

## Índice

### Dados da Empresa

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

### DFs Individuais

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	11
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	12
----------------------------------	----

### DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	15
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	17
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	18
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	19
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	21
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	23
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	24
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	25
---	----

Notas Explicativas	49
--------------------	----

### Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	123
--	-----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	127
---	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	129
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	130
--	-----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2021</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	142.903
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
1	Ativo Total	77.531	223.635	346.684
1.01	Ativo Circulante	2.246	3.106	2.086
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7	19	40
1.01.03	Contas a Receber	388	20	19
1.01.03.01	Clientes	388	20	19
1.01.06	Tributos a Recuperar	295	753	115
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	295	753	115
1.01.07	Despesas Antecipadas	31	246	413
1.01.07.02	Outras despesas a apropriar	31	246	413
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.525	2.068	1.499
1.01.08.03	Outros	1.525	2.068	1.499
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	1.525	2.068	1.499
1.02	Ativo Não Circulante	75.285	220.529	344.598
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	24.405	20.696	13.790
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	22.624	11.897	205
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	0	11.692	0
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	22.624	205	205
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.781	8.799	13.585
1.02.01.10.03	Contas Correntes com parceiros nos empreendimentos	1.354	8.286	12.065
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	40	40	1.323
1.02.01.10.05	Créditos Diversos	387	473	197
1.02.02	Investimentos	50.019	198.650	327.790
1.02.02.01	Participações Societárias	50.019	198.650	327.790
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	50.019	198.650	327.790
1.02.03	Imobilizado	628	654	444
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	628	654	444
1.02.04	Intangível	233	529	2.574
1.02.04.01	Intangíveis	233	529	2.574
1.02.04.01.02	Software/Outros	233	529	2.574

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
2	Passivo Total	77.531	223.635	346.684
2.01	Passivo Circulante	261.665	433.182	457.523
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.002	4.218	600
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	15.002	4.218	600
2.01.02	Fornecedores	1.343	2.381	5.035
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.343	2.381	5.035
2.01.03	Obrigações Fiscais	490	883	604
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	490	883	604
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	195	755	563
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	295	128	41
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	210.624	210.331	196.163
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	362	258
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	362	258
2.01.04.02	Debêntures	210.624	209.969	195.905
2.01.05	Outras Obrigações	13.009	179.334	244.994
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	9.161	165.343	243.766
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	610	165.242	210.929
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	8.551	101	32.837
2.01.05.02	Outros	3.848	13.991	1.228
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	0	30	30
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	3.848	13.961	1.198
2.01.06	Provisões	21.197	36.035	10.127
2.01.06.02	Outras Provisões	21.197	36.035	10.127
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	21.197	36.035	10.127
2.02	Passivo Não Circulante	16.917	17.741	23.316
2.02.02	Outras Obrigações	279	503	5.682
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	5.682
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0	5.682
2.02.02.02	Outros	279	503	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
2.02.02.02.05	Certificados de Recebíveis Imobiliários	279	0	0
2.02.02.02.09	Outras Obrigações	0	503	0
2.02.04	Provisões	16.638	17.238	17.634
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.038	1.271	1.584
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	1.038	1.271	1.584
2.02.04.02	Outras Provisões	15.600	15.967	16.050
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	15.600	15.967	16.050
2.03	Patrimônio Líquido	-201.051	-227.288	-134.155
2.03.01	Capital Social Realizado	2.449.892	2.339.025	2.233.232
2.03.01.01	Capital Social	2.449.892	2.339.025	2.233.232
2.03.02	Reservas de Capital	-83.099	-56.000	-37.855
2.03.02.07	Gastos na Emissão de Ações	-37.855	-37.855	-37.855
2.03.02.08	Ações subscritas a cancelar	-45.244	-18.145	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.567.844	-2.510.313	-2.329.532

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.380	1.297	400
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-7	-40	0
3.03	Resultado Bruto	4.373	1.257	400
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-57.005	-153.263	-195.596
3.04.01	Despesas com Vendas	27	39	-10
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-30.247	-20.532	-20.259
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-28.736	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	19.732	-39.184
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.951	-152.502	-136.143
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-52.632	-152.006	-195.196
3.06	Resultado Financeiro	-4.899	-28.775	-25.316
3.06.01	Receitas Financeiras	216	544	203
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.115	-29.319	-25.519
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-57.531	-180.781	-220.512
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-57.531	-180.781	-220.512
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-57.531	-180.781	-220.512
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,48	-2,69	-4,79
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,48	-2,69	-4,79

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-57.531	-180.781	-220.512
4.03	Resultado Abrangente do Período	-57.531	-180.781	-220.512

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-74.904	-18.348	97.079
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-50.796	-17.910	-30.167
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-57.531	-180.781	-220.512
6.01.01.02	Depreciação e amortização	476	2.376	3.087
6.01.01.04	Provisões para perdas de ativos	3.568	3.896	19.609
6.01.01.05	Provisões para demandas judiciais	-367	-83	4.554
6.01.01.07	Custo na alienação de imobilizado	0	0	1.861
6.01.01.08	Impostos diferidos	3	0	0
6.01.01.09	Encargos financeiros sobre financiamentos	5.006	26.426	19.976
6.01.01.10	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	0	2.546	5.115
6.01.01.11	Resultado de equivalência patrimonial	-1.951	152.502	136.143
6.01.01.14	Perdão de dívidas	0	-24.792	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-23.580	9.243	129.558
6.01.02.02	Contas a receber	-368	140	7
6.01.02.04	Impostos e contribuições a compensar	458	645	-281
6.01.02.05	Créditos diversos	629	-845	-1.178
6.01.02.06	Créditos com partes relacionadas	-10.727	-11.692	135.555
6.01.02.07	Créditos com contas correntes com parceiros	3.364	-258	-154
6.01.02.08	Despesas com vendas a apropriar	215	167	-200
6.01.02.10	Obrigações trabalhistas e tributárias	10.155	3.584	643
6.01.02.11	Fornecedores	-1.038	-2.654	3.397
6.01.02.12	Contas a pagar	-10.616	21.492	-3.442
6.01.02.13	Credores por imóveis compromissados	249	0	0
6.01.02.15	Partes relacionadas	-16.429	-1.336	-4.811
6.01.02.16	Adiantamento de clientes	0	0	22
6.01.03	Outros	0	-9.681	-2.312
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre operações financeiras e operações com investidores	0	-9.681	-2.312
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-4.163	68	-127.984
6.02.02	Capital em controladas líquido	0	0	-127.827

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
6.02.06	Imobilizado	-450	191	-157
6.02.07	Intangível	296	-123	0
6.02.08	Investimentos em Coligadas/Controladas	-4.009	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	79.055	18.259	30.889
6.03.02	Pagamento de operações financeiras e operações com investidores	-4.713	0	-15.471
6.03.03	Captação Partes relacionadas	0	0	6.115
6.03.05	Aumento de capital	110.867	105.793	40.245
6.03.06	Pagamento de partes relacionadas	0	-69.389	0
6.03.08	Ações subscritas a cancelar	-27.099	-18.145	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-12	-21	-16
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	19	40	56
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7	19	40

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	2.339.025	-56.000	0	-2.510.313	0	-227.288
5.04	Transações de Capital com os Sócios	110.867	-27.099	0	0	0	110.867
5.04.01	Aumentos de Capital	110.867	0	0	0	0	110.867
5.04.08	Ações subscritas a cancelar	0	-27.099	0	0	0	-27.099
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-57.531	0	0
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-57.531	0	-57.531
5.07	Saldos Finais	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	2.233.232	-37.855	0	-2.329.532	0	-134.155
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.233.232	-37.855	0	-2.329.532	0	-134.155
5.04	Transações de Capital com os Sócios	105.793	-18.145	0	0	0	87.648
5.04.01	Aumentos de Capital	105.793	0	0	0	0	105.793
5.04.08	Ações subscritas a cancelar	0	-18.145	0	0	0	-18.145
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-180.781	0	-180.781
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-180.781	0	-180.781
5.07	Saldos Finais	2.339.025	-56.000	0	-2.510.313	0	-227.288

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	2.192.987	-37.855	0	-2.109.020	0	46.112
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.192.987	-37.855	0	-2.109.020	0	46.112
5.04	Transações de Capital com os Sócios	40.245	0	0	0	0	40.245
5.04.01	Aumentos de Capital	40.245	0	0	0	0	40.245
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-220.512	0	-220.512
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-220.512	0	-220.512
5.07	Saldos Finais	2.233.232	-37.855	0	-2.329.532	0	-134.155

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
7.01	Receitas	5.107	1.513	467
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.107	1.513	467
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-38.772	12.576	-48.335
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-42	-40	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-33.780	12.552	-48.601
7.02.04	Outros	-4.950	64	266
7.03	Valor Adicionado Bruto	-33.665	14.089	-47.868
7.04	Retenções	-476	-2.376	-3.087
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-476	-2.376	-3.087
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-34.141	11.713	-50.955
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	2.167	-151.958	-135.940
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.951	-152.502	-136.143
7.06.02	Receitas Financeiras	216	544	203
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-31.974	-140.245	-186.895
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-31.974	-140.245	-186.895
7.08.01	Pessoal	19.441	10.814	7.692
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.434	7.936	5.288
7.08.01.04	Outros	16.007	2.878	2.404
7.08.01.04.01	Comissão sobre venda	0	38	0
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	16.007	2.840	2.404
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	855	216	67
7.08.02.01	Federais	480	140	44
7.08.02.03	Municipais	375	76	23
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.261	29.506	25.858
7.08.03.01	Juros	5.115	29.319	25.519
7.08.03.02	Aluguéis	146	187	339
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-57.531	-180.781	-220.512
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-57.531	-180.781	-220.512

