Contas a receber	-9	-141
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	51	14
6.01.02.04	Créditos diversos	-171	210
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	9.493	1.978
6.01.02.06	Créditos com contas correntes com parceiros	0	133
6.01.02.07	Despesas antecipadas	-137	92
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	2.178	-3.327
6.01.02.09	Fornecedores	1.360	396
6.01.02.10	Contas a pagar	-174	-241
6.01.02.12	Partes relacionadas	7.189	4.644
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	0	-30
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-12.156	0
6.02.02	Capital em controladas líquido	-12.017	0
6.02.04	Imobilizado	-213	0
6.02.05	Intangível	74	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	148
6.03.05	Aumento de capital	0	148
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	4	-1
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7	19
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	11	18

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.446	0	-8.446
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.446	0	-8.446
5.07	Saldos Finais	2.449.892	-83.099	0	-2.576.290	0	-209.497

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(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	2.339.025	-56.000	0	-2.510.313	0	-227.288
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.339.025	-56.000	0	-2.510.313	0	-227.288
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	148	0	0	0	148
5.04.08	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	148	0	0	0	148
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	113	0	113
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	113	0	113
5.07	Saldos Finais	2.339.025	-55.852	0	-2.510.200	0	-227.027

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	657	409
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	657	409
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	3.974	-3.388
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	177	-6
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-189	-3.331
7.02.04	Outros	3.986	-51
7.03	Valor Adicionado Bruto	4.631	-2.979
7.04	Retenções	-119	-118
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-119	-118
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.512	-3.097
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-6.581	10.788
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.581	10.607
7.06.02	Receitas Financeiras	0	181
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-2.069	7.691
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-2.069	7.691
7.08.01	Pessoal	6.163	2.371
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.163	1.197
7.08.01.04	Outros	0	1.174
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	0	1.174
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	86	51
7.08.02.01	Federais	51	38
7.08.02.03	Municipais	35	13
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	128	5.156
7.08.03.01	Juros	56	5.127
7.08.03.02	Aluguéis	72	29
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-8.446	113
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-8.446	113

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	325.847	328.603
1.01	Ativo Circulante	165.994	163.271
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	42.593	63.467
1.01.03	Contas a Receber	17.688	16.456
1.01.03.01	Clientes	17.688	16.456
1.01.04	Estoques	78.658	65.126
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	78.658	65.126
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.047	2.948
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.047	2.948
1.01.07	Despesas Antecipadas	903	512
1.01.07.02	Outras Despesas a apropriar	903	512
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	22.105	14.762
1.01.08.03	Outros	22.105	14.762
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	22.105	14.762
1.02	Ativo Não Circulante	159.853	165.332
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	151.668	158.510
1.02.01.04	Contas a Receber	7.270	8.646
1.02.01.04.01	Clientes	7.270	8.646
1.02.01.05	Estoques	128.562	136.317
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	128.562	136.317
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.773	1.203
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	3.773	1.203
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	12.063	12.344
1.02.01.10.03	Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	1.347	1.347
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	1.593	2.580
1.02.01.10.05	Créditos diversos	7.746	7.259
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a apropriar	1.377	1.158
1.02.02	Investimentos	5.418	4.034
1.02.02.01	Participações Societárias	5.418	4.034
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	5.418	4.034
1.02.03	Imobilizado	2.608	2.555
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.608	2.555
1.02.04	Intangível	159	233
1.02.04.01	Intangíveis	159	233
1.02.04.01.02	Software/Outros	159	233

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	325.847	328.603
2.01	Passivo Circulante	363.204	361.841
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	18.272	18.546
2.01.01.01	Obrigações Sociais	317	785
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	17.955	17.761
2.01.02	Fornecedores	15.446	13.089
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	15.446	13.089
2.01.03	Obrigações Fiscais	28.570	28.287
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.471	7.114
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	222	169
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	5.456	5.793
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	793	1.152
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	22.099	21.173
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	211.461	211.720
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	348	602
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	348	602
2.01.04.02	Debêntures	210.624	210.624
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	489	494
2.01.05	Outras Obrigações	88.679	87.887
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	8.551	8.551
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	8.551	8.551
2.01.05.02	Outros	80.128	79.336
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	1.420	1.433
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	7.987	4.447
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	70.721	73.456
2.01.06	Provisões	776	2.312
2.01.06.02	Outras Provisões	776	2.312
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	1.628
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	776	684
2.02	Passivo Não Circulante	172.139	167.813
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	27.953	16.072
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	27.000	15.000
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	27.000	15.000
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	953	1.072
2.02.02	Outras Obrigações	6.558	6.571
2.02.02.02	Outros	6.558	6.571
2.02.02.02.04	Coobrigação na cessão de recebíveis	40	53
2.02.02.02.05	Adiantamentos de clientes	5.225	5.225
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	1.293	1.293
2.02.03	Tributos Diferidos	9	0
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	9	0
2.02.04	Provisões	137.619	145.170
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	22.140	23.462
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	22.140	22.538
2.02.04.01.06	Obrigações Tributárias	0	924
2.02.04.02	Outras Provisões	115.479	121.708

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.02.04.02.04	Provisões para demandas judiciais	115.479	121.708
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-209.496	-201.051
2.03.01	Capital Social Realizado	2.449.892	2.449.892
2.03.01.01	Capital Social	2.449.892	2.449.892
2.03.02	Reservas de Capital	-83.099	-83.099
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
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.576.289	-2.567.844

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	13.655	23.870
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-10.562	-17.933
3.03	Resultado Bruto	3.093	5.937
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-11.842	48
3.04.01	Despesas com Vendas	-925	-960
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.686	-7.145
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.612	8.153
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	157	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-8.749	5.985
3.06	Resultado Financeiro	665	-5.689
3.06.01	Receitas Financeiras	1.305	1.589
3.06.02	Despesas Financeiras	-640	-7.278
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-8.084	296
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-191	-83
3.08.01	Corrente	-197	-223
3.08.02	Diferido	6	140
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-8.275	213
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-8.275	213
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-8.446	113
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	170	100
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,0591	0,001
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,0591	0,001

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-8.276	213
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-8.276	213
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-8.446	113
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	170	100

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-31.502	136
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-20.812	-8.572
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-8.084	296
6.01.01.02	Depreciação e amortização	258	247
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	-3.836	-11.319
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	-7.857	-5.593
6.01.01.05	Provisões para garantia de obras	74	-603
6.01.01.07	Impostos diferidos	-1.060	-50
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	20	5.917
6.01.01.09	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	0	2.995
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	-157	0
6.01.01.11	Participação de não controladores	-170	-100
6.01.01.12	Perdão de dívidas	0	-362
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-10.690	11.351
6.01.02.01	Contas a receber	10.802	5.696
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-12.673	19.859
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	-112	-390
6.01.02.04	Créditos diversos	-7.830	-957
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	-2.570	632
6.01.02.06	Créditos com contas correntes com parceiros	0	135
6.01.02.07	Despesas antecipadas	-610	92
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	-435	-3.956
6.01.02.09	Fornecedores	2.357	-672
6.01.02.10	Contas a pagar	-3.159	-4.595
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	3.540	-4.493
6.01.03	Outros	0	-2.643
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-1
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre operações financeiras e operações com investidores	0	-2.642
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.372	-62
6.02.02	Capital em controladas líquido	-1.135	0
6.02.04	Imobilizado	-311	-62
6.02.05	Intangível	74	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	12.000	148
6.03.01	Captações de operações financeiras e operações com investidores líquidas	12.000	0
6.03.05	Aumento de capital	0	148
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-20.874	222
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	63.467	28.993
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	42.593	29.215

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051	0	-201.051
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051	0	-201.051
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-170	-170
5.04.09	Participação de Minoritários no Resultado	0	0	0	0	0	0	-170	-170
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.446	0	-8.446	170	-8.276
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.446	0	-8.446	170	-8.276
5.07	Saldos Finais	2.449.892	-83.099	0	-2.576.290	0	-209.497	0	-209.497

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(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	2.339.025	-56.000	0	-2.510.313	0	-227.288	0	-227.288
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.339.025	-56.000	0	-2.510.313	0	-227.288	0	-227.288
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	148	0	0	0	148	-100	48
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	148	0	0	0	148	0	148
5.04.09	Participação de Minoritários no Resultado	0	0	0	0	0	0	-100	-100
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	113	0	113	100	213
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	113	0	113	100	213
5.07	Saldos Finais	2.339.025	-55.852	0	-2.510.200	0	-227.027	0	-227.027

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	2.174	25.144
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.174	25.144
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.582	-10.245
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-10.562	-14.938
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-977	5.116
7.02.04	Outros	6.957	-423
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.408	14.899
7.04	Retenções	-258	-247
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-258	-247
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.666	14.652
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.462	1.589
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	157	0
7.06.02	Receitas Financeiras	1.305	1.589
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-1.204	16.241
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-1.204	16.241
7.08.01	Pessoal	6.956	4.370
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.946	2.818
7.08.01.04	Outros	10	1.552
7.08.01.04.01	Comissões sobre venda	10	258
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	0	1.294
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-596	1.356
7.08.02.01	Federais	-631	1.342
7.08.02.03	Municipais	35	14
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	712	10.302
7.08.03.01	Juros	640	10.273
7.08.03.02	Aluguéis	72	29
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-8.276	213
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-8.446	113
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	170	100



12 de maio de 2022

RELEASE DE RESULTADOS 1T22

RELAÇÃO COM
INVESTIDORES

**VIVER INCORPORADORA
E CONSTRUTORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1461,
Torre Sul, 10º Andar - Pinheiros, São Paulo - SP, 01452-002



São Paulo, 12 de maio de 2022
A Viver Incorporadora e Construtora S.A. anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao primeiro trimestre de 2022 (1T22).

Webcast

Data: 13 de maio de 2022

Hora: 15:00 (horário de Brasília)

Link:

[Clique aqui](#)

Telefone: + 55 11 3127-4971

+ 55 11 3728-5971

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

ON (B3: VIVR3)

Cotação: R\$ 1,20 (31/03/2022)

Quantidade de ações: 142.902.713

Valor de Mercado: R\$ 171,5 MM

Contate o RI

Naira Sampaio

ri.viver@viver.com.br

+55 (11) 3046-3015

www.ri.viver.com.br

Destaques 1T22

- ▶ Receita operacional líquida foi de R\$ 13,7 milhões, representando aumento de 118% em relação ao trimestre anterior;
- ▶ Lançamento empreendimento La Vista Jardim Avelino;
- ▶ Aquisição de obra inacabada, que origina o empreendimento Park 183 Ibirapuera, e estoque pronto Fontana di Trevi;
- ▶ Lucro Bruto de R\$ 3,1 milhões e Margem Bruta de 22,7%; e
- ▶ Carteira de recebíveis de R\$ 34 milhões, sendo R\$ 14,8 milhões relativos a unidades de projetos concluídos, R\$ 17,8 milhões a unidades de projetos a entregar e R\$ 1,4 milhões a terrenos.

SUMÁRIO

01 Mensagem da Administração

02 Desempenho Operacional

**03 Desempenho
Econômico-Financeiro**

04 Balanço Patrimonial

05 Eventos Subsequentes

06 Anexos



Mensagem da Administração

Iniciamos o ano de 2022 com concentração de 55% das vendas na região Centro-Oeste e 79% no segmento econômico, impulsionados pelo Nova Fama Club Residence, localizado na cidade de Goiânia. O empreendimento contribuiu para a receita operacional líquida com aumento de 118% em relação ao trimestre anterior, totalizando R\$ 13,7 milhões.

O estoque de unidades da Viver é composto atualmente por 427 unidades com VGV de R\$ 91,4 milhões, sendo que 59% são unidades concluídas e 41% em construção.

Com o propósito de renovar o estoque da companhia e, em linha com a definição estratégica da Viver e da Solv, concluímos nesse trimestre a aquisição da obra inacabada que origina o primeiro lançamento da Solv: Park 183 Ibirapuera (anteriormente denominado de "Amâncio"). O empreendimento de padrão médio-alto está localizado próximo ao parque Ibirapuera, na Vila Mariana, e possui VGV estimado de R\$ 16 milhões. Dessa forma, o terreno com a estrutura do empreendimento Park 183 Ibirapuera passou a integrar o *Landbank* da companhia, aumentando o valor de avaliação dos terrenos para R\$ 246,6 milhões. Adquirimos ainda 13 unidades concluídas na cidade de São Roque, com VGV estimado de R\$5,7 milhões, também do segmento médio-alto padrão.

No que tange o aspecto financeiro, a Viver encerrou o trimestre com lucro bruto de R\$ 3,1 milhões e margem bruta ajustada de 22,7%, enquanto o prejuízo líquido foi de R\$ 8,3 milhões, representando uma redução de 81% em relação ao trimestre anterior. O resultado é decorrente, principalmente, do aumento das despesas gerais e administrativas, por meio do plano de outorga de ações restritas no montante de R\$ 3,4 milhões.

Por fim, como evento subsequente, no mês de abril, o Conselho de Administração deliberou submeter à assembleia geral de acionistas uma proposta de emissão de debêntures, conversíveis em ações, em até 4 séries, para distribuição pública, com esforços restritos de distribuição. Caso a Oferta Restrita seja aprovada, a companhia poderá captar até R\$ 150,1 milhões. O Conselho de Administração aprovou ainda, a celebração de um contrato de investimento com a BPS, em que a esta se compromete a subscrever até a integralidade das debêntures, observadas as condições suspensivas.

O investimento contribuirá para a estratégia de crescimento da companhia e os recursos líquidos a serem captados serão utilizados para realização de aportes de capital para aquisição de obras paradas, desenvolvimento de projetos imobiliários interrompidos e desenvolvimento de novos projetos.

Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões, exceto quando indicado

	1T22	4T21	Var. 1T22 / 4T21	1T21	Var. 1T22 / 1T21
Destaques Operacionais					
Venda Bruta (% Viver)	13,7	12,3	11,4%	13,4	-8,2%
Vendas Contratadas (Unidades)	68	42	61,9%	41	2,4%
Preço Médio de Vendas (R\$)	201.471	292.307	-31,1%	304.409	-4,0%
Destaques Financeiros					
Receita Líquida	13,7	6,3	117,5%	23,9	-73,6%
Lucro (Prejuízo) Bruto	3,1	(1,7)	-282,4%	5,9	-128,8%
Margem Bruta	22,7%	-27,7%	50,4 p.p	24,9%	- 52,6 p.p.
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado ¹	3,2	1,2	166,7%	8,9	-86,5%
Margem Bruta Ajustada ¹	23,1%	19,3%	3,8 p.p	37,4%	- 18,1 p.p.
EBITDA	(8,4)	(40,0)	-79,0%	9,2	-534,8%
Margem EBITDA	-61,8%	-639,1%	577,4 p.p	38,7%	- 677,8 p.p.
Lucro (Prejuízo)	(8,3)	(42,8)	-80,6%	0,2	-21500,0%
Margem Líquida	-60,6%	-679,4%	618,8 p.p	0,8%	- 680,2 p.p.
Receitas a Apropriar	9,0	8,3	8,4%	0,6	1283,3%
Resultados a Apropriar	0,8	0,4	100,0%	0,2	100,0%
Margem dos Resultados a Apropriar	9,2%	4,3%	4,9 p.p	28,9%	- 24,6 p.p.
Despesas com comercialização	(0,9)	(2,5)	-64,0%	(1,0)	150,0%
G&A ²	(12,4)	(10,2)	21,6%	(6,9)	47,8%

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional

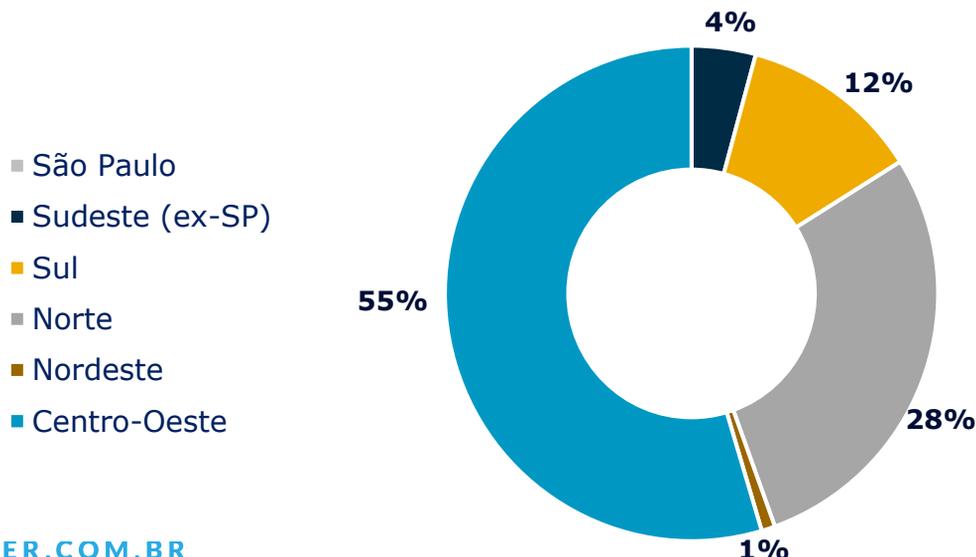
² Excluindo Depreciação e Amortização

Desempenho Operacional

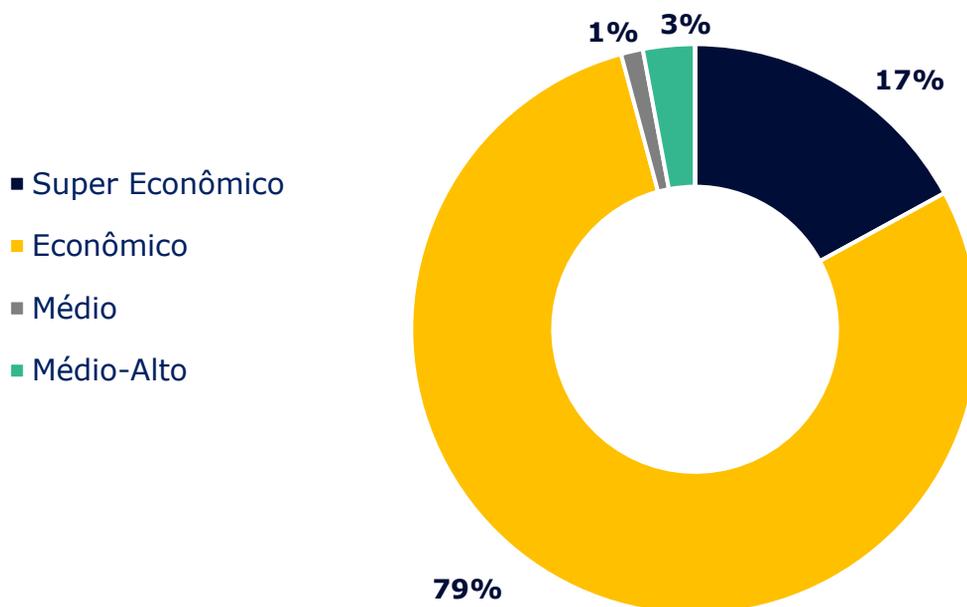
Vendas Contratadas

O desempenho das vendas no 1T22 permanece impulsionado, principalmente, pelo empreendimento em construção Nova Fama Club Residence (GO), com 55% das vendas na região Centro-Oeste e 79% no segmento econômico. O Nova Fama é a última obra paralisada da companhia.

Venda por Região

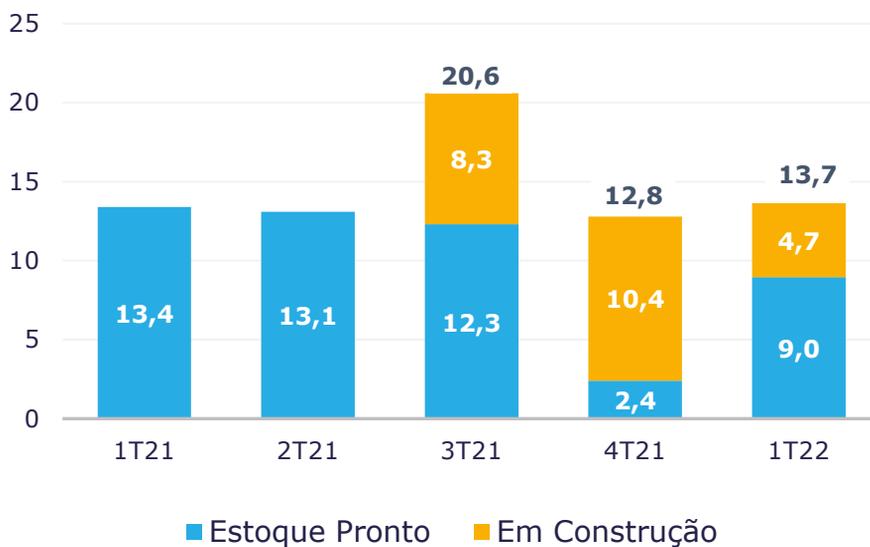


Venda por Segmento

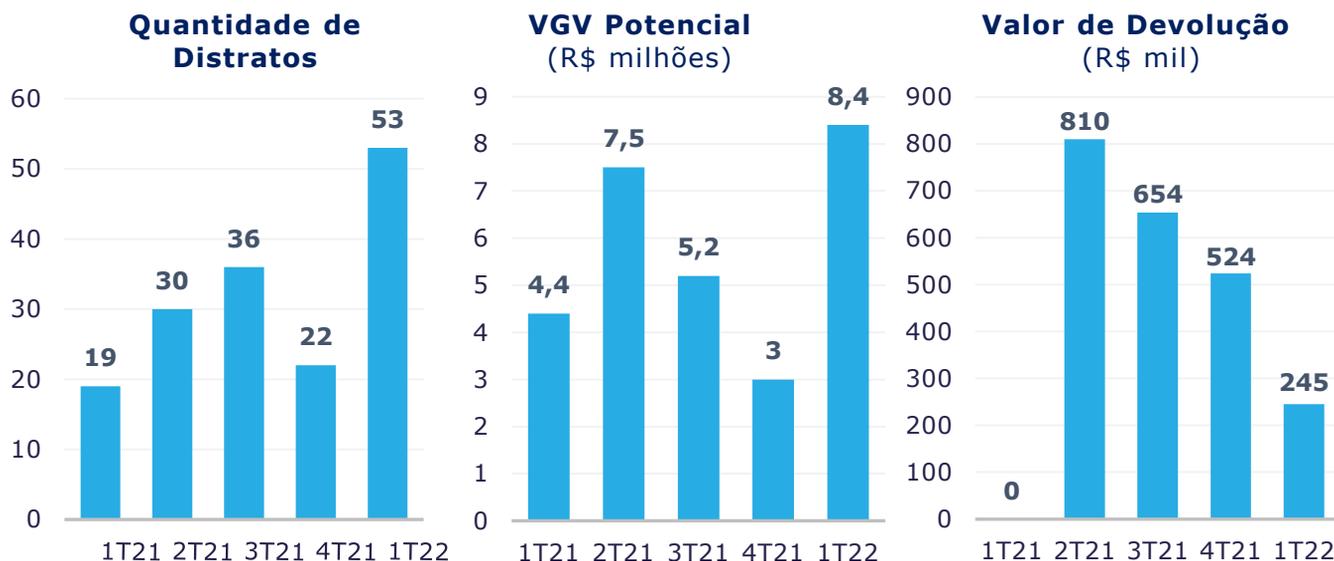


No 1T22 a venda bruta totalizou R\$ 13,7 milhões, sendo R\$ 9 milhões de estoque performado e R\$ 4,7 milhões de projetos em construção.

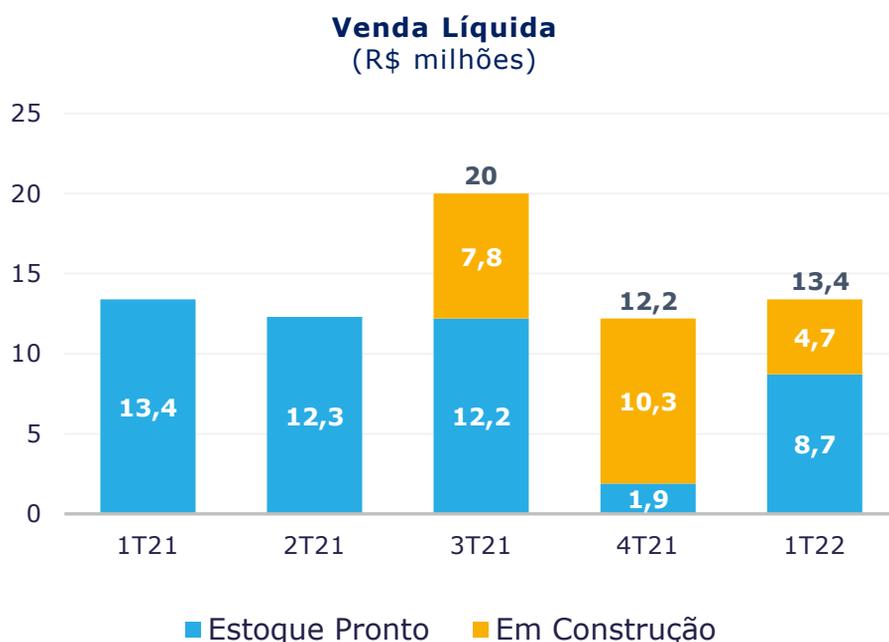
Venda Bruta (R\$ milhões)



A companhia manteve sua política de distratos de recebíveis duvidosos. As unidades distratadas retornaram ao estoque para comercialização da empresa. No 1T22 foram distratadas 53 unidades com VGV potencial de R\$ 8,4 milhões e R\$ 245 mil de devolução a cliente, conforme gráficos a seguir:



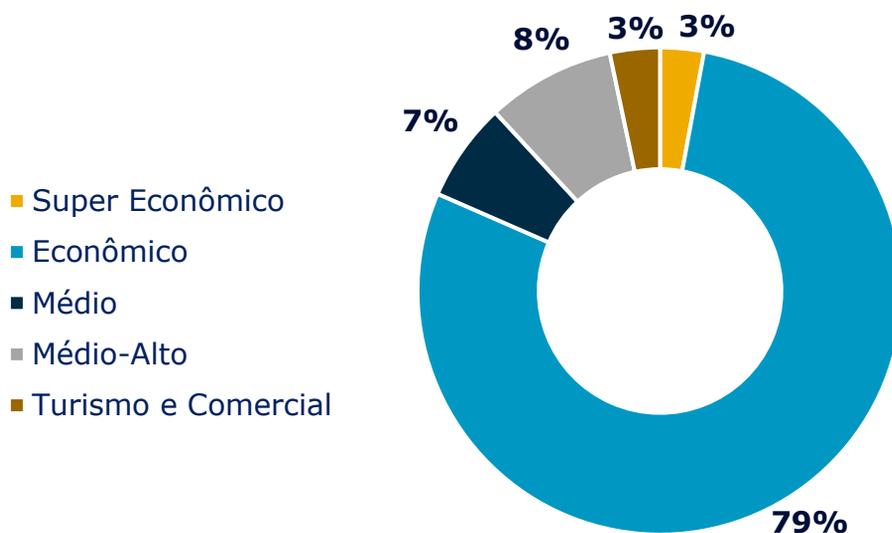
Dessa forma, a venda líquida de distratos totalizou R\$ 13,4 milhões no 1T22, dos quais R\$ 4,7 milhões referem-se a imóveis em construção.



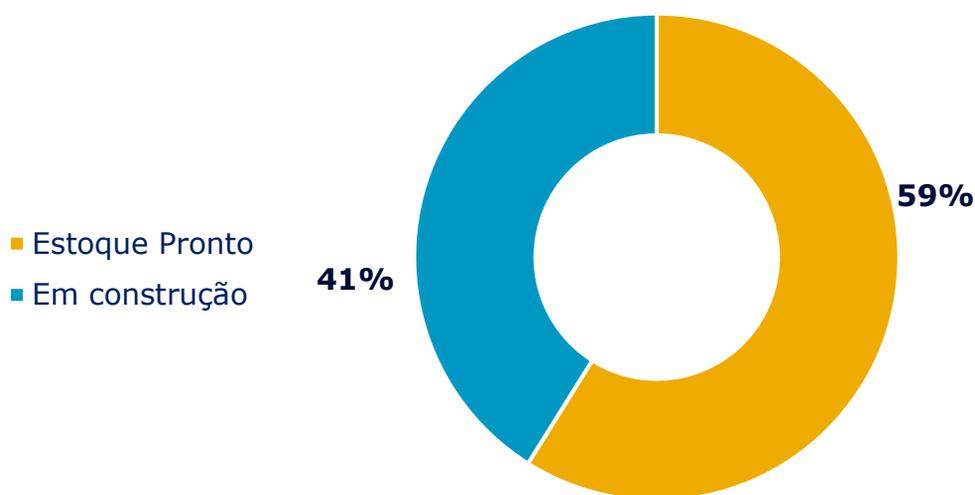
Estoque a Valor de Mercado

A Viver encerrou o 1T22 com 427 unidades em estoque, com um VGV de R\$ 91,4 milhões referentes à participação da companhia, com exclusão das vagas de garagem. Deste total, 59% são estoques prontos e 41% em construção. O estoque possui a seguinte distribuição por segmento de mercado:

Estoque por Segmento



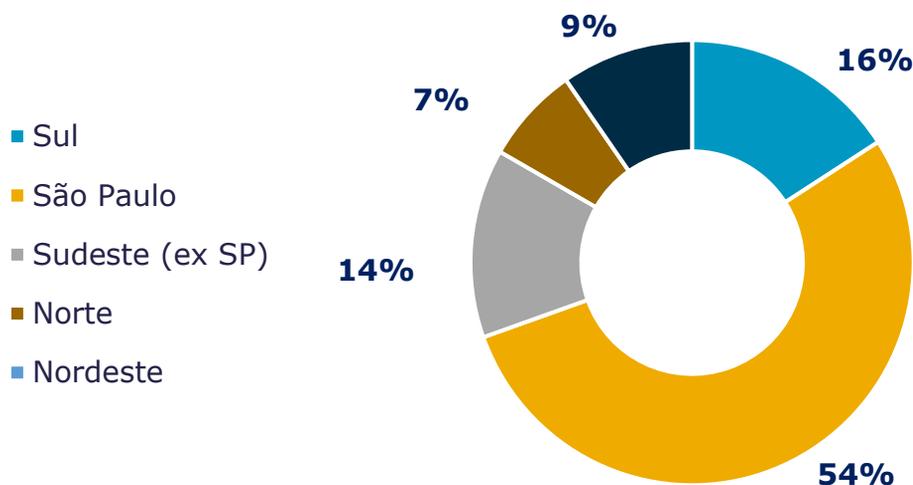
Estoque por Fase



Landbank

O *Landbank* da companhia está sendo requalificado para alinharmos as estratégias da Viver e da Solv. Hoje, ele corresponde ao valor de *book* de R\$ 137,7 milhões, enquanto seu valor de avaliação representa o montante de R\$ 246,6 milhões, aumento de 3% em relação ao trimestre anterior devido à inclusão da obra inacabada que origina o empreendimento Park 183 Ibirapuera:

Valor de Avaliação por Região



Empreendimentos

Viver - *Greenfield*



Data Relançamento: 18/09/2021

Participação: 100%

Localização: Goiânia (GO)

Segmento: Econômico

VGV líquido estimado: R\$ 56 milhões

Unidades: 264

% Construção: 61%

% Unidades vendidas: 42%

[Acesse o Site](#)

Viver - Greenfield



LA VISTA
JARDIM AVELINO

Data Lançamento: 12/02/2022

Participação: 10%

Localização: Jardim Avelino - São Paulo (SP)

Segmento: Econômico

VGV líquido estimado: R\$ 35,7 milhões

Unidades: 140

% Unidades vendidas: 23%

[Acesse o Site](#)

Solv. - Distressed




FONTANA DI TREVI
RESIDENCIAL

Participação: 100%

Localização: São Roque (SP)

Segmento: Médio-alto

Classificação: Estoque Pronto

VGV líquido estimado: R\$ 5,7 milhões

Unidades: 13

Lançamentos Subsequentes

Solv. - Distressed



Data Lançamento: 01/04/2022

Participação: 100%

Localização: Vila Mariana - São Paulo (SP)

Segmento: Médio-alto

Classificação: Retomada de obra parada

VGV Bruto estimado: R\$ 16 milhões

Unidades Totais: 23

% Construção: 46%

% Unidades vendidas: 4%

[Acesse o Site](#)

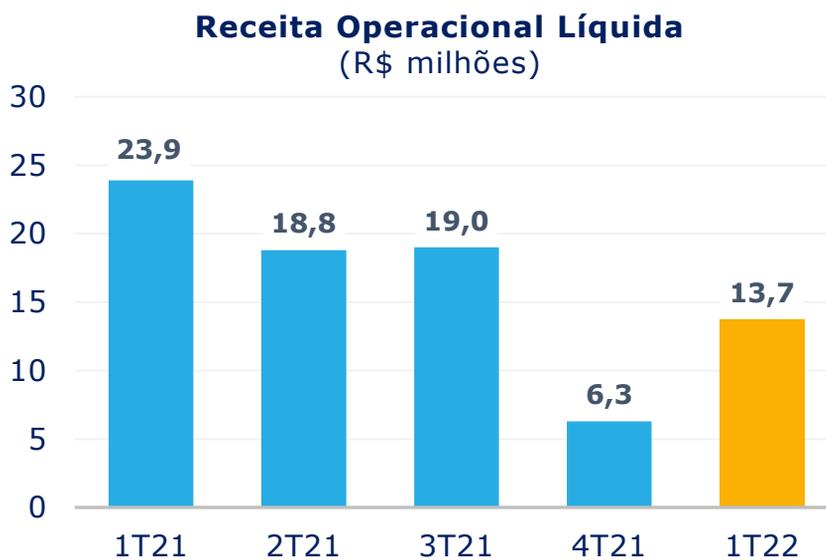
Desempenho Econômico-Financeiro

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 1T22 receita operacional líquida foi de R\$ 13,7 milhões, representando aumento de 118% em relação ao trimestre anterior. Este resultado foi fruto, principalmente, das vendas realizadas do empreendimento Nova Fama Club Residence, cuja obra foi retomada em 2021.

Os distratos realizados no período não impactaram a receita operacional líquida, em decorrência da provisão para distratos.



Custo dos Imóveis

O custo incorrido dos imóveis acumulado das unidades comercializadas no 1T22 foi de R\$ 10,6 milhões, 32% superior ao 4T21 e 41% inferior ao 1T21. A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)	1T22	4T21	Var. 1T22 / 4T21	1T21	Var. 1T22 / 1T21
Custo dos Imóveis	(10.562)	(8.001)	32,0%	(17.933)	-41,1%
Custo terreno, incorporação e construção	(10.502)	(5.054)	107,8%	(14.938)	-29,7%
Encargos Financeiros	(60)	(2.947)	-98,0%	(2.995)	-98,0%

Lucro (Prejuízo) Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

A companhia encerrou o período com Lucro Bruto de R\$ 3,1 milhões e margem bruta ajustada de 22,7%, 50,4 pontos percentuais acima do 4T21 e margem bruta ajustada de 23,1%

Lucro (Prejuízo) Bruto (R\$ mil)	1T22	4T21	Var. 1T22 / 4T21	1T21	Var. 1T22 / 1T21
Lucro (Prejuízo) Bruto	3.093	(1.737)	-278,1%	5.937	-47,9%
Margem Bruta	22,7%	-27,7%	50,4 p.p	24,9%	- 2 p.p.
Margem Bruta Ajustada ¹	23,1%	19,3%	3,8 p.p	37,4%	- 14 p.p.

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

Ao final de março, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 9 milhões, e o resultado bruto a apropriar R\$ 829 mil. A margem a apropriar do trimestre foi de 9,2%.

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	1T22	4T21	Var. 1T22 / 4T21	1T21	Var. 1T22 / 1T21
Receita a apropriar	9.006	8.327	8,2%	595	1413,6%
Custo a apropriar	(8.177)	(7.967)	2,6%	(423)	1833,1%
Resultado Bruto a apropriar	829	360	130,3%	172	382,0%
Margem a apropriar	9,2%	4,3%	5 p.p	28,9%	- 20 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 da obra do empreendimento Nova Fama. Quando da retomada da construção em 2021, o orçamento para finalização foi revisado, gerando um incremento no custo a incorrer de obra.

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

As despesas com comercialização totalizaram R\$ 925 mil no 1T22, representando redução de 63% em relação ao 4T21.

Despesas comerciais (R\$ mil)	1T22	4T21	Var. 1T22 / 4T21	1T21	Var. 1T22 / 1T21
Publicidade e propaganda	(475)	(948)	-49,9%	(379)	25,3%
Comissões	(10)	(530)	-98,1%	(258)	-96,1%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(354)	(336)	5,4%	(258)	37,2%
Despesas com garantia de obras	(86)	(688)	-87,5%	(84)	2,4%
Perdas estimadas	-	-	nc	19	-100,0%
Total	(925)	(2.502)	-63%	(960)	-4%

As despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram de R\$ 12,7 milhões no 1T22, 21% superior ao 4T21 e 77% em relação ao 1T21. O aumento significativo das despesas administrativas foi derivado do plano de outorga de ações restritas.

G&A (R\$ mil)	1T22	4T21	Var. 1T22 / 4T21	1T21	Var. 1T22 / 1T21
Salários e Encargos	(5.915)	(11.393)	-48,1%	(3.448)	71,5%
Plano de outorga de ações restritas	(3.340)	2.800	-219,3%	(664)	403,0%
Assessoria e consultoria	(1.497)	(653)	129,2%	(1.927)	-22,3%
Gastos corporativos	(1.434)	(479)	199,4%	(689)	108,1%
Aluguéis	(72)	(41)	75,6%	(29)	148,3%
Depreciação direito de uso imóvel	(117)	(153)	-23,5%	(117)	0,0%
Despesas com reestruturação	(170)	(403)	-57,8%	(141)	20,6%
Depreciação e amortização	(141)	(146)	-3,4%	(130)	8,5%
Total	(12.686)	(10.468)	21,2%	(7.145)	77,6%

Resultado do período

No 1T22 a companhia apresentou prejuízo líquido de R\$ 8,3 milhões, comparados a R\$ 42,8 milhões no 4T21, uma redução de 81%.

Este resultado é decorrente, principalmente, do aumento das despesas gerais e administrativas, por meio do plano de outorga de ações restritas no montante de R\$ 3,4 milhões.

EBITDA

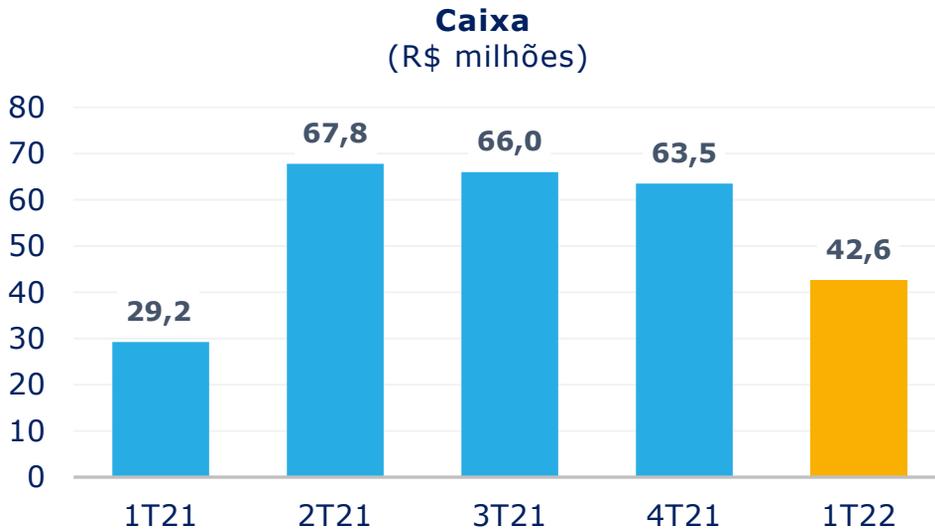
No 1T22, o EBITDA da companhia ficou negativo em R\$ 8,4 milhões com margem EBITDA negativa em 61,8%, 577 pontos percentuais superior ao 4T21. A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

EBITDA (R\$ mil)	1T22	4T21	Var. 1T22 / 4T21	1T21	Var. 1T22 / 1T21
EBT	(8.085)	(43.225)	-81%	296	-2831%
(+) Resultado Financeiro					
Despesa financeira (Líquida)	(665)	(56)	1088%	5.689	-112%
Despesa financeira (SFH)	60	2.947	-98%	2.989	-98%
Despesa financeira (Corporativa)	-	-	nc	6	-100%
EBIT	(8.690)	(40.334)	-78%	8.980	-197%
Depreciação	258	299	-14%	247	4%
EBITDA	(8.432)	(40.035)	-79%	9.227	-191%
Margem EBITDA	-61,8%	-639,1%	577 p.p	38,7%	- 100 p.p.

Balanço Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 31 de março de 2022, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 42,6 milhões. A redução de 33% em relação ao 4T21 é devido a aquisição do projeto que origina o empreendimento Park 183 Ibirapuera e pagamento de remuneração variável referente ao exercício 2021.



Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos o 1T22 com carteira total de R\$ 34 milhões de recebíveis, sendo R\$ 14,8 milhões relativos a unidades de projetos concluídos, R\$ 17,8 milhões a unidades de projetos a entregar e R\$ 1,4 milhões a terrenos, conforme detalhado na tabela a seguir:

Contas a receber (R\$ mil)	1T22	4T21	Var. 1T22 / 4T21	1T21	Var. 1T22 / 1T21
Curto Prazo	17.688	16.456	7,5%	23.988	-26,3%
Longo Prazo	7.270	8.646	-15,9%	2.254	222,5%
Total "on balance"	24.958	25.102	-0,6%	26.242	-4,9%
Total "off balance"	9.006	8.327	8,2%	595	1413,6%
Total de Contas a Receber	33.964	33.429	1,6%	26.837	26,6%
Total concluídas	14.822	18.167	-18,4%	21.685	-31,6%
Total a entregar	17.775	13.408	32,6%	1.852	859,8%
Total de terrenos	1.367	1.854	-26,3%	3.300	-58,6%

Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira no 1T22 atingiram R\$ 11,5 milhões, enquanto no 4T21 a companhia recebeu o montante de R\$ 15,4 milhões, ou seja, houve redução de 25%.

Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 31 de março de 2022, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R\$ 207,2 milhões, 2,9% superior ao 4T21, devido a aquisição do empreendimento Park 183 Ibirapuera. O estoque da companhia inclui unidades concluídas, terrenos adquiridos em dinheiro e via permuta, conforme detalhado abaixo:

Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)	1T22	4T21	Var. 1T22 / 4T21	1T21	Var. 1T22 / 1T21
Terrenos	121.865	113.256	7,6%	122.888	-0,8%
Construções em andamento	20.118	19.223	4,7%	-	nc
Unidades prontas	64.237	67.964	-5,5%	91.197	-29,6%
Adiantamento a fornecedores	1.000	1.000	0,0%	1.205	-17,0%
Total	207.220	201.443	2,9%	215.290	-3,7%

Endividamento

O endividamento líquido da companhia em 31 de março de 2022 é de R\$ 248,1 milhões, comparado a um endividamento de R\$ 216,9 milhões em 31 de março de 2021, o aumento foi decorrente da liberação de recursos para o projeto Nova Fama, por meio de uma emissão de CCB – Cédula de Crédito Bancário no valor de R\$ 27,4 milhões, com vencimento para setembro de 2025.

O valor de R\$ 8,6 milhões de partes relacionadas, R\$ 8,5 milhões refere-se ao saldo remanescente a pagar para o Fundo de Liquidação Financeira decorrente da aquisição via endosso feito por Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, quando tornou-se credor das cédulas de crédito bancário (CCB).

Atualmente, além das dívidas mencionadas acima, a maior dívida da companhia é composta pelas debêntures do FGTS no valor concursal de R\$ 210,6 milhões, anteriores ao protocolo do pedido de Recuperação Judicial, dos quais já foram pagos R\$ 81,5 milhões por meio da receita proveniente das vendas das unidades em garantia durante o período de Recuperação Judicial.