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
1	Ativo Total	328.603	323.481	512.942
1.01	Ativo Circulante	163.271	116.473	195.823
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	63.467	28.993	5.461
1.01.03	Contas a Receber	16.456	22.682	18.165
1.01.03.01	Clientes	16.456	22.682	18.165
1.01.04	Estoques	65.126	59.124	167.945
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	65.126	59.124	167.945
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.948	2.183	1.450
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.948	2.183	1.450
1.01.07	Despesas Antecipadas	512	246	413
1.01.07.02	Outras Despesas a apropriar	512	246	413
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	14.762	3.245	2.389
1.01.08.03	Outros	14.762	3.245	2.389
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	14.762	3.245	2.389
1.02	Ativo Não Circulante	165.332	207.008	317.119
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	158.510	195.192	304.837
1.02.01.04	Contas a Receber	8.646	1.826	64.403
1.02.01.04.01	Clientes	8.646	1.826	64.403
1.02.01.05	Estoques	136.317	175.012	209.543
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	136.317	175.012	209.543
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.203	2.073	10.046
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.203	2.073	10.046
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	12.344	16.281	20.845
1.02.01.10.03	Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	1.347	8.297	12.160
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	2.580	2.128	3.673
1.02.01.10.05	Créditos diversos	7.259	5.856	5.012
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a apropriar	1.158	0	0
1.02.02	Investimentos	4.034	8.464	9.216
1.02.02.01	Participações Societárias	4.034	8.464	9.216

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	4.034	8.464	9.216
1.02.03	Imobilizado	2.555	2.823	488
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.555	2.823	488
1.02.04	Intangível	233	529	2.578
1.02.04.01	Intangíveis	233	529	2.578
1.02.04.01.02	Software/Outros	233	529	2.578

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
2	Passivo Total	328.603	323.481	512.942
2.01	Passivo Circulante	361.841	360.200	438.600
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	18.546	4.419	652
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	18.546	4.419	652
2.01.02	Fornecedores	13.089	9.249	14.156
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	13.089	9.249	14.156
2.01.03	Obrigações Fiscais	28.287	29.109	26.517
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.114	29.109	26.517
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	169	89	299
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	5.793	6.704	5.322
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	1.152	22.316	20.896
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	21.173	0	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	211.226	210.331	196.163
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	602	362	258
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	602	362	258
2.01.04.02	Debêntures	210.624	209.969	195.905
2.01.05	Outras Obrigações	88.381	104.730	198.172
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	8.551	101	82.141
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	8.551	101	82.141
2.01.05.02	Outros	79.830	104.629	116.031
2.01.05.02.05	Coobrigações na Cessão de Recebíveis	1.433	3.339	4.654
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	4.447	5.293	12.744
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	73.950	95.997	98.633
2.01.06	Provisões	2.312	2.362	2.940
2.01.06.02	Outras Provisões	2.312	2.362	2.940
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.628	2.080	2.711
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	684	282	229
2.02	Passivo Não Circulante	167.813	190.569	208.497
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	15.000	0	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
2.02.02	Outras Obrigações	7.643	5.757	23.673
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	5.682
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0	5.682
2.02.02.02	Outros	7.643	5.757	17.991
2.02.02.02.04	Coobrigação na cessão de recebíveis	53	298	1.106
2.02.02.02.05	Adiantamentos de clientes	1.072	0	13.312
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	6.518	5.459	3.573
2.02.03	Tributos Diferidos	-2	1.020	4.003
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-2	1.020	4.003
2.02.04	Provisões	145.172	183.792	180.821
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	23.464	26.143	32.315
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	22.538	25.352	27.982
2.02.04.01.06	Obrigações Tributárias	926	791	4.333
2.02.04.02	Outras Provisões	121.708	157.649	148.506
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	0	617
2.02.04.02.04	Provisões para demandas judiciais	121.708	157.649	147.889
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-201.051	-227.288	-134.155
2.03.01	Capital Social Realizado	2.449.892	2.339.025	2.233.232
2.03.01.01	Capital Social	2.449.892	2.339.025	2.233.232
2.03.02	Reservas de Capital	-83.099	-56.000	-37.855
2.03.02.07	Gastos na emissão de ações	-37.855	-37.855	-37.855
2.03.02.08	Ações subscritas a cancelar	-45.244	-18.145	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.567.844	-2.510.313	-2.329.532

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	67.981	44.011	-145.261
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-55.376	-58.040	109.699
3.03	Resultado Bruto	12.605	-14.029	-35.562
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-62.567	-132.172	-129.059
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.581	-4.518	-8.664
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-48.109	-29.342	-24.431
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.728	-97.507	-89.212
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-4.149	-805	-6.752
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-49.962	-146.201	-164.621
3.06	Resultado Financeiro	-8.088	-35.993	-55.981
3.06.01	Receitas Financeiras	4.973	3.607	2.279
3.06.02	Despesas Financeiras	-13.061	-39.600	-58.260
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-58.050	-182.194	-220.602
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	124	950	268
3.08.01	Corrente	-627	-418	-660
3.08.02	Diferido	751	1.368	928
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-57.926	-181.244	-220.334
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-57.926	-181.244	-220.334
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-57.531	-180.781	-220.512
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-395	-463	178
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,48	-2,69	-4,79
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,48	-2,69	-4,79

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-57.926	-181.244	-220.334
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-57.926	-181.244	-220.334
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-57.531	-180.781	-220.512
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-395	-463	178

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-59.790	9.099	-14.440
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-119.235	-81.274	-129.835
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-58.050	-182.194	-220.602
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.038	2.764	3.132
6.01.01.04	Provisões para perdas	-35.172	56.391	37.723
6.01.01.05	Provisões para demandas judiciais	-36.393	28.450	25.212
6.01.01.06	Provisões para garantia de obras	269	-631	-254
6.01.01.07	Custo na alienação de imobilizado	0	0	1.861
6.01.01.08	Impostos diferidos	-1.134	-1.596	-2.185
6.01.01.09	Encargos financeiros sobre financiamentos	5.662	30.454	16.347
6.01.01.10	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	0	8.612	2.357
6.01.01.11	Resultado de equivalência patrimonial	4.149	805	6.752
6.01.01.13	Participação de não controladores	395	463	-178
6.01.01.14	Perdão de dívidas	0	-24.792	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	59.446	100.092	118.121
6.01.02.02	Contas a receber	37.497	94.277	56.102
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	33.073	50.283	15.362
6.01.02.04	Impostos e contribuições a compensar	-1.217	432	259
6.01.02.05	Créditos diversos	-12.920	-1.700	-1.180
6.01.02.06	Créditos com partes relacionadas	870	4.239	8.090
6.01.02.07	Créditos com contas correntes com parceiros	3.382	-174	-58
6.01.02.08	Despesas antecipadas	-1.424	167	1.088
6.01.02.10	Obrigações trabalhistas e tributárias	10.863	-217	8.899
6.01.02.11	Fornecedores	3.840	-4.907	3.512
6.01.02.12	Contas a pagar	-23.194	5.743	25.871
6.01.02.13	Credores por imóveis compromissados	0	0	-75
6.01.02.15	Partes relacionadas	8.450	-7.981	35
6.01.02.16	Adiantamento de clientes	226	-20.763	216
6.01.02.17	Provisões	0	-19.307	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
6.01.03	Outros	0	-9.719	-2.726
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-33	-414
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre operações financeiras e operações com investidores	0	-9.686	-2.312
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	209	-708	1.065
6.02.06	Imobilizado	-770	-585	1.065
6.02.07	Intangível	296	-123	0
6.02.08	Investimentos em Coligadas/Controladas	683	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	94.055	15.141	11.026
6.03.01	Captações de operações financeiras e operações com investidores líquidas	15.000	0	0
6.03.02	Pagamento empréstimos e financiamento	-4.713	-3.118	-35.334
6.03.03	Captação de Partes relacionadas	0	0	6.115
6.03.06	Aumento de capital	110.867	105.793	40.245
6.03.07	Pagamento de partes relacionadas	0	-69.389	0
6.03.09	Ações subscritas a cancelar	-27.099	-18.145	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	34.474	23.532	-2.349
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	28.993	5.461	7.810
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	63.467	28.993	5.461

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021****(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
5.04	Transações de Capital com os Sócios	110.867	0	0	0	0	110.867	395	110.867
5.04.01	Aumentos de Capital	110.867	0	0	0	0	110.867	0	110.867
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	395	395
5.04.08	Ações subscritas a cancelar	0	-27.099	0	0	0	-27.099	0	-27.099
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-57.531	0	-57.531	-395	395
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-57.531	0	-57.531	-395	-57.926
5.07	Saldos Finais	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051	0	-201.051

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020****(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	2.233.232	-37.855	0	-2.329.532	0	-134.155	0	-134.155
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.233.232	-37.855	0	-2.329.532	0	-134.155	0	-134.155
5.04	Transações de Capital com os Sócios	105.793	-18.145	0	0	0	87.648	463	88.111
5.04.01	Aumentos de Capital	105.793	0	0	0	0	105.793	0	105.793
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	463	463
5.04.08	Ações subscritas a cancelar	0	-18.145	0	0	0	-18.145	0	-18.145
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-180.781	0	-180.781	-463	-181.244
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-180.781	0	-180.781	-463	-181.244
5.07	Saldos Finais	2.339.025	-56.000	0	-2.510.313	0	-227.288	0	-227.288

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(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	2.192.987	-37.855	0	-2.109.020	0	46.112	0	46.112
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.192.987	-37.855	0	-2.109.020	0	46.112	0	46.112
5.04	Transações de Capital com os Sócios	40.245	0	0	0	0	40.245	-178	40.067
5.04.01	Aumentos de Capital	40.245	0	0	0	0	40.245	0	40.245
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-178	-178
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-220.512	0	-220.512	178	-220.334
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-220.512	0	-220.512	178	-220.334
5.07	Saldos Finais	2.233.232	-37.855	0	-2.329.532	0	-134.155	0	-134.155

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
7.01	Receitas	62.835	45.386	-145.646
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	62.835	45.386	-145.646
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-69.702	-162.221	-1.913
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-50.047	-50.733	105.865
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-31.147	-109.050	-103.540
7.02.04	Outros	11.492	-2.438	-4.238
7.03	Valor Adicionado Bruto	-6.867	-116.835	-147.559
7.04	Retenções	-1.038	-2.764	-3.132
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.038	-2.764	-3.132
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.905	-119.599	-150.691
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	824	2.802	-4.473
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-4.149	-805	-6.752
7.06.02	Receitas Financeiras	4.973	3.607	2.279
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-7.081	-116.797	-155.164
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-7.081	-116.797	-155.164
7.08.01	Pessoal	28.210	16.898	11.052
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.887	11.039	6.701
7.08.01.04	Outros	17.323	5.859	4.351
7.08.01.04.01	Comissões sobre vendas	1.316	703	1.763
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	16.007	5.156	2.588
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-318	425	-654
7.08.02.01	Federais	-803	341	-678
7.08.02.03	Municipais	485	84	24
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	22.953	47.124	54.772
7.08.03.01	Juros	22.778	46.907	54.426
7.08.03.02	Aluguéis	175	217	346
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-57.926	-181.244	-220.334
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-57.531	-180.781	-220.512
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-395	-463	178



30 de março de 2022

# RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2021

RELAÇÃO COM  
INVESTIDORES

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

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

# Mensagem da Administração

## 2021, um ano chave para a Viver

A Administração segue comprometida com o processo de reestruturação da Companhia que se iniciou em 2019. Adotamos políticas mais conservadoras em relação à alavancagem, foram mais de R\$ 1 bi de desalavancagem desde o início da reestruturação, reduzimos de forma relevante os passivos judiciais, finalizamos todas as obras interrompidas do legado e reforçamos o caixa para suportar os novos investimentos e a nova realidade da Companhia.

No exercício de 2021, a Companhia superou o maior desafio de sua história: a saída da Recuperação Judicial. Além da sentença de encerramento da Recuperação Judicial, o exercício de 2021 nos trouxe o desafio e a certeza de que a empresa está preparada para um novo ciclo de operações e crescimento, por meio das novas propostas de modelo de negócio: *Distressed* e *Greenfield*.

No campo *Distressed*, criamos a Solv., um modelo de negócio exclusivamente para projetos imobiliários residenciais interrompidos. A Solv. nasce para destinar e solucionar os problemas gerados pela falta de liquidez e de crédito, como a interrupção das obras e o aumento dos passivos judiciais. Além do *know-how* de implantar esses planos de revitalização dos projetos, temos uma equipe altamente experiente e preparada para executá-los. A Solv. prospectou parceiros e estruturou um plano de continuidade para cada projeto dentro da Recuperação Judicial da Viver. A missão da Solv. é adquirir projetos inacabados, renegociar seus passivos, repaginar e concluir as suas obras.

No universo *Greenfield*, definimos uma estratégia menos abrangente que no passado, passando a atuar no nicho de projetos com VGVs entre R\$ 70 e R\$ 110 milhões, situados em áreas de média renda na cidade de São Paulo, com menor concorrência e melhores oportunidades.

# Mensagem da Administração

As aquisições vêm sendo realizadas integralmente pela empresa ou por meio de parcerias estratégicas com sócios especializados nos locais de aquisição.

A nova Administração, na Companhia desde 2019, encontrou naquele ano uma empresa que lutava pela sua sobrevivência e passava por momentos muito difíceis, tanto financeiramente como estruturalmente. Ano após ano, a Companhia ganhou corpo, fez as correções necessárias e os problemas começaram a ser resolvidos, proporcionando uma realidade de maior liquidez para a Companhia.

A expectativa para o ano de 2020 era de um ano menos turbulento. Logo nos deparamos com a pandemia do Covid-19. Redobramos a atenção e os esforços e, com muito trabalho e dedicação, tornamos 2020 um ano de indicadores operacionais incríveis.

A performance da Companhia melhorou consideravelmente em 2021. Os processos estão mais maduros e os resultados em contínuo progresso. A Companhia está pronta para o novo ciclo descrito acima e, com estratégias bem definidas, projeta crescimento de suas operações para 2022.

## Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões, exceto quando indicado	2021	2020	Var. 2021/ 2020
<b>Destques Operacionais</b>			
Vendas Contratadas (100%)	59,1	51,9	13,7%
Vendas Contratadas (% Viver)	58,0	49,6	16,9%
Vendas Contratadas (Unidades)	176	159	10,7%
Preço Médio de Vendas (R\$)	329.542	312.006	5,6%
<b>Destques Financeiros</b>			
Receita Líquida	68,0	44,0	54,5%
Lucro (Prejuízo) Bruto	12,6	(14,1)	-189,4%
Margem Bruta	18,5%	-31,9%	50,4 p.p
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado <sup>1</sup>	22,3	(6,7)	-432,8%
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	32,8%	-48,5%	81,3 p.p
EBITDA	(39,2)	(136,1)	-71,2%
Margem EBITDA	-57,7%	-309,3%	251,6 p.p
Lucro (Prejuízo)	(57,9)	(181,2)	-68,0%
Margem Líquida	-85,1%	-411,8%	326,7 p.p
Receitas a Apropriar	8,3	1,5	453,3%
Resultados a Apropriar	0,4	0,4	0,0%
Margem dos Resultados a Apropriar	4,3%	28,4%	- 24,0 p.p.
Despesas com comercialização	(6,6)	(4,5)	46,7%
G&A <sup>2</sup>	(47,1)	(26,6)	77,1%

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

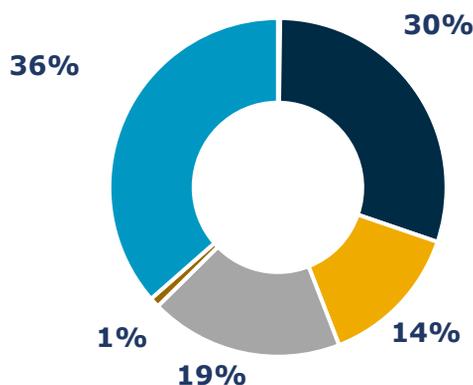
<sup>2</sup> Excluindo Depreciação e Amortização

## Desempenho Operacional

### Vendas Contratadas

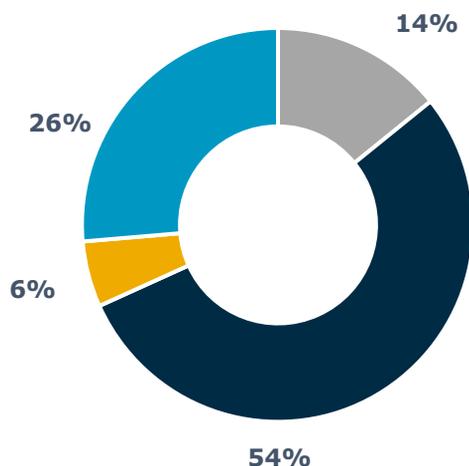
O desempenho das vendas no exercício de 2021 foi impulsionado, principalmente, pelo relançamento do empreendimento Nova Fama (GO), realizado no terceiro trimestre do ano. Este empreendimento consistia na última obra paralisada da Companhia. O seu relançamento é resultado de anos de trabalho no processo de reestruturação da Companhia.

### Vendas por Região



■ São Paulo ■ Sudeste (ex-SP) ■ Sul ■ Norte ■ Nordeste ■ Centro-Oeste

### Vendas por Segmento

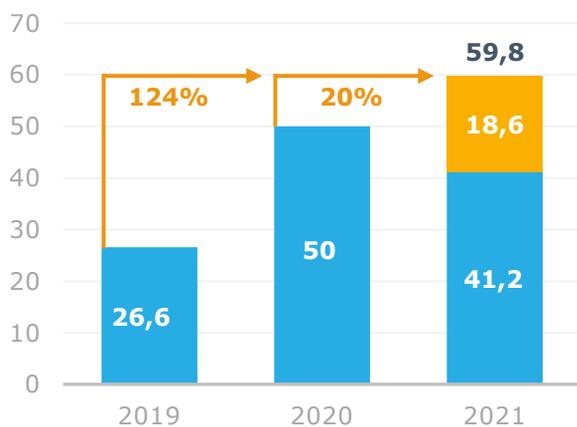


■ Super Econômico ■ Econômico ■ Médio ■ Médio-Alto ■ Alto ■ Turismo e Comercial

No exercício de 2021 as vendas contratadas brutas foram de R\$ 59,8 milhões, sendo R\$ 41,2 milhões de estoque performado e R\$ 18,6 milhões de projetos em construção, representando um aumento de 20% em relação ao exercício de 2020 e 124% em relação a 2019.

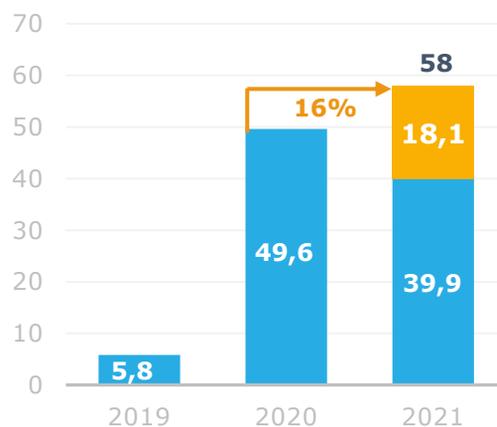
As vendas líquidas de distratos totalizaram R\$ 58 milhões no acumulado do exercício, representando um aumento de 16% em relação a 2020.