A referida dívida já foi julgada extraconcursal apenas no limite das garantias existentes, sendo que todo o saldo deverá ser considerado concursal. Assim, visando a liquidação da dívida, a Viver optou por dar continuidade ao assunto por intermédio das vias judiciais, dessa forma foram adotadas duas medidas:

1. Liquidação de Sentença (processo 0003453-62.2021.8.26.0100): requereu-se ao Juízo no qual tramita o processo de recuperação judicial da Viver, o perecimento das garantias do FGTS. Vale destacar que crédito do FGTS na recuperação judicial foi excluído do processo recuperacional (extraconcursal) apenas no limite das garantias existentes à época da discussão, de forma que caso os valores da garantia se mostrassem inferiores aos valores da dívida no início do processo de recuperação judicial (R\$ 210 milhões), o montante sobressalente estaria sujeito ao Plano de Recuperação Judicial (PRJ).

Neste processo, a companhia busca demonstrar que as garantias do FGTS já não detêm mais valor, de forma que o saldo da dívida é integralmente sujeito aos efeitos do Plano de Recuperação Judicial, sendo que em sede de contestação o FGTS pugnou, tal como a companhia, pela necessidade de perícia para verificação do valor das garantias.

2. Ação declaratória (processo 5001176-05.2021.4.03.6100): requereu-se declaração de prescrição do direito a excussão das garantias pelo FGTS. Em síntese, alega-se que com o vencimento antecipado da dívida, considerando que o crédito foi entendido como extraconcursal (nos limites da garantia).

Assim, caso ocorra a prescrição das garantias, restará, apenas, a dívida concursal, a qual deverá ser paga nos termos do Plano de Recuperação Judicial, ou seja, mediante as ações emitidas com o valor de R\$ 19,80.

Evolução do Endividamento (R\$ milhões)	1T22	4T21	Var. 1T22 / 4T21	1T21	Var. 1T22 / 1T21
Corporativa + Produção	238,0	226,3	5,2%	215,1	10,6%
Dívida Corporativa	0,1	0,1	0,0%	4,5	-97,8%
Dívida de SFH e Projetos	237,9	226,2	5,2%	210,6	13,0%
Securitização	1,5	1,5	0,0%	1,8	-17,4%
Coobrigação	1,5	1,5	0,0%	1,8	-17,4%
Sub-total Endividamento (I)	239,5	227,8	5,1%	216,9	10,4%
Partes Relacionadas	8,6	8,6	nc	-	0,0%
Partes Relacionadas	8,6	8,6	nc	-	0,0%
Endividamento Total	248,1	236,4	4,9%	216,9	14,4%

Eventos Subsequentes

Emissão de debêntures

Em 29 de abril de 2022, o Conselho de Administração deliberou submeter à assembleia geral de acionistas (i) proposta de emissão de debêntures conversíveis em ações ordinárias da companhia, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries ("Debêntures"), para distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Emissão" ou "Oferta Restrita"); (ii) proposta de alteração do art. 6º do Estatuto Social para aumentar o capital autorizado da Companhia.

Caso a Oferta Restrita seja aprovada, a companhia pretende captar até R\$ 150.075.000,00 (cento e cinquenta milhões e setenta e cinco mil reais), com a emissão de até 6.003.000 (seis milhões e três mil) Debêntures, as quais, caso venham a ser convertidas, conferirão aos seus titulares uma participação equivalente a até 130.500.000 (cento e trinta milhões e quinhentas mil) ações ordinárias de emissão da companhia, representativas de até 47,73% (quarenta e sete vírgula setenta e três por cento) do capital social.

A Oferta Restrita observará o direito de prioridade assegurado aos atuais acionistas da empresa para a subscrição das Debêntures, nos termos da Instrução CVM 476.

Além disso, também em 29 de abril de 2022, o Conselho de Administração aprovou a celebração de um Contrato de Investimento e Outras Avenças ("Contrato de Investimento") com a BPS CAPITAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.197.332/0001-79, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedrosa Alvarenga, nº 691, 16º andar, conjunto 1601, Itaim Bibi, CEP 04531-011 ("BPS"), por meio do qual a BPS se comprometeu a subscrever, diretamente ou por meio de um veículo de investimento, até a integralidade das Debêntures não subscritas pelos acionistas da companhia ("Investimento"). A consumação do Investimento está sujeita à verificação de determinadas condições suspensivas, tais como (i) a aprovação da Emissão e do aumento do limite do capital autorizado da Companhia pela Assembleia Geral de Acionistas; (ii) a subscrição, pela BPS, de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Debêntures emitidas; entre outras condições usuais.

O investimento contribuirá para a estratégia de crescimento da companhia e os recursos líquidos a serem captados serão utilizados para, dentre outros, (i) realização de aportes de capital em unidades de negócios focada em ativos imobiliários estressados, cujo propósito compreende, entre outros, a aquisição de créditos, ativos ou sociedades atreladas a obras paradas e ao desenvolvimento de projetos imobiliários interrompidos e em unidades de negócios focadas em incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) liquidação de determinadas obrigações contraídas pela companhia; (iii) reembolso de investimentos realizados em projetos da companhia; e (iv) desenvolvimento de novos investimentos/projetos pela companhia ou suas subsidiárias.

Anexos

Balanco Patrimonial

Balanco Patrimonial Consolidado (R\$000)	Mar 22	Dez 21	Var. Mar 22 / Dez 21	Mar 21	Var. Mar 22 / Mar 21
ATIVO					
Circulante	165.994	163.271	1,7%	106.317	56,1%
Caixa e equivalentes de caixa	42.593	63.467	-32,9%	29.215	45,8%
Contas a receber	17.688	16.456	7,5%	23.988	-26,3%
Imóveis a comercializar	78.658	65.126	20,8%	47.568	65,4%
Créditos diversos	22.105	14.762	49,7%	3.013	633,7%
Impostos e contribuições a compensar	4.047	2.948	37,3%	2.379	70,1%
Despesas com vendas a apropriar	903	512	76,4%	154	486,4%
Não circulante	159.853	165.332	-3,3%	200.458	-20,3%
Realizável a longo prazo	151.668	158.510	-4,3%	188.827	-19,7%
Contas a receber	7.270	8.646	-15,9%	2.254	222,5%
Imóveis a comercializar	128.562	136.317	-5,7%	167.722	-23,3%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	1.347	1.347	0,0%	8.043	-83,3%
Partes relacionadas	3.773	1.203	213,6%	1.441	161,8%
Créditos diversos	9.123	7.259	25,7%	7.045	29,5%
Impostos e contribuições a compensar	1.593	2.580	-38,3%	2.322	-31,4%
Despesas com vendas a apropriar	-	1.158	-100,0%	-	nc
	8.185	6.822	20,0%	11.631	-29,6%
Investimentos	5.418	4.034	34,3%	8.464	-36,0%
Imobilizado líquido	2.608	2.555	2,1%	2.712	-3,8%
Intangível	159	233	-31,8%	455	-65,1%
Total do ativo	325.847	328.603	-0,8%	306.775	6,2%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	363.204	361.841	0,4%	350.086	3,7%
Empréstimos e financiamentos	348	602	-42,2%	-	nc
Debêntures	210.624	210.624	0,0%	215.066	-2,1%
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.420	1.433	-0,9%	1.589	-10,6%
Fornecedores	15.446	13.089	18,0%	8.577	80,1%
Obrigações trabalhistas e tributárias	46.842	46.833	0,0%	30.630	52,9%
Contas a pagar	70.721	73.456	-3,7%	90.943	-22,2%
Arrendamento a pagar	489	494	-1,0%	621	-21,3%
Credores por imóveis compromissados	3.929	3.929	0,0%	-	nc
Adiantamentos de clientes e outros	4.058	518	683,4%	800	407,3%
Partes relacionadas	8.551	8.551	0,0%	101	8366,3%
Provisões	-	1.628	-100,0%	1.477	-100,0%
Provisões para perdas em investimentos	776	684	13,5%	282	175,2%
Não Circulante	172.139	167.813	2,6%	183.716	-6,3%
Empréstimos e financiamentos	27.000	15.000	80,0%	-	nc
Coobrigação na cessão de recebíveis	40	53	-24,5%	226	-82,3%
Obrigações trabalhistas e tributárias	22.149	23.462	-5,6%	26.137	-15,3%
Contas a pagar	1.293	1.293	0,0%	3.516	-63,2%
Arrendamento a pagar	953	1.072	-11,1%	1.781	nc
Adiantamentos de clientes e outros	5.225	5.225	0,0%	-	nc
Provisões	115.479	121.708	-5,1%	152.056	-24,1%
Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	(209.496)	(201.051)	4,2%	(227.027)	-7,7%
Capital social	2.449.892	2.449.892	0,0%	2.339.025	4,7%
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	nc	148	-100,0%
Gastos na emissão de ações	(37.855)	(37.855)	0,0%	(37.855)	0,0%
Ações subscritas a cancelar	(45.244)	(45.244)	0,0%	(18.145)	149,3%
Prejuízos acumulados	(2.576.289)	(2.567.844)	0,3%	(2.510.200)	2,6%
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	325.847	328.603	-0,8%	306.775	6,2%

Anexos

Demonstração do Resultado do Período

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	1T22	4T21	Var. 1T22 / 4T21	1T21	Var. 1T22 / 1T21
Receita Operacional Bruta	13.887	7.642	81,7%	25.144	-44,8%
Impostos sobre serviços e receitas	(232)	(1.378)	-83,2%	(1.274)	-81,8%
Receita operacional líquida	13.655	6.264	118,0%	23.870	-42,8%
Custos dos imóveis	(10.562)	(8.001)	32,0%	(17.933)	-41,1%
Lucro (Prejuízo) Bruto	3.093	(1.737)	-278,1%	5.937	-47,9%
Receitas (Despesas) Operacionais	(11.843)	(41.544)	-71,5%	48	-24772,9%
Despesas com comercialização	(925)	(2.502)	-63,0%	(960)	-3,6%
Despesas gerais e administrativas	(12.428)	(10.169)	22,2%	(6.898)	80,2%
Depreciações e amortizações	(258)	(299)	-13,7%	(247)	4,5%
Outras receitas e (despesas) operacionais	1.611	(24.820)	-106,5%	8.153	-80,2%
Resultado de equivalência patrimonial	157	(3.754)	-104,2%	-	nc
Lucro (Prejuízo) antes do resultado financeiro	(8.750)	(43.281)	-79,8%	5.985	-246,2%
Resultado financeiro líquido	665	56	1087,5%	(5.689)	-111,7%
Despesas financeiras	(640)	(1.440)	-55,6%	(7.278)	-91,2%
Receitas financeiras	1.305	1.496	-12,8%	1.589	-17,9%
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(8.085)	(43.225)	-81,3%	296	-2831,4%
Imposto de renda e contribuição social	(191)	438	-143,6%	(83)	130,1%
Lucro (Prejuízo) do período	(8.276)	(42.787)	-80,7%	213	-3985,4%
Participação de não controladores	(170)	687	-124,7%	(100)	70,0%
Lucro (Prejuízo) do período	(8.446)	(42.100)	-79,9%	113	-7574,3%



CONTATE ORI

Naira Sampaio
ri.viver@viver.com.br
+55 (11) 3046-3015

WWW.RI.VIVER.COM.BR

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1461, Torre Sul, 10º Andar
Pinheiros, São Paulo - SP, 01452-002
PÁGINA: 39 de 99

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

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

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

A Companhia apresenta patrimônio líquido a descoberto de R\$ 209.496, prejuízos acumulados de R\$ 2.576.289 em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 8.276 no exercício de 2022 (R\$ 113 de lucro no exercício de 2021).

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

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

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

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

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

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

- a) A expectativa de ganho de preço não se confirmou, pelo contrário, o mercado imobiliário recrudescer drasticamente;
- b) Velocidade de vendas em níveis muito abaixo da série histórica;
- c) Volume de repasse altamente impactado pela perspectiva macroeconômica – Bancos estavam muito restritivos ao crédito à pessoa física;
- d) Aumento brutal de devolução de unidades por meio de distratos entre adquirentes;

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- e) Aumento exponencial do número de ações judiciais, especialmente relativas a distratos de promessas de compra e venda de unidades imobiliárias, que afetaram e ainda afetam a geração de caixa das SPEs.

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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. O saldo remanescente será capitalizado, por meio da emissão das novas ações da Companhia.

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

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

- 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. A Companhia informa, também, que a opção aos credores pela utilização do serviço do Comissário.

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

1ª Tranche de aumento de capital

Em 21 de maio de 2018 ocorreu a homologação do aumento de capital social, o qual o montante de subscrição de capital alcançou o montante de R\$ 571.253, com a emissão de 288.508.781 ações ordinárias, e como já mencionado esse aumento destinou-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial.

2ª Tranche de aumento de capital

No dia 12 de novembro de 2018 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia, dentro do capital autorizado, no montante de R\$ 302.108, mediante a emissão de 152.584.772 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

3ª Tranche de aumento de capital

No dia 08 de março de 2019 foi homologado em reunião do Conselho da Administração o aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado, no montante de R\$ 35.196 mediante a emissão de 17.775.438 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

4ª Tranche de aumento de capital

Em 19 de dezembro de 2019 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 5.049, com a emissão de 255.001 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

5ª Tranche de aumento de capital

Em 06 de novembro de 2020 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 36.850, com a emissão de 1.861.113 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6ª Tranche de aumento de capital

Em 26 de novembro de 2021 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 48.963, com a emissão de 2.472.901 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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 do valor devido.

1.2 Impactos do COVID-19 nas demonstrações financeiras

Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas demonstrações financeiras, a Administração avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as informações contábeis trimestrais ora apresentadas. Nesse sentido, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade normal dos negócios da Companhia e/ou às estimativas levadas à efeito, sendo os principais pontos analisados: recuperabilidade de ativos, provisões para distratos, perdas estimadas do contas a receber de clientes e parceiros nos empreendimentos e provisões para contingências.

Considerando o cenário de incertezas quanto à erradicação do surto pandêmico para a retomada normal das atividades e seu impacto negativo na economia do país, a administração avaliou os efeitos subsequentes às demonstrações financeiras, inclusive nas suas projeções de resultado e geração de caixa, aplicando a sua melhor estimativa, e realizou complementos de determinadas provisões por ocasião das suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de março de 2022. Após a realização dessas provisões, a administração concluiu que não há necessidade de contabilização de provisões para perdas adicionais às já realizadas. A Companhia seguirá monitorando a situação da pandemia para manter atualizadas as suas projeções de geração de resultados e correspondentes análises de eventuais efeitos nas suas informações financeiras.

1.3 Continuidade das operações

As informações contábeis trimestrais do período findo em 31 de março de 2022 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 continua com as seguintes principais medidas, objetivando 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, encerrando o exercício com R\$ 25.102 de recebíveis (líquido de provisões para perdas e distratos);

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(d) Foi criada, e encontra-se em ciclo inicial de operações, uma nova unidade de negócios do Grupo Viver chamada Solv, com a missão de retomar e concluir projeto imobiliários paralisados.

(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.

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 2021.

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 2020, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa da DFP anual.