#### Vendas Brutas (R\$ milhões)



■ Estoque Pronto ■ Em Construção

#### Vendas Líquidas (R\$ milhões)



■ Estoque Pronto ■ Em Construção

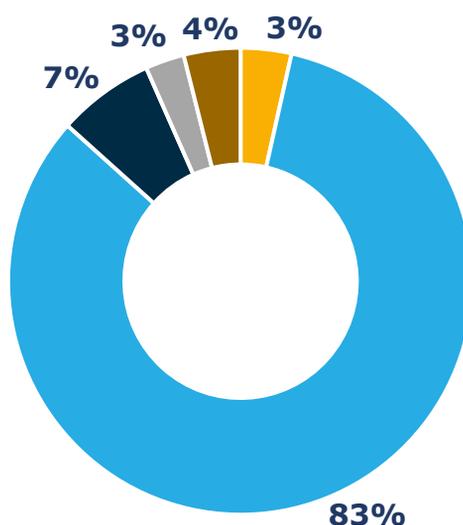
## Estoque a Valor de Mercado

A Viver encerrou o exercício de 2021 com 429 unidades em estoque, com um VGV líquido de comissão de R\$ 75,7 milhões referentes à participação da Companhia, excluindo-se vagas de garagem. Deste total, 47% são estoques prontos e 53% em construção. Em dezembro de 2020 o estoque da Companhia era de R\$ 102,3 milhões. Ao longo do exercício de 2021, reduzimos em 26% este estoque, buscando solucionar um dos legados da Companhia.

O estoque de 2021 possui a seguinte distribuição por segmento de mercado:

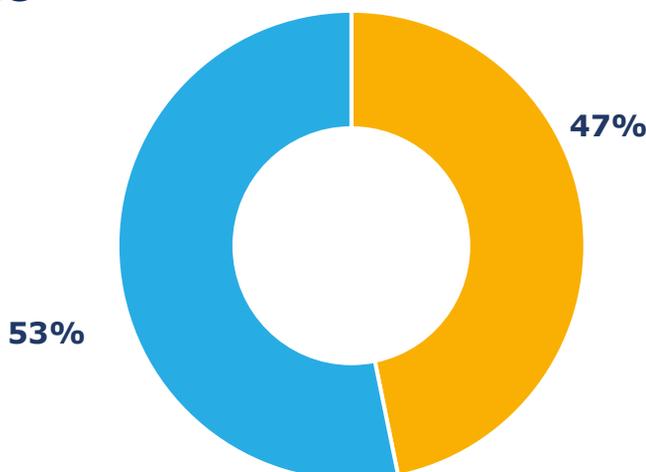
### Estoque por Segmento

- Super Econômico
- Econômico
- Médio
- Médio-Alto
- Turismo e Comercial



### Estoque por fase

- Estoque Pronto
- Em construção

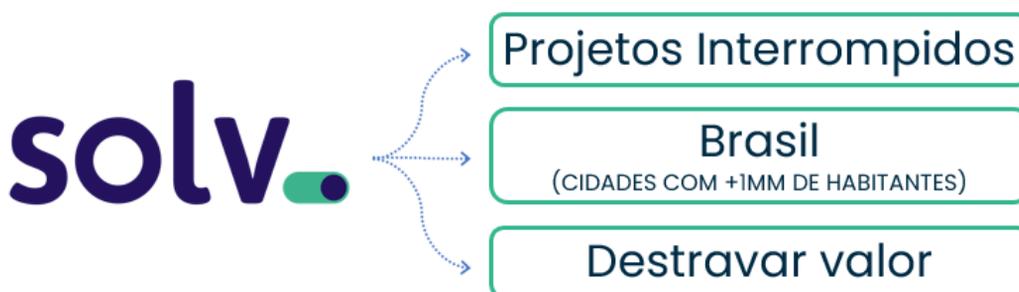
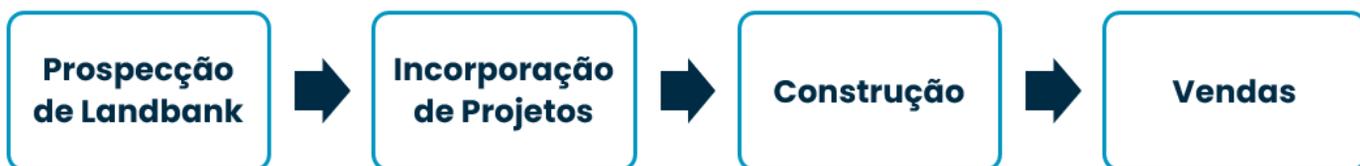


## Estratégia

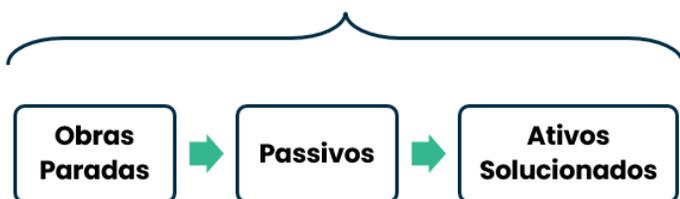
Os posicionamentos estratégicos e os modelos de negócios da Viver e da Solv. ficaram bem definidos em 2021. Com estratégias e negócios complementares, a Viver está dedicada a empreendimentos *Greenfield*, em bairros de média renda em São Paulo e a Solv. adquire ativos *Distressed*, retoma obras interrompidas em cidades com mais de um milhão de habitantes em território nacional, solucionando problemas e finalizando estas obras.



### Incorporação *Greenfield*



### Originação & Solução



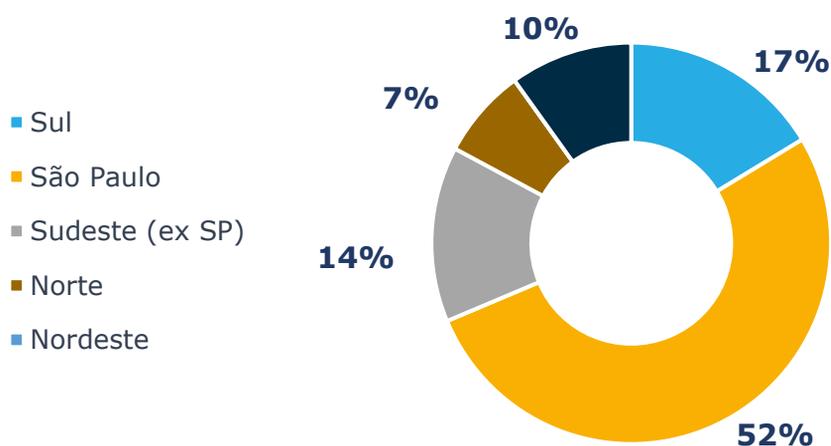
### Incorporação *Brownfield*



## Landbank

O *Landbank* da companhia está sendo requalificado para alinharmos as estratégias das Viver e da Solv. Hoje, o Landbank corresponde ao valor de book de R\$ 129,1 milhões, enquanto seu valor de avaliação representa o montante de R\$ 239,7 milhões:

### Valor de Avaliação por Região



<sup>1</sup>Dos novos projetos, apenas o terreno Paulistânia está contemplado.

## Empreendimentos

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía, sob sua gestão, um empreendimento com Patrimônio de Afetação a ser finalizado com habite-se parcial emitido, chamado Nova Fama Club Residence.

O projeto Beira Mar Condomínio Clube, situado em Paulista (PE), foi concluído em 2021.

### NOVA FAMA CLUB RESIDENCE



**Data Lançamento:** 18/09/2021

**Participação:** 100%

**Localização:** Goiânia (GO)

**Segmento:** Econômico

**VGVLíquido estimado:** R\$56 milhões

**Unidades:** 264

**% Unidades vendidas:** 33%

[Acesse o Site](#)

## Eventos Subsequentes

### VIVER - GREENFIELD

#### LA VISTA JARDIM AVELINO

**Data Lançamento:** 12/02/2022  
**Classificação:** *Greenfield*  
**Participação:** 10%  
**Localização:** Jardim Avelino – São Paulo (SP)  
**Segmento:** Econômico  
**VGV líquido estimado:** R\$ 35,7 milhões  
**Unidades:** 140  
[Acesse o Site](#)



#### CRICIUMAL

**Localização:** Mooca – São Paulo (SP)  
**Classificação:** *Greenfield*  
**Participação:** 25%  
**Segmento:** Econômico  
**VGV Bruto estimado:** R\$ 42,6 milhões  
**Unidades:** 152

#### HERVAL

**Localização:** Belenzinho - São Paulo (SP)  
**Classificação:** *Greenfield*  
**Participação:** 25%  
**Segmento:** Econômico  
**VGV Bruto estimado:** R\$ 63,6 milhões  
**Unidades:** 240





## PAULISTÂNIA\*

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

**Classificação:** *Greenfield*

**Participação:** 100%

**Projeto em desenvolvimento e estudo**

## SOLV. - DISTRESSED

### PARK 183 IBIRAPUERA

**Localização:** Vila Mariana - São Paulo (SP)

**Classificação:** Retomada de obra parada

**Participação:** 100%

**Segmento:** Médio Alto

**VGV Bruto estimado:** R\$ 16 milhões

**Unidades Totais:** 23



\*Realização **AVVIO**

# Recuperação Judicial e Processos Judiciais

## Recuperação Judicial

No dia 14 de junho de 2021, a Viver ingressou com pedido de encerramento do processo de Recuperação Judicial ("RJ") da companhia e suas controladas, perante juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca da Capital de São Paulo, uma vez que as obrigações exigíveis até a presente data decorrentes dos planos da Recuperação Judicial foram integralmente cumpridas.

A KPMG, na qualidade de Administradora Judicial ("AJ"), emitiu seu parecer favorável ao encerramento da Recuperação Judicial e, na sequência o juiz conferiu prazo para manifestação dos credores.

Alguns credores se manifestaram contra o levantamento da RJ, sendo um consumidor que alega que não recebeu as ações (revisto para receber na sexta tranche), um condomínio, cujo caso já foi julgado pelo tribunal e, por fim, o Banco do Brasil que alega que detém um recurso no Superior Tribunal de Justiça em face da decisão homologatória do PRJ.

Protocolou-se petição nos autos do processo da RJ rebatendo as manifestações acostadas aos autos e requerendo o deferimento do pedido de saída da RJ.

A decisão deferindo o encerramento da Recuperação Judicial da Companhia foi proferida em 02 de agosto de 2021. Foram opostos embargos de declaração pelo Banco do Brasil alegando a existência de recurso especial pendente a julgamento no STJ em face da decisão homologatória do PRJ. Ademais, também foram opostos embargos de declaração pela Viver alegando a omissão em relação a apresentação do relatório circunstancial da AJ, consolidação do Quadro Geral de Credores, bem como em relação a instrução a respeito do pós-encerramento para os credores.

Em 21 de setembro de 2021, a KPMG se manifestou favoravelmente aos embargos de declaração apresentados pela companhia e negativamente em relação aos embargos de declaração opostos pelo Banco.

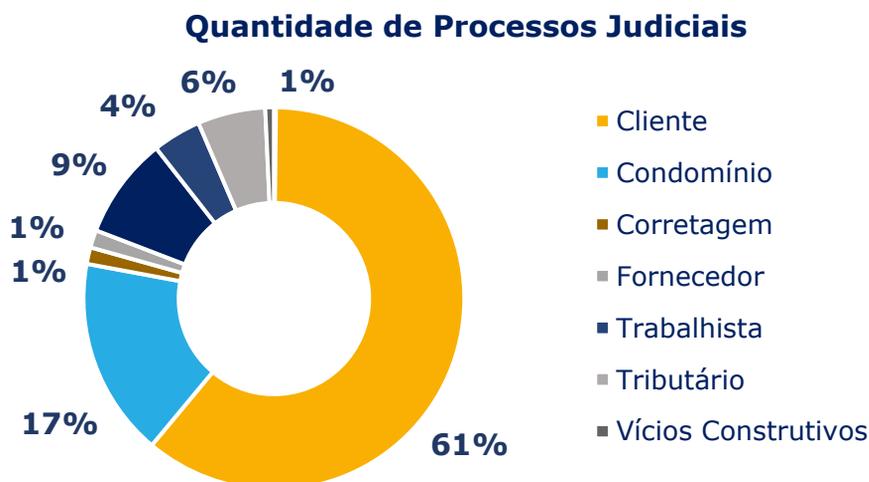
Ato contínuo, o juiz proferiu decisão na RJ tratando de diversos temas em 01 de outubro de 2021. Dentre eles, vale desde logo ressaltar que (i) os embargos de declaração opostos pelo Banco do Brasil foram rejeitados, assim como os embargos dos condomínios e (ii) os embargos de declaração opostos pela Viver foram acolhidos.

Foram opostos novos embargos de declaração por uma credora informando uma omissão do juízo, bem como protocolado nos autos alguns instrumentos de conciliação para homologação. E, em 27 de outubro de 2021, o juiz rejeitou os embargos de declaração opostos, bem como homologando os instrumentos de conciliação firmados.

Em 17 de dezembro de 2021, foi certificado o trânsito em julgado da decisão que determinou o encerramento da Recuperação Judicial do Grupo Viver, de modo que não cabe mais recurso em face do encerramento.

## Processos Judiciais

A Companhia encerrou 2021 com 3.423 processos judiciais, dos quais 50% são contra empresas sujeitas ao plano de recuperação judicial. Do total de processos judiciais, o maior volume refere-se a processos consumeristas (61%) seguida por processos condominiais (17%).

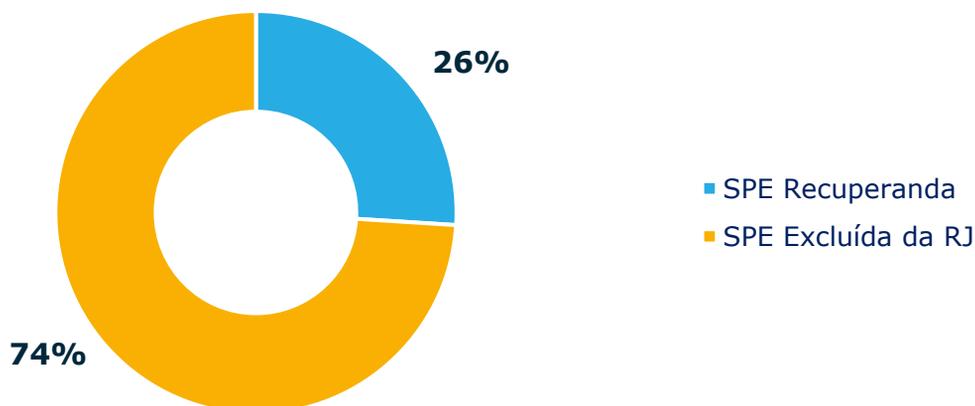


No entanto, comparando-se valores, os processos condominiais representam somente 6% do valor de causa discutido enquanto os consumeristas representam 80%, conforme gráfico a seguir:



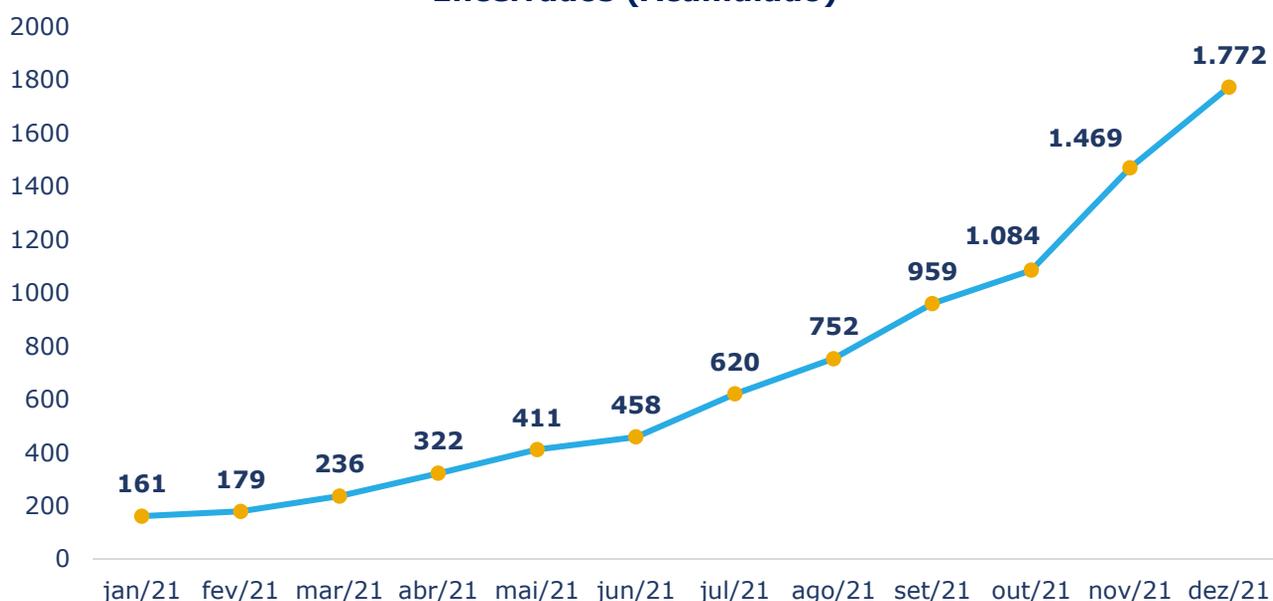
Dentre os processos consumeristas, 26% são contra SPEs recuperandas. Os créditos de processos judiciais com fato gerador anterior à data de homologação do pedido de recuperação judicial continuam sujeitos ao Plano, mesmo com o encerramento do processo de recuperação judicial, sendo futuramente convertidos em ações por meio de aumentos de capital pelo preço de emissão da ação de R\$ 19,80.

### Quantidade de Processos Consumeristas SPEs RJ



O contínuo esforço do Departamento Jurídico da Companhia para encerramento dos processos judiciais fez com que 1.772 fossem encerrados ao longo do exercício de 2021.

### Quantidade de Processos Encerrados (Acumulado)



# Desempenho Econômico-Financeiro

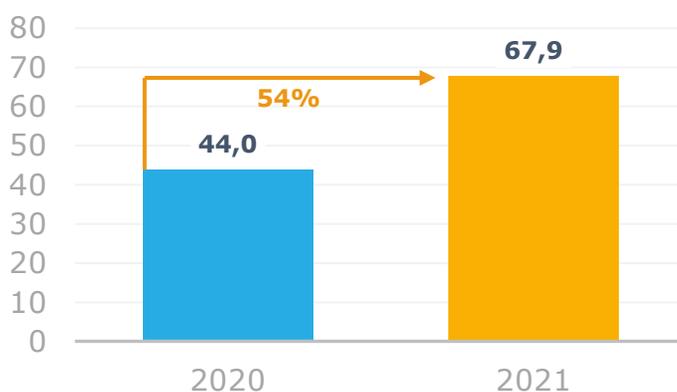
Os resultados estão apresentados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na 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 Operacional Líquida

A receita operacional líquida foi de R\$ 67,9 milhões no exercício de 2021, apresentando um aumento de 54% em relação ao exercício de 2020. Este resultado foi fruto, principalmente, das vendas realizadas do empreendimento Nova Fama, cuja obra foi retomada em 2021.

Os distratos ocorridos no exercício de 2021 não impactaram a receita operacional líquida, em decorrência da provisão para distratos constituída no exercício de 2020.