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

2.1 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

2.1.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, 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. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Companhia e suas controladas e controladas em conjunto por atrasos superiores à referida tolerância. Os contratos firmados a partir do segundo semestre de 2011 passaram a conter penalidade correspondente a 2% dos valores recebidos, atualizados de acordo com variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e, após a conclusão da construção e entrega das unidades vendidas, elas serão corrigidas pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescido de 0,5% ao mês decorrido de atraso após a tolerância de 180 dias (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 21(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, cujo custo total orçado para finalização desses empreendimentos monta R\$ 19.989 (R\$ 1.077 em 31 de março de 2021) (Nota 29), 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.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3 Novas normas, interpretações e alterações de normas

3.1 Adotadas a partir de 1º de janeiro de 2022

Durante o exercício de 2021 foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) a revisão das referidas normas abaixo, já vigentes para o exercício de 2022:

- CPC 15 (R1) - Combinação de Negócios
- CPC 27 - Ativo Imobilizado
- CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes
- CPC 29 - Ativo Biológico e Produto Agrícola
- CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade
- CPC 48 - Instrumentos Financeiros

Novas normas foram efetivadas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. A Companhia e suas controladas adotaram essas normas na preparação destas demonstrações contábeis. As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia:

- CPC 50 (IFRS 17) - Contratos de Seguros;
- IAS 1 – Classificação de Passivos como Circulante ou Não Circulante;
- IAS 8 – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Erros Contábeis.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas.

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.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco de taxa de juros

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 6, incidem juros de 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 14 e 15, respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na Nota 19, 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.

(b) Risco de crédito

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

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

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Risco de liquidez

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de março de 2022.

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	27.348	27.348
Debêntures	210.624	-	-	210.624
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.420	-	40	1.460
Em 31 de março de 2022	<u>212.044</u>	<u>-</u>	<u>27.388</u>	<u>239.432</u>
Empréstimos e financiamentos	-	-	15.602	15.602
Debêntures	210.624	-	-	210.624
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.433	50	3	1.486
Em 31 de dezembro de 2021	<u>212.057</u>	<u>50</u>	<u>15.605</u>	<u>227.712</u>

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos ativos e passivos financeiros atrelados aos diferentes indexadores (CDI, IPCA, IGP-M e TR), os quais compõem o fator de risco de taxa de juros, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras do Brasil em 31 de março de 2022, exceto para a TR, para a qual se assumiu uma taxa zero no ano, definiu-se:

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível <i>stress</i> 25%	Remoto <i>stress</i> 50%
Queda do CDI	13,63	10,22	6,82
Alta do CDI	13,63	17,04	20,45
IGP-M	12,30	15,38	18,45
INCC	7,65	9,56	11,48
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	7,65	9,56	11,48

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 29).

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dados consolidados	31 de março de 2022		31 de dezembro de 2021		Risco	Valores para 2022		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração	
							25%	50%
Aplicações financeiras (Nota 5)	42.023		62.990					
100% a 140% do CDI	42.023		62.990		Queda do CDI	4.163	3.122	2.081
Contas a receber de clientes (Nota 6)	24.561		24.715					
IGP-M	14.822		18.167		Alta do IGP-M	2.235	2.793	3.352
INCC	9.739		6.548		Alta do INCC	501	626	751
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)		27.348		15.602				
IPCA		27.348		15.602	Alta do IPCA	(2.092)	(2.615)	(3.138)
IGP-M		-		-	Alta do IGP-M	-	-	-
Debêntures (Nota 14)		210.624		210.624				
TR		210.566		210.566	Alta da TR	-	-	-
CDI		58		58	Alta do CDI	(8)	(10)	(12)
Arrendamento a pagar (Nota 17)		1.442		1.566				
IGP-M		1.442		1.566	Alta do IGP-M	(177)	(222)	(266)

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(e) Gestão de capital

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Empréstimos e financiamentos	-	-	27.348	15.602
Debêntures	210.624	210.624	210.624	210.624
Coobrigação recebíveis	-	-	1.460	1.486
	210.624	210.624	239.432	227.712
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(11)	(7)	(42.593)	(63.467)
Dívida líquida	210.613	210.617	196.839	164.245
Patrimônio líquido	(209.496)	(201.051)	(209.496)	(201.051)
Patrimônio líquido e dívida líquida	1.117	9.566	(12.657)	(36.806)
Percentual	18855,24%	2201,72%	N.A.	N.A.

(f) Estimativa do valor justo

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

- Conforme descrito na Nota 14, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado e têm características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos.
- As aplicações financeiras remuneradas pelo CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotação divulgada pelas respectivas instituições financeiras, e os demais se referem, em sua maioria, a

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.

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

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

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

(g) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária	-	-	72.057	84.541
Sem alienação fiduciária	209	209	1.292	1.292
	209	209	73.349	85.833
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária	-	-	9.899	6.821
Contas a receber de clientes	209	209	83.248	92.654
Perdas estimadas para devedores duvidosos e provisão para distratos	(209)	(209)	(58.687)	(67.939)
Contas a receber de clientes	-	-	24.561	24.715

Do total do contas a receber de unidades concluídas, aproximadamente R\$ 58.554 (31 de dezembro de 2021 – R\$ 73.626) 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	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Caixa e bancos conta movimento	11	7	570	477
Fundos de investimentos	-	-	317	317
Certificados de Depósito Bancário	-	-	41.706	62.673
Total de caixa e equivalentes de caixa	11	7	42.593	63.467

As aplicações financeiras são classificadas como equivalentes de caixa, conforme descrito no CPC 3 (R2) e

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

são remuneradas entre 94% até 140% de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Em 31 de março de 2022, aproximadamente R\$ 704, classificados em bancos conta movimento e fundos de investimento, estão vinculados a operações restritas e ao pagamento de dívida.

6 Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	209	209	73.349	85.833
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	(209)	(209)	(58.527)	(67.666)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	-	14.822	18.167
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	20.745	16.506
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	-	-	(160)	(273)
(+) Parcelas recebidas	-	-	809	303
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	21.394	16.536
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(9.006)	(8.327)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 18)	-	-	-	-
(=) Receita apropriada	-	-	12.388	8.209
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(1.840)	(1.358)
(-) Parcelas recebidas	-	-	(809)	(303)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	9.739	6.548
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	-	-	24.561	24.715
Outras contas a receber e serviços	10.701	10.691	10.701	10.691
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(10.304)	(10.304)	(10.304)	(10.304)
Contas a receber de outras operações	397	387	397	387
Total do contas a receber	397	388	24.958	25.102
(-) Circulante	(397)	(388)	(17.688)	(16.456)
Não circulante	-	-	7.270	8.646

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

- . até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC);
- . após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescidos de juros de até 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	Consolidado			
	Imóveis		31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
	Concluídos	Construção	Total	Total
Vencidos	6.374	293	6.667	12.587
A vencer				
2022	7.663	8.964	16.627	13.370
2023	696	11.382	12.078	8.582
2024	88	105	193	134
2025 em diante	1	1	2	-
	<u>14.822</u>	<u>20.745</u>	<u>35.567</u>	<u>34.673</u>

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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 até 12% ao ano). Em virtude da morosidade desse processo, parcela do contas a receber de imóveis concluídos encontra-se pendente de realização financeira. Conforme mencionado na nota explicativa 4(g) a Companhia possui clientes ativos com ações judiciais e 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). 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. 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\$ 49.084 (31 de dezembro de 2021 - R\$ 57.674).

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Provisão para perdas	10.513	10.513	19.907	20.569
Provisão para distratos	-	-	49.084	57.674
	<u>10.513</u>	<u>10.513</u>	<u>68.991</u>	<u>78.243</u>
Empreendimentos concluídos			58.527	67.666
Empreendimentos em construção			160	273
Demais contas a receber			<u>10.304</u>	<u>10.304</u>
			<u>68.991</u>	<u>78.243</u>

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2020	(10.513)	(87.269)
Reversão de provisão para distratos	-	6.470
Ajustes de participações societárias (i)	-	-
Perda efetiva	-	-
Reversão/(complemento) de provisão para perdas estimadas	-	960
Em 31 de março de 2021	(10.513)	(79.839)
Reversão de provisão para distratos	-	(822)
Ajustes de participações societárias (i)	-	-
Perda efetiva	-	-
Reversão/(complemento) de provisão para perdas estimadas	-	2.418
Em 31 de dezembro de 2021	(10.513)	(78.243)
Reversão de provisão para distratos	-	662
Ajustes de participações societárias (i)	-	-
Perda efetiva	-	-
Reversão/(complemento) de provisão para perdas estimadas	-	8.590
Em 31 de março de 2022	(10.513)	(68.991)

(i) Baixa da provisão para distratos do empreendimento Alto Belvedere.

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	39.904	-	39.904
A vencer	809	-	809
	40.713	-	40.713

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Conforme descrito na nota 21 (b), a Companhia mantém em 31 de março de 2022 uma provisão de R\$ 97.132 (31 de dezembro de 2021 – R\$ 105.392) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

7 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Terrenos para incorporação	2.670	2.670	166.095	157.408
Imóveis em construção	-	-	26.007	26.265
Imóveis concluídos	-	-	41.349	37.274
Adiantamentos a fornecedores	-	-	1.000	1.000
Provisão para distratos imóveis concluídos (i)	-	-	34.259	43.604
	<u>2.670</u>	<u>2.670</u>	<u>268.710</u>	<u>265.551</u>
(-) Impairment terrenos (ii)	(2.670)	(2.670)	(44.230)	(44.152)
(-) Impairment imóveis em construção (ii)	-	-	(5.889)	(7.042)
(-) Impairment imóveis concluídos (ii)	-	-	(6.202)	(6.154)
(-) Impairment imóveis a distratar (ii)	-	-	(5.169)	(6.760)
	<u>(2.670)</u>	<u>(2.670)</u>	<u>(61.490)</u>	<u>(64.108)</u>
	-	-	207.220	201.443
Circulante	-	-	(78.658)	(65.126)
Não circulante	-	-	128.562	136.317

(i) Conforme mencionado na nota explicativa 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.

Em fevereiro de 2021 foi executada a penhora do terreno denominado “Parque das Árvores”. O processo que originou a arrematação do terreno monta o valor de R\$ 2.234, e está reconhecido no passivo (nota explicativa 21). O terreno foi arrematado em leilão judicial pelo montante de R\$ 4.512, com sinal de R\$ 1.214 e saldo remanescente em 25 parcelas mensais consecutivas, corrigidas pelo INPC e com juros de 1% ao mês. Até 31 de março de 2022 foi recebido o montante de R\$ 3.144, através de guias judiciais depositadas nos autos do processo (nota explicativa 8).

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 ainda carece de apreciação pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

Em 31 de março o valor registrado no ativo não circulante, líquido de provisão para perdas (*impairment*), monta em R\$ 45.615.

Terreno - Viver Fama

Em dezembro de 2020, a Companhia e a NPL Brasil Gestão de ativos financeiros, firmaram um acordo onde a NPL Brasil pretendia adquirir do Banco Pan S.A o crédito e todos os direitos relacionados a ele, inclusive, mas não se limitando, as garantias existentes. O Banco Pan S.A era até então detentor de três cédulas de crédito bancário emitidas pela Inpar Projeto 45 SPE Ltda., as quais têm como garantia hipoteca sob as unidades autônomas do empreendimento imobiliário "Viver Fama" e cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades autônomas do referido empreendimento, além de garantia fidejussória das Garantidoras, Viver Incorporadora e Construtora S.A e Projeto Residencial Marine Home Resort SPE Ltda. 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. Posteriormente ao ajuizamento da Recuperação Judicial, a Inpar Projeto 45 SPE Ltda foi excluída do processo, haja vista a existência de patrimônio de afetação na referida sociedade. O Banco Pan S.A ingressou com ação de execução em face das devedoras, sob processo nº 1111698-92.2017.8.26.0100 em trâmite perante a 23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Em 21 de janeiro de 2021 a Companhia foi notificada pela NPL Brasil, tendo a mesma informado a aquisição da integralidade do crédito detido pelo Banco Pan S.A juntamente com todas as garantias existentes. Em decorrência do acordo firmado junto a Companhia, foi reconhecido em dezembro de 2020 a dívida de R\$ 9.310 (nota explicativa 17), que foi paga parcialmente mediante a conversão do crédito em ações da Companhia em 13 de abril de 2021 e 08 de julho de 2021. A Companhia registrou em suas Demonstrações Financeiras o efeito do futuro cancelamento das ações convertidas na 3ª tranche de aumento de capital ao Banco Pan S.A (nota explicativa 22).

No que se refere o saldo em aberto, em 28 de setembro de 2021 a Companhia celebrou aditivo ao acordo firmado diretamente com terceiros para os quais a NPL efetuou a cessão do crédito ("Novos Credores"), pelo qual restou estabelecido que a Companhia pagaria o saldo do crédito (914.636 ações), no montante de R\$ 1.344.514,92 (um milhão, trezentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e catorze reais e noventa e dois centavos), equivalente a R\$ 1,47 (um real e quarenta e sete centavos) por ação, nos termos do artigo 171, §2º da Lei 6.404/76, sendo que tal valor foi pago no mês de outubro de 2021.

Após o pagamento da dívida à NPL Brasil, foram liberadas as garantias relacionadas ao terreno do empreendimento imobiliário "Viver Fama", bem como parte dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades da segunda fase do Empreendimento Imobiliário Viver Fama que foi relançado como "Nova Fama" no decorrer do 3º Trimestre de 2021.

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

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Custo incorrido acumulado	30.653	27.422
Custo apropriado às unidades vendidas	(12.540)	(9.141)
Juros capitalizados	13.359	11.976
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(5.465)	(3.992)
No fim do período/exercício	<u>26.007</u>	<u>26.265</u>

A movimentação e o saldo dos juros capitalizados nos estoques encontram-se apresentados na Nota 14.

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Adiantamentos a fornecedores	478	358	6.399	3.167
Depósitos judiciais	398	387	6.636	6.007
Repasses sobre financiamentos indevidos (i)	-	-	476	476
Adiantamento a funcionários	19	30	178	202
Caixa Econômica Federal (Debêntures 1ª emissão) (ii)	1.400	1.400	3.921	3.922
Habitasec Securitizadora (iii)	-	-	13.133	8.587
Outros	163	112	1.337	559
Perdas estimadas para créditos diversos	(375)	(375)	(898)	(898)
	2.083	1.912	29.851	22.021
Circulante	(1.696)	(1.525)	(22.105)	(14.762)
Não circulante	387	387	7.746	7.259

- (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) Montante decorrente de pagamentos/retenções relacionadas às Debêntures da 1ª emissão, no qual a Companhia contestou junto à Caixa Econômica Federal. No momento a Companhia está em processo de negociação do débito junto à Caixa Econômica Federal para definição da forma de quitação das Debêntures e por esse motivo o referido valor foi classificado na rubrica de créditos diversos.
- (iii) Valor da CCB a liberar apresentada na Nota 14.