**Receita Operacional Líquida**  
(R\$ milhões)



## Custo dos Imóveis

O custo acumulado incorrido dos imóveis comercializados em 2021 foi de R\$ 55,4 milhões. A tabela abaixo apresenta a composição destes custos:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)	2021	2020	Var. 2021/ 2020
Custo dos Imóveis	(55.376)	(58.040)	-4,6%
Custo terreno, incorporação e construção	(45.659)	(50.732)	-10,0%
Encargos Financeiros	(9.717)	(7.308)	33,0%

## Lucro (Prejuízo) Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

A Companhia encerrou o exercício de 2021 com um lucro bruto de 12,6 milhões e Margem bruta ajustada de 32,8%, 81 pontos percentuais acima do acumulado em 2020. Este resultado é consequência da retomada do projeto Nova Fama em 2021 e pelo ganho de preço em relação à venda de estoque performado.

Lucro (Prejuízo) Bruto (R\$ mil)	2021	2020	Var. 2021/ 2020
Lucro (Prejuízo) Bruto	12.605	(14.029)	-189,8%
Margem Bruta	18,5%	-31,9%	50 p.p
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	32,8%	-48,5%	81 p.p

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

Ao final de 2021 as receitas a apropriar totalizaram R\$ 8,3 milhões e o resultado bruto a apropriar R\$ 360 mil. A margem a apropriar do ano foi de 4,3%.

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	2021	2020	Var. 2021/ 2020
Receita a apropriar	8.327	1.499	455,5%
Custo a apropriar	(7.967)	(1.074)	641,8%
Resultado Bruto a apropriar	360	425	-15,3%
<b>Margem a apropriar</b>	<b>4,3%</b>	<b>28,4%</b>	<b>- 24 p.p.</b>

Os custos a apropriar não contemplam encargos financeiros e provisões de garantia, os quais são reconhecidos como custos operacionais, quando incorridos, na proporção das unidades vendidas.

## Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

As despesas com comercialização totalizaram R\$ 6,6 milhões no acumulado do exercício, representando um aumento de 45% em relação a 2020, decorrente do aumento do volume de vendas.

Despesas comerciais (R\$ mil)	2021	2020	Var. 2021/ 2020
Publicidade e propaganda	(2.439)	(1.549)	57,5%
Comissões	(1.316)	(703)	87,2%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(921)	(2.461)	-62,6%
Despesas com garantia de obras	(1.924)	(292)	558,9%
Perdas estimadas	19	487	-96,1%
Outras despesas	-	-	0,0%
<b>Total</b>	<b>(6.581)</b>	<b>(4.518)</b>	<b>45,7%</b>

As despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram de R\$ 48,1 milhões em 2021. Excluindo-se depreciação e amortização o valor é de R\$ 47,1 milhões. O aumento significativo das despesas administrativas foi derivado do plano de outorga de ações restritas, no montante de R\$ 12,7 milhões. Adicionalmente, o aumento nas despesas com pessoal é decorrência da expansão das atividades da Solv. que totalizaram o montante de R\$ 23,4 milhões em 2021, comparados à R\$ 16,2 milhões em 2020. Em 31 de dezembro de 2021, foi constituída provisão para remuneração variável de empregados e administradores no montante de R\$ 5,4 milhões.

G&A (R\$ mil)	2021	2020	Var. 2021/ 2020
Salários e Encargos	(23.268)	(16.095)	44,6%
Plano de outorga de ações restritas	(12.627)	-	nc
Assessoria e consultoria	(6.146)	(6.546)	-6,1%
Gastos corporativos	(3.345)	(1.990)	68,1%
Aluguéis	(152)	(217)	-30,0%
Depreciação direito de uso imóvel	(468)	(351)	33,3%
Despesas com reestruturação	(1.133)	(1.430)	-20,8%
Depreciação e amortização	(570)	(2.413)	-76,4%
<b>Total</b>	<b>(47.709)</b>	<b>(29.042)</b>	<b>64,3%</b>

## Resultado do exercício

Em 2021 a Companhia apresentou prejuízo líquido de R\$ 57,9 milhões, comparados a R\$ 181,2 milhões em 2020, uma redução de 68% no prejuízo.

Este resultado é decorrente, principalmente, do aumento das despesas gerais e administrativas, através do plano de outorga de ações restritas no montante de R\$ 12,7 milhões e da liquidação de contingências com probabilidade de perda possível pagos através da emissão de ações da Companhia na 6ª tranche de aumento de capital da recuperação judicial no montante de R\$ 14,5 milhões.

A Companhia, além de retomar a obra Nova Fama em 2021, paralisada há vários anos no legado da Viver, lançará 2 projetos referentes a *Landbank*, adquiridos em 2021 na cidade de São Paulo.

## EBITDA

No acumulado do ano, o EBITDA da Companhia ficou negativo em R\$ 39,2 milhões com margem EBITDA negativa em 57,7%, 252 pontos percentuais acima de 2020.

EBITDA (R\$ mil)	2021	2020	Var. 2021/ 2020
<b>EBT</b>	<b>(58.050)</b>	<b>(182.194)</b>	<b>-68%</b>
<b>(+) Resultado Financeiro</b>			
Despesa financeira (Líquida)	8.088	35.994	-78%
Despesa financeira (SFH)	9.683	6.066	60%
Despesa financeira (Corporativa)	34	1.242	-97%
<b>EBIT</b>	<b>(40.245)</b>	<b>(138.892)</b>	<b>-71%</b>
Depreciação	1.038	2.764	-62%
<b>EBITDA</b>	<b>(39.207)</b>	<b>(136.128)</b>	<b>-71%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>-57,7%</b>	<b>-309,3%</b>	<b>252 p.p</b>

# Balanço Patrimonial

## Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 31 de dezembro de 2021, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 63,5 milhões, mantendo o patamar do caixa desde o 2T21, e encerrando o exercício com caixa 119% acima em relação ao exercício anterior.



## Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos 2021 com carteira total de R\$ 31,1 milhões de recebíveis, sendo R\$ 18,2 milhões relativos a unidades de projetos concluídos, R\$ 10,6 milhões a unidades de projetos a entregar e R\$ 2,3 milhões a terrenos, conforme detalhado na tabela a seguir:

Contas a receber (R\$ mil)	2021	2020	Var. 2021/ 2020
Curto Prazo	14.572	21.146	-31,1%
Longo Prazo	8.175	1.826	347,7%
<b>Total "on balance"</b>	<b>22.747</b>	<b>22.972</b>	<b>-1,0%</b>
<b>Total "off balance"</b>	<b>8.327</b>	<b>1.499</b>	<b>455,5%</b>
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>31.074</b>	<b>24.471</b>	<b>27,0%</b>
Total concluídas	18.167	23.224	-21,8%
Total a entregar	10.552	1.247	746,2%
<b>Total de terrenos</b>	<b>2.355</b>	-	<b>nc</b>

## Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R\$ 201,4 milhões, 14% abaixo do exercício anterior. O estoque da companhia inclui unidades concluídas, terrenos adquiridos em dinheiro e via permuta, conforme detalhado abaixo:

<b>Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Var. 2021/2020</b>
Terrenos	113.256	129.395	-12,5%
Construções em andamento	19.223	114	16762,3%
Unidades prontas	67.964	103.471	-34,3%
Adiantamento a fornecedores	1.000	1.156	-13,5%
<b>Total</b>	<b>201.443</b>	<b>234.136</b>	<b>-14,0%</b>

## Endividamento

O endividamento líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 236,1 milhões, comparado a um endividamento de R\$ 213,9 milhões em 31 de dezembro de 2020, o aumento foi decorrente da liberação de recursos para o projeto Nova Fama, através de uma emissão de CCB – Cédula de Crédito Bancário no valor de R\$ 15 milhões, com vencimento para setembro de 2025.

Atualmente, 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, quando ocorrer 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.

Cumpra destacar que, para fins de análise, expurgando a dívida do FGTS constante no Balanço Patrimonial da companhia, temos que o endividamento é de R\$ 25,5 milhões, ao passo que o Patrimônio Líquido passa a ser R\$ 9,5 milhões.

<b>Evolução do Endividamento (R\$ milhões)</b>	<b>2021*</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Corporativa + Produção</b>	<b>15,6</b>	<b>226,2</b>	<b>210,3</b>
Dívida Corporativa	-	-	4,5
Dívida de SFH e Projetos	15,6	226,2	205,8
<b>Securitização</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>3,6</b>
Coobrigação	1,5	1,5	3,6
Emissão de CRI	-	-	-
<b>Sub-total Endividamento (I)</b>	<b>17,1</b>	<b>227,7</b>	<b>213,9</b>
<b>Partes Relacionadas+DIP</b>	<b>8,4</b>	<b>8,4</b>	<b>-</b>
Partes Relacionadas	8,4	8,4	-
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"	-	-	-
<b>Endividamento Total</b>	<b>25,5</b>	<b>236,1</b>	<b>213,9</b>
<b>Disponibilidades de Caixa Total</b>	<b>63,5</b>	<b>63,5</b>	<b>29,0</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>9,5</b>	<b>(201,1)</b>	<b>(227,3)</b>

\* Valores hipotéticos expurgando-se a dívida junto ao FGTS

## Passivos sujeitos a Recuperação Judicial

O Balanço Patrimonial da Companhia é composto por passivos extraconcursais e concursais (sujeitos a Recuperação Judicial). Ou seja, parte do passivo da Companhia será ainda capitalizado por meio de aumento de capital atendendo ao Plano de Recuperação Judicial da Viver, mesmo após deferido o encerramento do processo. O montante do passivo conversível em ações ao final de 2021 é de R\$ 284,8 milhões, conforme descrito abaixo:

<b>Passivos RJ (R\$ mil)</b>	<b>Sujeito a RJ</b>	<b>Fora da RJ</b>	<b>Total</b>
Contas a Pagar	19.510	55.240	74.750
Provisão para Contingências	54.714	66.993,9	121.708
Endividamento	210.624	15.602	226.226
<b>Total</b>	<b>284.848</b>	<b>137.836</b>	<b>422.683</b>

## Patrimônio Líquido

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 milhões, 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\$ 0,1 milhão; (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\$ 0; (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\$ 7,5 milhões; 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\$ 4,4 milhões.

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\$ 49,9 milhões, 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\$ 42,3 milhões; (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 milhões 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\$ 0,5 milhão.

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\$ 48,9 milhões 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\$ 44,3 milhões 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\$ 4,7 milhões.

O pagamento dos Créditos mediante emissão de ações pela Companhia tem como objetivo reforçar a sua estrutura de capital e seus balanços patrimoniais, visando o 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.

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 2.450 milhões representado por 142.902.713 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

## Governança Corporativa

No exercício de 2021 a Companhia instalou o seu Comitê de Auditoria e implantou o Canal de Denúncias, em consonância com o requerido pela instrução CVM 509/2011 e pelo regulamento do Novo Mercado. A Administração compromete-se, sempre, a buscar e aplicar as melhores práticas de governança corporativa do mercado.

## Recursos Humanos

A Viver encerrou o exercício de 2021 com 142 colaboradores, comparado a um quadro de 82 colaboradores no final de 2020. A Companhia oferece a seus funcionários um pacote de benefícios em linha com o mercado.

## Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes – Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes - não prestaram durante o ano de 2021 serviços que não os relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

## Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480/09, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes e com as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

## Cláusula Compromissória

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

# Anexos

## Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$000)	Dez 21	Dez 20	Var. Dez 21/ Dez 20	Set 21	Var. Dez 21/ Set 21
<b>ATIVO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>163.271</b>	<b>116.473</b>	<b>40,2%</b>	<b>162.041</b>	<b>0,8%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	63.467	28.993	118,9%	65.960	-3,8%
Contas a receber	16.456	22.682	-27,4%	27.588	-40,4%
Imóveis a comercializar	65.126	59.124	10,2%	59.852	8,8%
Créditos diversos	14.762	3.245	354,9%	6.391	131,0%
Impostos e contribuições a compensar	2.948	2.183	35,0%	1.956	50,7%
Despesas com vendas a apropriar	512	246	108,1%	294	nc
<b>Não circulante</b>	<b>165.332</b>	<b>207.008</b>	<b>-20,1%</b>	<b>183.989</b>	<b>-10,1%</b>
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>158.510</b>	<b>195.192</b>	<b>-18,8%</b>	<b>172.980</b>	<b>-8,4%</b>
Contas a receber	8.646	1.826	373,5%	7.046	22,7%
Imóveis a comercializar	136.317	175.012	-22,1%	151.158	-9,8%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	1.347	8.297	-83,8%	5.771	-76,7%
Partes relacionadas	1.203	2.073	-42,0%	1.029	16,9%
Créditos diversos	7.259	5.856	24,0%	5.395	34,6%
Impostos e contribuições a compensar	2.580	2.128	21,2%	2.581	0,0%
Despesas com vendas a apropriar	1.158	-	nc	-	nc
	<b>6.822</b>	<b>11.816</b>	<b>-42,3%</b>	<b>11.009</b>	<b>-38,0%</b>
Investimentos	4.034	8.464	-52,3%	8.109	-50,3%
Imobilizado líquido	2.555	2.823	-9,5%	2.593	-1,5%
Intangível	233	529	-56,0%	307	-24,1%
	-	-	-	-	-
<b>Total do ativo</b>	<b>328.603</b>	<b>323.481</b>	<b>1,6%</b>	<b>346.030</b>	<b>-5,0%</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>361.841</b>	<b>360.200</b>	<b>0,5%</b>	<b>345.702</b>	<b>4,7%</b>
Empréstimos e financiamentos	602	362	66,3%	-	nc
Debêntures	210.624	209.969	0,3%	210.624	0,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.433	3.339	-57,1%	1.493	-4,0%
Fornecedores	13.089	9.249	41,5%	11.707	11,8%
Obrigações trabalhistas e tributárias	46.833	33.528	39,7%	29.434	59,1%
Contas a pagar	73.456	95.408	-23,0%	83.237	-11,8%
Arrendamento a pagar	494	589	-16,1%	501	nc
Credores por imóveis compromissados	3.929	-	nc	-	nc
Adiantamentos de clientes e outros	518	5.293	-90,2%	5.519	-90,6%
Partes relacionadas	8.551	101	8366,3%	1.428	498,8%
Provisões	1.628	2.080	-21,7%	1.437	13,3%
Provisões para perdas em investimentos	684	282	142,6%	322	112,4%
<b>Não Circulante</b>	<b>167.813</b>	<b>190.569</b>	<b>-11,9%</b>	<b>181.142</b>	<b>-7,4%</b>
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	-
Debêntures	15.000	-	-	-	-
Coobrigação na cessão de recebíveis	53	298	-82,2%	91	-41,8%
Certificados de recebíveis imobiliários	-	-	-	-	-
Obrigações com investidores	-	-	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	23.462	27.163	-13,6%	40.303	-41,8%
Contas a pagar	1.293	3.525	-63,3%	1.287	0,5%
Adiantamentos de clientes e outros	5.225	-	nc	5.225	nc
Arrendamento a pagar	1.072	1.934	-44,6%	1.234	-13,1%
Provisões	121.708	157.649	-22,8%	133.002	-8,5%
Partes relacionadas	-	-	nc	-	nc
<b>Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)</b>	<b>(201.051)</b>	<b>(227.288)</b>	<b>-11,5%</b>	<b>(180.814)</b>	<b>11,2%</b>
Capital social	2.449.892	2.339.025	4,7%	2.400.929	2,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	nc	-	nc
Gastos na emissão de ações	(37.855)	(37.855)	0,0%	(37.855)	0,0%
Ações subscritas a cancelar	(45.244)	(18.145)	149,3%	(18.145)	nc
Prejuízos acumulados	(2.567.844)	(2.510.313)	2,3%	(2.525.743)	1,7%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>	<b>328.603</b>	<b>323.481</b>	<b>1,6%</b>	<b>346.030</b>	<b>-5,0%</b>

## Demonstração do Resultado do Período

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	2021	2020	Var. 2021/ 2020
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>72.306</b>	<b>45.386</b>	<b>59,3%</b>
Impostos sobre serviços e receitas	(4.325)	(1.375)	214,5%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>67.981</b>	<b>44.011</b>	<b>54,5%</b>
<b>Custos dos imóveis</b>	<b>(55.376)</b>	<b>(58.040)</b>	<b>-4,6%</b>
<b>Lucro (Prejuízo) Bruto</b>	<b>12.605</b>	<b>(14.029)</b>	<b>-189,8%</b>
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(62.567)</b>	<b>(132.172)</b>	<b>-52,7%</b>
Despesas com comercialização	(6.581)	(4.518)	45,7%
Despesas gerais e administrativas	(47.071)	(26.578)	77,1%
Depreciações e amortizações	(1.038)	(2.764)	-62,4%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(3.728)	(97.507)	-96,2%
Resultado de equivalência patrimonial	(4.149)	(805)	415,4%
<b>Lucro (Prejuízo) antes do resultado financeiro</b>	<b>(49.962)</b>	<b>(146.201)</b>	<b>-65,8%</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(8.088)</b>	<b>(35.993)</b>	<b>-77,5%</b>
Despesas financeiras	(13.061)	(39.600)	-67,0%
Receitas financeiras	4.973	3.607	37,9%
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(58.050)</b>	<b>(182.194)</b>	<b>-68,1%</b>
Imposto de renda e contribuição social	124	950	-86,9%
<b>Prejuízo do período</b>	<b>(57.926)</b>	<b>(181.244)</b>	<b>-68,0%</b>
Participação de não controladores	395	463	-14,7%
<b>Prejuízo do período</b>	<b>(57.531)</b>	<b>(180.781)</b>	<b>-68,2%</b>



## CONTATE ORI

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

[WWW.RI.VIVER.COM.BR](http://WWW.RI.VIVER.COM.BR)

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1461, Torre Sul, 10º Andar  
Pinheiros, São Paulo - SP, 01452-002  
PÁGINA: 48 de 130

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

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\$ 201.051, prejuízos acumulados de R\$ 2.567.844 em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 57.926 no exercício de 2021 (R\$ 181.244 no exercício de 2020).

#### 1.1 Recuperação Judicial

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 demonstrações

#### contábeis em 31 de dezembro de 2021

#### 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”).

#### 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

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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.

#### **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.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações

#### contábeis em 31 de dezembro de 2021

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

---

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.

#### **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.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### 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 demonstrações contábeis 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 dezembro de 2021. 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 demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 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);

(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.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

## 2 Principais políticas contábeis

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

### 2.1 Base de preparação e declaração de conformidade

As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos, provisão para deterioração de ativos ("impairment"), os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

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

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota 2.4.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

### (a) Demonstrações contábeis individuais

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

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 31 de dezembro de 2021****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

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

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

**(b) Demonstrações contábeis consolidadas**

As demonstrações contábeis consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board - IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), sendo que a base para reconhecimento de receitas estão descritas com maiores detalhes na Nota 2.21.

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

**(i) Controladas**

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade.