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A movimentação nas perdas estimadas pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de Dezembro de 2020 e 31 de março de 2021	(17)	(17)
Perda Efetiva	(358)	(881)
Em 31 de Dezembro de 2021 e 31 de março de 2022	(375)	(898)

9 Conta corrente com parceiros nos empreendimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Zappi Const. e Empreend. Imobi. Ltda.	14.198	14.198	14.198	14.198
CTS Empreend. Imob. Ltda	-	-	17.624	17.624
Meta Holding S.A.	1.520	1.520	1.517	1.518
Outros	946	946	946	946
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(16.664)	(16.664)	(34.286)	(34.286)
	-	-	-	-
Mamute Incorporações e Participações Ltda.	22	22	22	22
Menin Incorporadora Ltda. (i)	1.332	1.332	1.326	1.325
L. Priori Incorporações Ltda. (ii)	33.076	33.076	33.076	33.076
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(33.076)	(33.076)	(33.076)	(33.076)
	1.354	1.354	1.347	1.347
Não circulante	1.354	1.354	1.347	1.347

- (i) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros, mediante participação societária ou por meio da formação de consórcios. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na Viver Incorporadora e Construtora S.A., que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. Os saldos não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. Os recursos financeiros são aplicados diretamente nos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento em conjunto com os parceiros. O recebimento destes valores ocorrerá por meio da realização dos recebíveis de cada empreendimento imobiliário;
- (ii) A Companhia estimou uma perda de R\$ 33.076 do valor a receber do parceiro L. Priori Incorporações Ltda., com base na recuperação dos ativos do Empreendimento Beira Mar. O valor de conta corrente com esse parceiro aumentou consideravelmente com o pagamento da dívida de SFH desse empreendimento com ações ordinárias da Viver na 2ª Tranche de aumento de capital (Nota 1).

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A movimentação nas perdas estimadas pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2020	(40.032)	(57.656)
Complemento de perdas estimadas	(119)	(119)
Em 31 de março de 2021	(40.151)	(57.775)
Complemento de perdas estimadas	(9.589)	(9.587)
Em 31 de dezembro de 2021	(49.740)	(67.362)
Complemento de perdas estimadas	-	-
Em 31 de março de 2022	(49.740)	(67.362)

10 Impostos e contribuições a compensar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
PIS	60	71	1.466	1.605
COFINS	142	142	7.187	7.179
CSLL	25	65	126	110
IRPJ	45	45	359	309
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	650	511
Outros	12	12	70	33
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	-	-	(4.218)	(4.219)
	284	335	5.640	5.528
Circulante	(284)	(295)	(4.047)	(2.948)
Não circulante	-	40	1.593	2.580

- (i) A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 4.218 em aproveitamento de créditos de PIS e COFINS (Lei 10833/03) sobre os custos das unidades imobiliárias vendidas, por não haver estimativa de utilização dentro do prazo de prescrição.

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11 Investimentos e provisão para passivo a descoberto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	42.889	48.471	5.418	4.034
Provisão para perda em investimento (b)	(10.356)	(21.197)	(776)	(684)
Investimentos (a)	32.533	27.274	4.642	3.350
Reclassificação para o passivo	10.356	21.197	776	684
Encargos financeiros apropriados (*)	1.725	1.548	-	-
	<u>44.614</u>	<u>50.019</u>	<u>5.418</u>	<u>4.034</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 14.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	Saldo em 31 de dezembro de 2020	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de março de 2021	Saldo em 31 de dezembro de 2021	Subscrição de capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de março de 2022
Viver Desenvolv. Imob. Ltda.	(33.954)	5.989	(27.965)	(16.119)	-	11.005	(123)	(5.237)
Viver Empreend. Ltda.	183.255	4.484	187.739	40.120	-	-	(6.433)	33.687
Viver Participações Ltda.	(13)	-	(13)	(15)	-	-	-	(15)
Inpar Particip. e Assoc. Ltda.	(1.056)	377	(679)	(1.611)	-	-	(9)	(1.620)
Inpar Invest. II S.A.	1	-	1	-	-	-	-	-
Viver Desenvolv. e Constr. Imob. Ltda.	3	-	3	1	-	-	-	1
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	(801)	(6)	(807)	(594)	-	-	(1)	(595)
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	5.416	(237)	5.179	(2.582)	-	-	62	(2.520)
Vila Madalena Empreend. Imob. Ltda	-	-	-	4.517	-	-	(47)	4.470
F5 Credito e Intermediação de Negócios Ltda	-	-	-	44	-	-	(3)	41
F5 Intermediação de Negócios Ltda	-	-	-	9	-	-	(15)	(6)
Sociedades controladas	152.851	10.607	163.458	23.770	-	11.005	(6.569)	28.206
Controladas em conjunto pela Viver Empreend. Ltda.	5.101	-	5.101	12	-	235	(8)	239
Inpar Proj. 33 SPE Ltda.	53	-	53	52	-	-	-	52
Inpar Proj. 107 SPE Ltda.	76	-	76	76	-	(85)	-	(9)
Inpar Proj. 110 SPE Ltda.	2.946	-	2.946	2.944	-	-	-	2.944
Tibério - Inpar Proj. 133 SPE Ltda.	50	-	50	47	-	-	-	47
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	167	-	167	142	-	-	(2)	140
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	(158)	-	(158)	(158)	-	-	-	(158)
Tibério - Inpar Proj. Res. Ernesto Igel SPE Ltda.	(53)	-	(53)	(194)	-	-	(2)	(196)
SCP AF Lapa III	-	-	-	300	-	-	-	300
SCP VI-Revflo Jose dos Reis	-	-	-	178	246	-	-	424
SCP VI-Revflo Criciumal	-	-	-	5	183	-	-	188
SCP VI-Revflo Herval	-	-	-	100	256	-	-	356
Sociedades controladas em conjunto	8.182	-	8.182	3.504	685	(85)	(12)	4.327
Total	161.033	10.607	171.640	27.274	685	10.920	(6.581)	32.533

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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 de dezembro de 2021	Acréscimo/diminuição	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	Acréscimo/diminuição	31 de março de 2022
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	16.119	(10.882)	5.237	-	-	-
Inpar Participações e Associados Ltda.	1.611	9	1.620	-	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	2.582	(62)	2.520	-	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	594	1	595	-	-	-
Viver Participações Ltda.	15	-	15	-	-	-
F5 Intermediação de Negócios Ltda	-	6	6	-	-	-
Inpar Projeto 107 SPE Ltda	(76)	85	9	(76)	85	9
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	158	-	158	158	-	158
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	194	2	196	194	2	196
Acanto Incorporadora Ltda	-	-	-	337	5	342
PMCS Participacoes S.A .	-	-	-	71	-	71
Provisão para perdas em investimentos	21.197	(10.841)	10.356	684	92	776

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 Imobilizado

Custo	Controladora						Consolidado					
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Direito de uso de imóvel	Outros ativos	Total	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Direito de uso de imóvel	Outros ativos	Total
Em 31 de dezembro de 2020	2.780	352	-	609	-	3.741	2.983	550	600	2.341	-	6.474
Adições	-	-	-	-	-	-	57	-	5	-	-	62
Baixa	-	(94)	-	-	-	(94)	-	(94)	-	-	-	(94)
Em 31 de março de 2021	2.780	258	-	609	-	3.647	3.040	456	605	2.341	-	6.442
Adições	-	-	-	-	140	140	221	21	29	-	140	411
Baixa	14	-	-	-	-	14	-	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2021	2.794	258	-	609	140	3.801	3.261	477	634	2.341	140	6.853
Adições	-	-	-	-	138	138	56	-	12	-	170	238
Baixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Em 31 de março de 2022	2.794	258	-	609	278	3.939	3.317	476	646	2.341	310	7.090
Depreciação												
Em 31 de dezembro de 2020	(2.649)	(346)	-	(92)	-	(3.087)	(2.768)	(441)	(90)	(351)	-	(3.650)
Depreciação	(13)	(1)	-	(30)	-	(44)	(22)	(3)	(31)	(117)	-	(173)
Baixa	-	94	-	-	-	94	-	94	-	-	-	94
Em 31 de março de 2021	(2.662)	(253)	-	(122)	-	(3.037)	(2.790)	(350)	(121)	(468)	-	(3.729)
Depreciação	(43)	(2)	-	(91)	-	(136)	(104)	(13)	(101)	(351)	-	(569)
Baixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2021	(2.705)	(255)	-	(213)	-	(3.173)	(2.894)	(363)	(222)	(819)	-	(4.298)
Depreciação	(14)	(1)	-	(29)	-	(44)	(31)	(4)	(32)	(117)	-	(184)
Baixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Em 31 de março de 2022	(2.719)	(256)	-	(243)	-	(3.217)	(2.925)	(367)	(254)	(936)	-	(4.482)
Saldo residual em 31 de março de 2022	75	2	-	366	278	721	392	109	392	1.405	310	2.608
Saldo residual em 31 de março de 2021	118	5	-	487	-	610	250	106	484	1.873	-	2.713
Taxa anual média ponderada - %	10	10	20	20			10	10	20	20		

- (i) Adição referente ao contrato de locação da sede da Companhia pelo prazo de 60 meses, com início em 01 de abril de 2020. De acordo com o CPC 06 - R2 (IFRS 16) a Companhia reconheceu um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento (nota 17b). Foi considerada uma taxa de 4% a.a. a título de inflação projetada futura do IGP-M, descontada a uma taxa nominal de 8,5% a.a. para a mensuração inicial do ativo de direito de uso, que corresponde ao passivo de arrendamento aos seus valores presentes, na data de seu registro inicial. A depreciação é calculada pelo método linear de acordo com o prazo do contrato de locação.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

13 Intangível

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Descrição	Controladora	Consolidado
	Softwares	Softwares
Custo		
Saldo em 31 de dezembro de 2020	20.585	20.810
Adições	-	-
Saldo em 31 de março de 2021	20.585	20.810
Adições	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	20.585	20.810
Adições	-	-
Saldo em 31 de março de 2022	20.585	20.810
Amortização		
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(20.056)	(20.280)
Amortização	(74)	(75)
Saldo em 31 de março de 2021	(20.130)	(20.355)
Amortização	(222)	(222)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(20.352)	(20.577)
Amortização	(74)	(74)
Saldo em 31 de março de 2022	(20.426)	(20.651)
Saldo residual em 31 de março de 2022	159	159
Saldo residual em 31 de março de 2021	455	455
Taxa anual média ponderada - %	10	10

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14 Empréstimos, Financiamentos e Debêntures

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

Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	Controladora		Consolidado	
			Em 31 de março de 2022	Em 31 de dezembro de 2021	Em 31 de março de 2022	Em 31 de dezembro de 2021
<u>Empréstimos e Financiamentos</u>						
Projetos - CCB	IPCA	Até 13%	-	-	27.348	15.602
Projetos - CCB/CCI	IGP-M	Até 12%	-	-	-	-
			-	-	27.348	15.602
<u>Debêntures</u>						
Emissão 18 de janeiro de 2011 (a)	TR	8,77%	210.566	210.566	210.566	210.566
Emissão 24 de junho de 2011 (b)	DI	5,75%	58	58	58	58
			210.624	210.624	210.624	210.624
Total dívidas			210.624	210.624	237.972	226.226
Circulante			(210.624)	(210.624)	(210.972)	(211.226)
Não circulante			-	-	27.000	15.000

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

As dívidas extraconcursais continuam sendo negociadas pela Companhia junto aos seus credores e sua liquidação está sendo realizada mediante a monetização dos ativos dados em garantia ou, havendo saldo residual devedor numa eventual execução, o credor com dívida na competência até o início da Recuperação Judicial, poderá pleitear sua habilitação no plano aprovado e receber seu saldo conforme regras aplicadas aos credores quirografários.

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

A Companhia obteve aprovação de seu primeiro programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real e garantia flutuante no montante de R\$ 300.000 na quantidade de 300 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 1.000 cada.

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

Tendo em vista o pedido de recuperação judicial da Companhia e levando em consideração os termos constantes da Escritura de 1ª Emissão de Debêntures, se deu o vencimento antecipado da dívida, cujo saldo devedor corresponde ao crédito habilitado na lista de credores no âmbito da recuperação judicial e ainda se encontra em tratativas considerando o plano de recuperação judicial aprovado da Companhia.

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

A Companhia obteve aprovação de seu segundo programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real no montante de R\$ 100.000 na quantidade de 10.000 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 10.000 cada. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia foram destinados ao refinanciamento de dívidas financeiras da Companhia e de controladas e controladas em conjunto.

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

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

Em Assembleia Geral de Debenturistas da Segunda Emissão de Debêntures, realizada em 11 de dezembro de 2020, foi aceita a proposta de quitação do crédito extraconcursal e demais obrigações decorrentes das Debêntures, através da dação em pagamento de ações da Viver, em montante total de R\$ 4.500, para integral pagamento do saldo devedor do crédito extraconcursal dos Debenturistas, com a consequente liberação das garantias ainda vinculadas às Debêntures, bem como outorga de quitação de toda e qualquer obrigações decorrentes das Debêntures. A quitação do saldo de R\$ 4.500 foi efetuada em 13/04/2021 através da emissão de ações da Companhia. Há um montante de 58 que está no aguardo da assinatura do boletim de subscrição pelos debenturistas.

(c) 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.

As unidades imobiliárias do empreendimento foram cedidas através de alienação fiduciária para garantia da operação de CCB, cujo valor de mercado das garantias totaliza R\$ 55.929, representando 160% de garantias em relação ao valor contratado do financiamento. O vencimento da operação está previsto para setembro/2025.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Encargos financeiros capitalizados

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de março de 2021	31 de março de 2022	31 de março de 2021
Encargos financeiros incorridos	5	5.099	21	5.926
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 27)	5	5.099	21	5.926
	Controladora		Consolidado	
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"	31 de março de 2022	31 de março de 2021	31 de março de 2022	31 de março de 2021
Saldo inicial	1.582	1.582	16.637	25.238
Encargos apropriados ao resultado (Nota 24)	177	-	(60)	-
Baixa de encargos financeiros capitalizados (Notas 7 e 27)	-	(6)	-	(2.995)
Saldo final (Notas 7 e 11)	1.759	1.576	16.577	22.243

- (*) 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, a partir de maio de 2012, os juros deixaram de ser capitalizados, sendo apropriados diretamente ao resultado financeiro.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 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	
		Em 31 de março de 2022	Em 31 de dezembro de 2021
Fidejussória	12,00%	1.327	1.353
Garantia Fidejussória/Alienação Fiduciária	11,25%	120	120
Fidejussória	10,95%	13	13
		1.460	1.486
Circulante		(1.420)	(1.433)
Não circulante (2023)		40	53

16 Fornecedores

Determinados saldos de operações realizadas com fornecedores que estavam vencidos foram negociados e os créditos concursais remanescentes se sujeitarão a recuperação judicial. A tabela abaixo demonstra o saldo de fornecedores, considerando a renegociação dos vencimentos:

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Vencidos	590	1.204	5.723	7.284
A vencer até 30 dias	1.927	112	6.277	1.984
A vencer entre 31 e 60 dias	58	20	1.001	520
A vencer entre 61 e 90 dias	58	6	667	500
A vencer entre 91 e 120 dias	14	1	599	484
A vencer entre 121 e 180	28	-	638	953
A vencer após 180 dias	28	-	541	1.364
	2.113	139	9.723	5.805
	2.703	1.343	15.446	13.089

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Contas a pagar e arrendamento a pagar**(a) Contas a pagar**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Comissões a pagar (i)	-	-	3.789	3.921
Distratos a pagar (ii)	-	-	48.813	49.871
Termo de ajuste de conduta (iii)	3.355	3.355	3.355	3.355
Condomínio unidades concluídas a pagar (iv)	-	-	14.854	16.656
Outras contas a pagar	227	365	1.203	946
	3.582	3.720	72.014	74.749
Circulante	(3.582)	(3.720)	(70.721)	(73.456)
Não circulante	-	-	1.293	1.293

- (i) Referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e por comissões bancárias;
- (ii) Conforme descrito na nota explicativa 6, a Companhia reconheceu reversão de perdas adicionais estimadas com possíveis distratos de unidades que possuem ações judiciais. O impacto acumulado desses distratos monta R\$ 8.590. A provisão é referente ao montante estimado a pagar decorrente da reversão das vendas de unidades;
- (iii) Valor estimado a gastar com Termos de Ajustes de Conduta (TAC) junto às prefeituras de Nova Lima e Porto Alegre;
- (iv) 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. Do montante provisionado, R\$ 5.192 é relativo a dívidas com condomínios a pagar referentes as unidades que poderão ser distratadas;

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

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
2022	-	-
2023	-	-
A partir de 2024	1.293	1.293
	1.293	1.293

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Arrendamento a pagar

Conforme mencionado na nota 12 a Companhia possui como único contrato de arrendamento a locação de sua sede atual, a partir do mês de abril de 2020. A Companhia adotou o CPC 06 - R2 (IFRS 16) utilizando a abordagem retrospectiva modificada, segundo a qual o efeito cumulativo da aplicação inicial é reconhecido como ajuste ao saldo de abertura de lucros acumulados e, conseqüentemente, a informação comparativa do ano 2019 não foi reapresentada. Não houve efeitos nas reservas de lucros e no resultado advindos de sua adoção inicial em 1º de abril de 2020.

Descrição	Controladora	Consolidado
	31 de março de 2022	31 de março de 2022
Imobilizado - Direito de uso de imóvel	609	2.342
Arrendamento a pagar (passivo circulante e não circulante)	(609)	(2.342)
Efeitos da adoção inicial	-	-

O prazo de contrato de locação é de 60 meses, com início em 01 de abril de 2020 e término em 31 de março de 2025. 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 serão reconhecidos ao resultado como despesas financeiras conforme a competência e em razão do fluxo de pagamentos.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Arrendamento a pagar - Direito de uso de imóvel	499	536	1.918	2.062
(-) Encargos financeiros a apropriar	(124)	(129)	(476)	(496)
	375	407	1.442	1.566
Circulante	(127)	(128)	(489)	(494)
Não circulante	248	279	953	1.072

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os pagamentos do não circulante estão distribuídos:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
2023	102	133	393	512
2024	118	118	452	452
2025	28	28	108	108
	<u>248</u>	<u>279</u>	<u>953</u>	<u>1.072</u>

18 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Adiantamentos de clientes incorporações imobiliárias	-	-	518	518
Credores por imóveis compromissados	-	-	3.929	3.929
Permutas físicas (ii)	-	-	8.765	5.225
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.212</u>	<u>9.672</u>
Circulante	-	-	(7.987)	(4.447)
Não circulante	-	-	<u>5.225</u>	<u>5.225</u>

- (i) Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante;
- (ii) Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em 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.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

19 Partes relacionadas**(a) Operações de mútuo em conta-corrente**

Descrição (Ativo não circulante)	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Inpar Investimentos II S.A.	1	1	-	-
Viver Desenv. e Constr. Imob. Ltda.	4	4	-	-
Viver Desenv. Imob. Ltda.	-	15.750	-	-
Viver Empreend. Ltda.	11.711	5.624	3.142	-
Viver Participações Ltda.	182	20	-	-
Inpar Incorp. Imob. e Associados Ltda.	1.016	1.009	-	-
Inpar Projeto 126 Spe Ltda.	11	11	-	-
F5 Intermediação de Negócios Ltda	1	-	-	-
Agre API Empreend. Imob. S.A. (i)	-	-	4.160	4.732
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)	-	-	(3.734)	(3.734)
	<u>13.131</u>	<u>22.624</u>	<u>3.773</u>	<u>1.203</u>

(i) A Companhia estimou uma perda de R\$ 3.734 de partes relacionadas com a Agre API Empreendimentos Imobiliários S.A., com base na avaliação de retorno das sociedades controladas em conjunto.

Descrição (Passivo circulante)	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Viver Desenv. Imob. Ltda.	7.460	-	-	-
F5 Credito e Intermediação de Negócios Ltda	79	86	-	-
Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	244	509	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	16	15	-	-
Jive Asset Gestão de Recursos Ltda (i)	8.450	8.450	8.450	8.450
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	45	45	45	45
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	46	46	46	46
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10	10	10
	<u>16.350</u>	<u>9.161</u>	<u>8.551</u>	<u>8.551</u>

(i) O saldo a pagar para o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. é decorrente da aquisição via endosso feito por Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, tornando-se credor das cédulas de crédito bancário (CCB), ora convertidas na na 1ª. tranche de aumento de capital do plano de recuperação judicial, conforme mencionado na Nota 22.3. Do montante principal de R\$ 27.099, resta em aberto o saldo de R\$ 6.596, que atualizado conforme contrato até 31/03/2022 totaliza R\$ 8.450.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

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

(c) Remuneração de administradores

A remuneração dos administradores e diretores em 31 de março de 2022 foi de R\$ 3.491 (31 de março de 2021 - R\$ 1.294) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Comitê Auditoria	Total
Número de membros (*)	5	3	3	3	14
Salário/pró-labore	240	390	63	30	723
Bônus (nota 2.18a)	-	600	-	-	600
Plano de Outorga de Benefícios	686	2.057	-	-	2.743
Benefícios diretos e indiretos	-	25	-	-	25
Em 31 de março de 2022	<u>926</u>	<u>2.472</u>	<u>63</u>	<u>30</u>	<u>3.491</u>

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Comitê Auditoria	Total
Número de membros (*)	5	3	3	-	11
Salário/pró-labore	150	390	63	-	603
Plano de Outorga de Benefícios	166	498	-	-	664
Benefícios diretos e indiretos	1	25	1	-	27
Em 31 de dezembro de 2020	<u>317</u>	<u>913</u>	<u>64</u>	<u>-</u>	<u>1.294</u>

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no dia 30 de abril de 2021 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2021 em até R\$ 7.200, excluindo o plano de outorga de benefícios.

Do montante de R\$ 3.491 em 31 de março de 2022, R\$ 2.743 (em 31 de março de 2020 – R\$ 664) referem-se a provisão do Programa de Outorga de Ações Restritas, aprovado pelo Conselho de Administração em 14 de janeiro de 2021. Este Programa tem o objetivo de conceder as pessoas elegíveis a oportunidade de receber ações da Companhia, de forma a manter o alinhamento de interesses entre acionistas da Companhia e as pessoas elegíveis, promovendo a retenção de tais pessoas.

O Programa é composto por 4 tranches, tendo como limite a outorga de no máximo 14% do capital social total da Companhia, divididas da seguinte forma:

Tranche	Condição de Outorga	Montante de Ações Restritas Passíveis de Outorga
Tranche 1	Aprovação do Plano e do Programa.	Até 4% do capital social da Companhia na data de outorga.
Tranche 2	Marketcap (**) da Companhia deverá atingir o montante de R\$ 120 milhões, no prazo de 36 meses, contados da AGE, e assim se manter por no mínimo 2/3 do período de 66 pregões seguidos, contados do atingimento da Condição.	Até 4% das ações de emissão da Companhia na data de outorga.
Tranche 3	Marketcap (**) da Companhia deverá atingir o montante de R\$ 180 milhões, no prazo de 36 meses, contados da AGE, e assim se manter por no mínimo 2/3 do período de 66 pregões seguidos, contados do atingimento da Condição.	Até 3% das ações de emissão da Companhia na data de outorga.
Tranche 4	Marketcap (**) da Companhia deverá atingir o montante de R\$ 240 milhões, no prazo de 36 meses, contados da AGE, e assim se manter por no mínimo 2/3 do período de 66 pregões seguidos, contados do atingimento da Condição.	Até 3% das ações de emissão da Companhia na data de outorga.

(**) Marketcap é o valor de mercado da Companhia, obtido através da multiplicação entre o número total de ações emitidas pela Companhia pelo valor de negociação de cada ação. As condições de outorga foram satisfeitas, sendo que o período de carência da tranche 1 começou em janeiro de 2021 e o período de carência das tranches 2, 3 e 4 se iniciou em julho de 2021.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

20 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Encargos trabalhistas	766	336	996	785
Remuneração variável - Bônus (i)	506	1.939	1.275	5.360
Plano de Outorga de Benefícios (ii)	16.067	12.727	16.067	12.727
Trabalhistas	17.339	15.002	18.338	18.872
Parcelamento - Lei nº 11.941/09	-	-	641	661
Parcelamentos tributários	1.202	1.244	5.252	5.603
Parcelamento - Lei nº 12.996/14	-	-	176	178
Parcelamento PERT -Lei 13.496/17	-	-	20.677	21.120
Parcelamento IPTU	-	-	851	768
Tributos correntes	247	284	833	1.855
IPTU a pagar (iii)	-	-	22.098	20.128
IRPJ e CSLL diferidos	-	-	58	-
PIS e COFINS diferidos	-	-	67	1.110
Tributárias	1.449	1.528	50.653	51.423
Total	18.788	16.530	68.991	70.295
Circulante	(17.739)	(15.492)	(46.842)	(46.833)
Não circulante	1.049	1.038	22.149	23.462

(i) Conforme mencionado na nota explicativa 2.18(a), em 31 de março de 2022, foi constituída provisão para remuneração variável - Bônus para os empregados e administradores;

(ii) Conforme descrito na nota explicativa 19(c), a Companhia constituiu provisão para o Plano de Outorga de Benefícios para os administradores;

(iii) A Companhia possui débitos de IPTU de terrenos no montante de R\$ 19.520, de unidades concluídas em estoque no montante de R\$ 2.396 e do escritório corporativo de R\$ 182.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
2022	-	-	-	-
2023	269	258	4.886	5.651
2024	312	312	3.706	3.798
2025	312	312	3.256	3.228
2026	156	156	2.883	2.855
2027	-	-	2.652	2.614
A partir de 2028	-	-	4.766	5.316
	<u>1.049</u>	<u>1.038</u>	<u>22.149</u>	<u>23.462</u>

No PERT foi possível migrar parcelamentos já existentes, além da possibilidade de parcelar demais débitos vencidos até 30 de abril de 2017. A consolidação dos débitos da RFB e PGFN ocorreram durante o ano de 2018 da adesão ao PERT. O parcelamento será amortizado conforme tabela a seguir:

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
2021	-	-
2022	2.838	3.099
2023	2.759	2.580
2024	2.613	2.565
2025	2.608	2.564
2026	2.582	2.542
2027	2.569	2.521
A partir de 2028	4.708	5.249
	<u>20.677</u>	<u>21.120</u>

A Companhia ainda está discutindo junto a PGFN com relação a utilização da compensação de Prejuízo Fiscais e Base de Cálculo Negativas de Contribuição Social pela controladora, pois a Portaria PGFN nº 1.207/2017 prevê somente a compensação de créditos próprios, sendo que por esse motivo foi impetrado o MS (Mandado de Segurança) nº 5002232-78.2018.4.03.6100, em trâmite perante a 12ª Vara da Justiça Federal de São Paulo, o qual teve sentença de procedência para determinar a possibilidade de uso do prejuízo fiscal para pagamento do saldo do PERT.

(a) Imposto de renda e Contribuição Social diferidos e PIS e COFINS diferidos

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de março de 2021
No início do exercício	-	1.020
Ajustes	64	(275)
Despesas (receitas) no resultado	(6)	(140)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	52	605
PIS e COFINS diferidos	67	746
Tributos diferidos	125	1.351

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de março de 2021	31 de março de 2022	31 de março de 2021
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(8.406)	113	(8.084)	296
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	6.581	(10.607)	(157)	-
Base de cálculo	(1.825)	(10.494)	(8.241)	296
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(621)	(3.568)	(2.802)	101
Crédito não constituído	621	3.568	2.802	3.568
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	(40)	-	(191)	(3.752)
Imposto de renda e contribuição social	(40)	-	(191)	(83)
Corrente	(40)	-	(197)	(223)
Diferido	-	-	6	140
Imposto de renda e contribuição social	(40)	-	(191)	(83)

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****21 Provisões**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	1.703	1.628
Provisão para demandas judiciais (b)	9.641	15.600	113.776	121.708
	9.641	15.600	115.479	123.336
Circulante	-	-	-	(1.628)
Não circulante	9.641	15.600	115.479	121.708

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
No início do exercício	1.628	2.080
Provisão/(reversão), líquida	75	(452)
No fim do período/exercício	1.703	1.628

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

(b) Provisão para demandas judiciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Trabalhistas	2.375	2.639	4.887	5.394
Tributárias	-	-	3.855	3.233
Cíveis	1.359	1.304	7.902	7.689
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	5.907	11.657	97.132	105.392
Não circulante	9.641	15.600	113.776	121.708

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
No início do exercício	15.600	15.967	121.708	157.649
Demandas judiciais encerradas	1	(19.933)	(1)	(24.560)
Complemento (reversão) de provisão (Nota 28)	(5.960)	19.566	(7.931)	(11.381)
No fim do exercício / período	<u>9.641</u>	<u>15.600</u>	<u>113.776</u>	<u>121.708</u>

Dentre as provisões trabalhistas, em 31 de março de 2022, a Companhia e suas controladas são parte em 142 ações judiciais, incluindo as estimativas prováveis, possíveis e remotas, sendo que 82,4% de suas causas referem-se a processos em que o pedido em relação à Companhia é de condenação em responsabilidade subsidiária e solidária, para as quais foi constituída provisão para cobertura das prováveis perdas de R\$ 4.887 (31 de dezembro de 2021 - R\$ 5.394).

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha 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 dessas demandas foram realizadas na contabilidade.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Trabalhistas	597	318	1.369	1.781
Ambientais	-	-	-	-
Tributárias	30	29	569	520
Cíveis	5.785	5.785	7.226	7.226
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes (i)	2.396	5.474	58.935	66.027
	<u>8.808</u>	<u>11.606</u>	<u>68.099</u>	<u>75.554</u>

(i) Há uma redução relevante nos processos cíveis com probabilidade possível devido a realização de acordos judiciais, principalmente relacionados a clientes, vícios construtivos e cotas condominiais.

22 Patrimônio líquido**22.1 Capital social**

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2020 e 31 de março de 2021	97.028.764
Aumento de capital social destinado a pagamento de credores extra concursais - 13/04/2021	9.478.553
Aumento de capital social destinado a pagamento de credores extra concursais - 08/07/2021	33.922.495
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial – 6ª Tranche – 26/11/2021	2.472.901
Saldo em 31 de dezembro de 2021 e 31 de março de 2022	142.902.713

Em 13 de abril de 2021, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 9.478.553 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 12.038, sendo: (i) 115.619 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, totalizando um valor de R\$ 147; (ii) 1.117 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, totalizando um valor de R\$ 1; (iii) 5.864.567 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelo credor da Companhia, NPL Brasil Gestão de Ativos Financeiros Ltda e por outros cessionários de direitos contratuais do Banco Pan, mediante capitalização de créditos detidos contra a Companhia, totalizando um valor de R\$ 7.448; e (iv) 3.497.250 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelos debenturistas da 2ª. Emissão de Debêntures da Companhia mediante a capitalização de créditos, totalizando um valor de R\$ 4.442.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Em 08 de julho de 2021, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 33.922.495 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 49.866, ao preço de emissão de R\$ 1,47, sendo: (i) 28.808.859 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, totalizando um valor de R\$ 42.349; (ii) 4.762.080 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, totalizando um valor de R\$ 7.000 e (iii) 351.556 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pela NPL Brasil Gestão de Ativos Financeiros Ltda. e seus cessionários de direitos contratuais do Banco Pan, totalizando um valor de R\$ 517.

Em 26 de novembro de 2021, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 2.472.901 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor de R\$ 48.963 ao preço de emissão de R\$ 19,80 por ação, sendo subscritas 2.235.773 ações ordinárias pelos credores cujos créditos foram habilitados no quadro geral de credores da Companhia na forma prevista no Plano de Recuperação Judicial, mediante a capitalização de créditos detidos contra a Companhia, totalizando um valor de R\$ 44.268 e 237.128 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram direito de preferência e sobras do aumento de capital, no valor de R\$ 4.695.

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021 o capital social da Companhia é de R\$ 2.449.892 representado por 142.902.713 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

O pagamento dos créditos mediante emissão de ações pela Companhia tem como objetivo reforçar a sua estrutura de capital e balanço, visando ao desenvolvimento, ampliação e manutenção de seus negócios, dentro de uma estrutura de capital mais sólida por meio da consequente diminuição de seu passivo sem a necessidade de desembolso de caixa.

22.2 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.

22.3 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.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

22.4 Política de dividendos

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

23 Lucro (prejuízo) por ação

O prejuízo básico e diluído por ação em 31 março de 2022 é de R\$ 0,0591 (31 março de 2021- lucro básico e diluído de R\$ 0,0012).

	31 de março de 2022	31 de março de 2021
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(8.446)	113
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	142.902.713	97.028.764
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	<u>(0,0591)</u>	<u>0,0012</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

24 Lucro (prejuízo) bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de março de 2021	31 de março de 2022	31 de março de 2021
Receita de imóveis	-	150	1.171	16.223
Reversão/(provisão) para distratos	-	-	11.594	7.691
Reversão/(provisão) para perdas estimadas	-	-	119	960
Receita de serviços	657	259	1.003	270
Receita operacional bruta	657	409	13.887	25.144
Impostos incidentes	(11)	(51)	(232)	(1.274)
Receita operacional líquida	646	358	13.655	23.870
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	-	(6)	(3.680)	(18.946)
Provisão/(reversão) custo com unidades a distratar (i)	-	-	(9.345)	(6.017)
Reversão/(provisão) de impairment de estoques	-	-	2.523	10.025
Encargos financeiros (Nota 14)	177	-	(60)	(2.995)
Custos dos imóveis vendidos	177	(6)	(10.562)	(17.933)
Lucro bruto	823	352	3.093	5.937

- (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 explicativa 7);

Em setembro de 2021 houve o lançamento do empreendimento Nova Fama. Adicionalmente, a Companhia vem realizando ações para agilizar os processos de repasse de financiamentos das unidades concluídas, as quais geram, indiretamente, aumento dos distratos, com a reversão da margem então apropriada nessas vendas. A reconciliação do lucro bruto com os empreendimentos em construção está demonstrada na Nota 29.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

25 Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de março de 2021	31 de março de 2022	31 de março de 2021
Salários e encargos	(3.349)	(1.707)	(5.915)	(3.448)
Plano de outorga de ações restritas	(3.340)	(664)	(3.340)	(664)
Assessoria e consultoria	(956)	(1.521)	(1.497)	(1.927)
Gastos corporativos	(502)	(297)	(1.434)	(689)
Aluguéis	(72)	(29)	(72)	(29)
Depreciação direito de uso imóvel	(30)	(30)	(117)	(117)
	<u>(8.249)</u>	<u>(4.248)</u>	<u>(12.375)</u>	<u>(6.874)</u>
Despesas com reestruturação	(170)	(141)	(170)	(141)
Depreciação e amortização	(89)	(88)	(141)	(130)
	<u>(259)</u>	<u>(229)</u>	<u>(311)</u>	<u>(271)</u>
	<u>(8.508)</u>	<u>(4.477)</u>	<u>(12.686)</u>	<u>(7.145)</u>

26 Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de março de 2021	31 de março de 2022	31 de março de 2021
Publicidade e propaganda	(16)	(60)	(475)	(379)
Comissões	-	-	(10)	(258)
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(1)	-	(354)	(258)
Despesas com garantia de obras	-	-	(86)	(84)
Perdas estimadas	-	-	-	19
	<u>(17)</u>	<u>(60)</u>	<u>(925)</u>	<u>(960)</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

27 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de março de 2021	31 de março de 2022	31 de março de 2021
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	-	181	6	1.453
Rendimentos com aplicação financeiras	-	-	1.299	136
	-	181	1.305	1.589
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos (Nota 14)	(5)	(5.099)	(21)	(5.926)
Encargos corporativos apropriados (Nota 14)	-	(6)	-	-
Multas	(45)	(1)	(56)	(79)
Juros	-	(18)	(542)	(18)
Descontos / Atualizações monetárias clientes	-	-	-	(1.235)
Outras despesas financeiras	(6)	(3)	(21)	(20)
	(56)	(5.127)	(640)	(7.278)
(=) Resultado Financeiro	(56)	(4.946)	665	(5.689)

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

28 Outras receitas e (despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) operacionais	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de março de 2021	31 de março de 2022	31 de março de 2021
Alienação (baixa) de imobilizado	-	1	-	1
Reversão de provisão/(provisão) para demandas judiciais (Nota 21)	5.960	(1.625)	7.931	5.593
Perdas estimadas	-	(119)	-	(119)
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	(9)	-	(3.436)	(3.528)
Outras receitas e (despesas) operacionais	(18)	380	(2.884)	6.206
	<u>5.933</u>	<u>(1.363)</u>	<u>1.611</u>	<u>8.153</u>

29 Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento

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

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Unidades vendidas em construção	8.177	7.967
Unidades em estoque em construção	11.812	15.934
Custo orçado a incorrer (*)	19.989	23.901
Estoque imóveis em construção, líquido de impairment (Nota 7)	26.007	26.265
Custo total a ser apropriado no futuro	<u>45.996</u>	<u>50.166</u>

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2021
Vendas contratadas a apropriar (Nota 6)	9.006	8.327
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(8.177)	(7.967)
	829	360
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	9,2%	4,3%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(187)	(173)
	642	187
Percentual da margem a apropriar (*)	7,1%	2,2%

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

(**) Valor estimado de 0,65% de PIS e 3% para a Cofins.

As variações de venda contratada a apropriar e custo a incorrer nas unidades vendidas, comparativamente com 31 de dezembro de 2021, estão representadas, substancialmente, pelas movimentações relacionadas às atividades normais de vendas, distratos e reconhecimento de receitas e custos à medida do andamento da obra do empreendimento Nova Fama. A margem a apropriar reflete o projeto Nova Fama que estava com obras paralisadas há mais de 5 anos e, quando da retomada da construção em 2021, foi realizada uma revisão dos orçamentos para finalização e manutenção das benfeitorias já realizadas no empreendimento, gerando um incremento no custo a incorrer de obra.

As vendas contratadas a apropriar não estão com ajuste a valor presente, pois o mesmo somente é efetivado para as vendas apropriadas.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de março de 2021
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	12.388	41.654
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	(1.840)	-
(-) Perdas estimadas e provisão para distratos	(160)	-
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(258)	(1.087)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(12.540)	(36.859)
Total	(2.410)	3.708
Resultado apropriado em exercícios anteriores	4.561	(3.197)
Resultado apropriado no exercício	2.151	511
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício	(60)	(51)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	2.091	460
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	1.002	5.477
Total do resultado bruto	3.093	5.937

30 Eventos Subsequentes**Emissão de Debêntures**

Em 29 de abril de 2022, o Conselho de Administração deliberou submeter à assembleia geral de acionistas:

- (i) proposta de emissão de debêntures conversíveis em ações ordinárias da Companhia, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries (“Debêntures”), para distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Emissão” ou “Oferta Restrita”);
- (ii) proposta de alteração do art. 6º do Estatuto Social para aumentar o capital autorizado da Companhia.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 31 de março de 2022****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Caso a Oferta Restrita seja aprovada, a Companhia pretende captar até R\$ 150.075.000,00 (cento e cinquenta milhões e setenta e cinco mil reais), com a emissão de até 6.003.000 (seis milhões e três mil) Debêntures, as quais, caso venham a ser convertidas, conferirão aos seus titulares uma participação equivalente a até 130.500.000 (cento e trinta milhões e quinhentas mil) ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de até 47,73% (quarenta e sete vírgula setenta e três por cento) do capital social da Companhia.

A Oferta Restrita observará o direito de prioridade assegurado aos atuais acionistas da Companhia para a subscrição das Debêntures, nos termos da Instrução CVM 476.

Contrato de Investimentos

Além disso, também em 29 de abril de 2022, o Conselho de Administração aprovou a celebração de um Contrato de Investimento e Outras Avenças (“Contrato de Investimento”) com a BPS CAPITAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.197.332/0001-79, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, 16º andar, conjunto 1601, Itaim Bibi, CEP 04531- 011 (“BPS”), por meio do qual a BPS se comprometeu a subscrever, diretamente ou por meio de um veículo de investimento, até a integralidade das Debêntures não subscritas pelos acionistas da Companhia (“Investimento”). A consumação do Investimento está sujeita à verificação de determinadas condições suspensivas, tais como:

- (i) a aprovação da Emissão e do aumento do limite do capital autorizado da Companhia pela Assembleia Geral de Acionistas;
- (ii) a subscrição, pela BPS, de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Debêntures emitidas; entre outras condições usuais.

O Investimento contribuirá para a estratégia de crescimento da Companhia e os recursos líquidos a serem captados serão utilizados para, dentre outros,

- (i) realização de aportes de capital em unidades de negócios focada em ativos imobiliários estressados, cujo propósito compreende, entre outros, a aquisição de créditos, ativos ou sociedades atreladas a obras paradas e ao desenvolvimento de projetos imobiliários interrompidos e em unidades de negócios focadas em incorporação de empreendimentos imobiliários;
- (ii) liquidação de determinadas obrigações contraídas pela Companhia;
- (iii) reembolso de investimentos realizados em projetos da Companhia; e
- (iv) desenvolvimento de novos investimentos/projetos pela Companhia ou suas subsidiárias.

As informações sobre a Oferta Restrita serão devidamente divulgadas nos termos da regulamentação aplicável, incluindo a Instrução CVM 476, juntamente com a proposta da administração que será apresentada à Assembleia Geral da Companhia que deliberará sobre a Oferta Restrita.

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, identificadas como controladora e consolidado, da Viver Incorporadora e Construtora S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, incluindo o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, 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). Uma 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

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como a apresentação dessas informações contábeis de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/ CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como a apresentação dessas informações contábeis de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Em 31 de março de 2022, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 8.446 mil (lucro de R\$ 113 mil em 31 de março de 2021), patrimônio líquido a descoberto de R\$ 209.496 mil, prejuízos acumulados de R\$ 2.576.289 mil, bem como apresenta passivo circulante individual e consolidado superior ao ativo circulante individual e consolidado de R\$ 258.925 mil e R\$ 197.210 mil, respectivamente. Ainda que o processo de Recuperação Judicial da Companhia tenha se encerrado em 17 de dezembro de 2021, a Administração vem empregando esforços para cumprir com as medidas propostas visando a retomada dos negócios e da lucratividade, conforme o descrito na Nota Explicativa nº 1, a fim de garantir a continuidade operacional da Companhia. A situação operacional e financeira, juntamente com outros assuntos descritos na mesma Nota Explicativa, ainda indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos ou quanto a liquidação e a classificação de passivos que seriam requeridos na impossibilidade da Companhia continuar operando. Se as informações contábeis intermediárias

individuais e consolidadas tivessem sido elaboradas considerando a descontinuidade das operações, elas poderiam apresentar valores diferentes dos apresentados. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase – Imóveis a comercializar – Terreno Chácara Europa

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7, a Companhia é proprietária do imóvel intitulado “Terreno Chácara Europa”, registrado por R\$ 45.420 mil (líquido de provisão para impairment) nas informações contábeis intermediárias consolidadas findas em de 31 de março de 2022. O referido terreno é alvo de processo junto a Prefeitura da Cidade de São Paulo, que questiona diversos aspectos técnicos abrangendo assuntos ambientais e em paralelo ao fato, foi retomado um antigo procedimento de tombamento provisório da área por parte do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – Conpresp. O litígio permanece em curso, sem que tenha ocorrido o deferimento de uma sentença final, e sua conclusão poderá produzir impactos quanto a melhor estimativa de valor reconhecida pela Companhia. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase - Debêntures a pagar

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 14, em 31 de março de 2021 a Companhia possui registrado o montante de R\$ 210.566 mil, reconhecido em favor da Caixa Econômica Federal/FGTS e que está relacionado à dívida originada da 1ª emissão de Debêntures da Companhia. Em função de divergências quanto aos procedimentos e critérios a serem adotados para liquidação deste passivo, vinculados as condições apresentadas no plano de recuperação judicial, foi impetrada ação judicial pela credora. Mesmo com o encerramento da recuperação judicial, referido litígio permanece em curso, sem que haja qualquer decisão final proferida até a presente data. Diante deste cenário incerto, a Companhia manteve o saldo reconhecido no passivo circulante e usa da melhor estimativa disponível para sua valorização. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase – Reconhecimento de receita de unidade imobiliária não concluída

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de maio de 2022.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.269/O-1

Nelson Varandas dos Santos
Contador CRC 1SP-197.110/O-3

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 exercício social findo em 31 de março de 2022.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha

Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Guilherme Claudio Gebara

Diretor Vice-Presidente Financeiro

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

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

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 Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes - S/S para as Demonstrações Financeiras da Viver Incorporadora e Construtora S.A. referentes ao exercício social findo em 31 de março de 2022.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha

Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Guilherme Claudio Gebara

Diretor Vice-Presidente Financeiro