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

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

<b>Controladas e controladas em conjunto diretas</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Inpar Investimentos II S.A.	100,00	100,00
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00
Inpar Participações e Associados Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 105 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 111 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 112 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	100,00	100,00

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

<b>Controladas e controladas em conjunto diretas</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Projeto Imob. Res. Viver Reserva SPE 127 LTDA.	100,00	100,00
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 79 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Lagoa Dos Ingleses SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Calogero Calia SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Cond. Eredita SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Res. Cond. Wellness Resort SPE 42 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Quatro Estacoes Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Viver Mooma SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.	100,00	100,00
JMT Propriedade Imobiliária Ltda.	100,00	100,00
Plarcon Incorporações Imobiliárias S/A	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Altos Do Umarizal SPE 64 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Condominio Park Plaza SPE 52 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imob. Res. Esporte & Vida Cond. Gravataí SPE 53 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imob. Res. Linea SPE 96 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imob. Res. Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imob. Res. Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imob. Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda.	100,00	100,00
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária Ltda	100,00	100,00
Viver Desenvolv. e Construção Imobiliária Ltda.	100,00	100,00
Viver Desenvolv. e Construção Imobiliária SPE 141 Ltda.	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00
Viver Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00
Viver Participações Ltda.	100,00	100,00
XYZ Real Estate Incorporações Imobiliárias Ltda	100,00	100,00
Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00	100,00

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

<b>Controladas e controladas em conjunto diretas</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
F5 Crédito e Intermediação de Negócios Ltda	100,00	100,00
F5 Intermediação de Negócios Ltda	100,00	100,00
Inpar - Agra - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda.	70,00	70,00
Inpar - Agra - Projeto Residencial America SPE Ltda.	70,00	70,00

**(ii) Transações com participações de não controladores**

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

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

As participações minoritárias são demonstradas no patrimônio líquido.

**(iii) Empreendimentos controlados em conjunto**

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

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

**2.2 Apresentação de informações por segmento e natureza**

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

Conforme descrito na Nota 1, a Companhia possuiu como a sua atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários, atuando preponderantemente com parceiros selecionados para desenvolvimento das atividades de construção vinculadas com os seus empreendimentos imobiliários, objetos de sua incorporação.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### 2.3 Moeda funcional

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

Não existem operações significativas em moeda estrangeira.

#### 2.4 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.

##### 2.4.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

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

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

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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.

#### 2.4.2 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, os quais são aplicáveis às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil e estão adimplentes com as normas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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

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

O encargo relacionado com a comissão de vendas normalmente é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia. A administração da Companhia vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de corretagem que conste informação clara e precisa nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo inclusive já firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com uma das empresas de corretagem do mercado, para determinar eventuais impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações contábeis, sendo que já temos decisões favoráveis pelo Ministério Público.

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

##### (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).

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior 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\$ 23.901 (R\$ 1.077 em 31 de dezembro de 2020) (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.

#### 2.5 Caixa e equivalentes de caixa

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

#### 2.6 Ativos financeiros

##### 2.6.1 Classificação

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### (b) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem "Contas a receber de clientes", "Impostos e contribuições a compensar", "Contas correntes com parceiros nos empreendimentos", "Partes relacionadas" e "Outros ativos".

#### 2.6.2 Reconhecimento e mensuração

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

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

#### 2.6.3 Compensação de instrumentos financeiros

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

#### 2.6.4 Impairment de ativos financeiros

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. Os critérios que a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto usam para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- (i) dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) a Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

- (v) o desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou
- (vi) dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
  - . mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
  - . condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

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

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

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

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

Não existem operações de investimentos financeiros derivativos e atividades de *hedge* em aberto em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

#### 2.8 Contas a receber

O contas a receber está substancialmente representado pela comercialização de unidades imobiliárias em construção e concluídas.

As contas a receber de clientes, quando oriundas de unidades imobiliárias em construção, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, deduzindo-se as parcelas recebidas.

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

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

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

As contas a receber são classificadas no ativo circulante, levando-se em consideração o valor que compreende a totalidade das contas a receber vencidas e a vencer no prazo de um ano e a perspectiva

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

de sua realização, no tempo, por parte da administração. A parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

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

As contas a receber também se encontram deduzidas de provisão para distratos (Nota 6), em conformidade com os critérios de mensuração e registro descritos na Nota 2.21.1.

#### 2.9 Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

As unidades imobiliárias elegíveis para distratos das vendas e do contas a receber, tiveram os seus custos revertidos ao resultado e encontram-se apresentadas em linha específica de provisão para distratos.

#### 2.10 Despesas com vendas a apropriar

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

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### 2.11 Imobilizado

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

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na Nota 12, que leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens. Considerando que historicamente a Companhia não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens é considerado como sendo zero. A vida útil-econômica dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada exercício.

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

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

#### 2.12 Intangível

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

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

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

#### 2.14 Fornecedores, credores por imóveis compromissados e contas a pagar diversos

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano, caso contrário são apresentadas como passivo não circulante. As contas a pagar diversos incluem, substancialmente, distratos a pagar, obrigações decorrentes de encargos com condomínios e impostos de unidades imobiliárias em estoque ou em processo judicial e comissões a pagar.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

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

#### 2.15 Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

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

#### 2.16 Provisões

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### (b) Garantias

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

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

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

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais. Como referido anteriormente, a construção dos empreendimentos é contratada junto a construtoras especializadas, cujos contratos firmados garantem que a cobertura de eventual pedido de indenização por parte de clientes que tenham recebido suas unidades com atraso seja de sua responsabilidade. A Companhia constituiu provisão em montante que corresponde à estimativa quanto às garantias não cobertas pelas construtoras (Nota 21 (a)).

#### (d) Contratos onerosos

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas e controladas em conjunto, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Algumas dessas controladas e coligadas da Companhia optaram pela sistemática do patrimônio de afetação. Sendo assim, a tributação é realizada em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme define a Lei nº 12.844/13.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis (Nota 20(a)). Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (Nota 2.21.1(b) POC).

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

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos em uma base líquida.

#### 2.18 Benefícios a empregados e dirigentes

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

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

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### (a) Remuneração variável (bônus) de empregados e administradores

A política de remuneração variável é baseada em indicadores de desempenho. Os principais indicadores de desempenho são: melhorar a estrutura de capital, reduzir passivos contenciosos, renegociação de dívidas, gerar receita para a SOLV, recuperação de créditos e a avaliação de desempenho das metas individuais. Em 31 de dezembro de 2021, foi constituída provisão para remuneração variável de empregados e administradores no montante de R\$ 5.360 (nota explicativa 20).

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

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. Os custos incrementais atribuíveis ao processo de emissão de ações quando da abertura de capital estão apresentados em conta redutora do capital social no patrimônio líquido, conforme Pronunciamento CPC 08 - "Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários" (IAS 39).

#### 2.20 Dividendos

Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 a Companhia apresentou prejuízo, não havendo dividendos a distribuir. Nos termos da legislação societária, por ocasião da geração de lucros, a destinação primária é a compensação de prejuízos acumulados.

#### 2.21 Reconhecimento de receitas

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

#### (a) Unidades concluídas e terrenos

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

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

#### (b) Unidades em construção

Para as vendas de unidades não concluídas a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias e satisfação de obrigação de desempenho obedecem o entendimento da administração da Companhia, conforme estabelecido pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 de dezembro de 2018, o qual disciplina a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “saldo devedor da unidade imobiliária financiado por banco privado, após concluído o projeto de construção”. Neste modelo a incorporadora financia o mutuário durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto às instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
  - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
  - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- As atualizações monetárias e o ajuste a valor presente são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves. As atualizações monetárias e os juros pré fixados são apropriados na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

A Companhia seguindo orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudo com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias concluídas e em construção (provisão para distratos). A análise considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos e conseqüentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam dúvidas com relação à continuidade da relação contratual e recebimentos dos fluxos de caixa contratados.

Nos distratos de compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios descritos na nota 2.21.1. A reversão do custo aumenta os imóveis a comercializar e a reversão da receita diminui o contas a receber. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

#### (c) Operações de permuta

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

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

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

#### 2.21.2 Receitas de taxa de administração

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

#### 2.21.3 Receitas financeiras

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

#### 2.22 Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado dividindo-se o resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro/(prejuízo) diluído, portanto, o lucro/(prejuízo) diluído por ação é igual ao valor do lucro/(prejuízo) básico por ação, conforme Nota 23.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### 2.23 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) (IAS 7) - "Demonstração dos Fluxos de Caixa", emitido pelo CPC.

#### 2.24 Demonstrações do valor adicionado

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

### 3 Novas normas, interpretações e alterações de normas

#### 3.1 Adotadas a partir de 1º de janeiro de 2021

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 2021:

- CPC 06 (R2) - Arrendamentos;
- CPC 11 – Contratos de Seguro;
- CPC 38 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração;
- CPC 40 – Instrumentos Financeiros: Evidenciação;
- CPC 48 – Instrumentos Financeiros

#### 3.2 A serem adotadas após de 1º de janeiro de 2022

Novas normas foram efetivadas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. A Companhia e suas controladas não 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:

- 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.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

#### (a) Risco de mercado

##### (i) Risco cambial

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

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

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 6, incidem juros de 12% ao ano. Os saldos de contas correntes parceiros em empreendimentos (Nota 9) estão sujeitos a variação do IGP-M, acréscido de juros que variam de 9 a 12% ao ano, quando aplicável. 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 demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021****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 dezembro de 2021.

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
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>
Empréstimos e financiamentos	362	-	-	362
Debêntures	209.969	-	-	209.969
Coobrigação na cessão de recebíveis	3.339	245	53	3.637
Em 31 de dezembro de 2020	<u>213.670</u>	<u>245</u>	<u>53</u>	<u>213.968</u>

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021**

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 dezembro de 2021, 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	5,50	4,13	2,75
Alta do CDI	5,50	6,88	8,25
IGP-M	7,33	9,16	11,00
INCC	7,50	9,38	11,25
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	4,99	6,24	7,49

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).

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dados consolidados	31 de dezembro de 2021		31 de dezembro de 2020		Risco	Valores para 2021		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração	
							25%	50%
Aplicações financeiras (Nota 5) (i)	62.990		26.553					
100% a 140% do CDI	62.990		26.553		Queda do CDI	2.833	2.125	1.416
Contas a receber de clientes (Nota 6)	24.715		24.431					
IGP-M	18.167		23.224		Alta do IGP-M	1.332	1.665	1.997
INCC	6.548		1.207		Alta do INCC	491	614	737
Conta corrente com parceiros nos Empreendimentos (Nota 9)	1.347		8.297					
IGP-M	1.347		8.297		Alta do IGP-M	99	123	148
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)		15.602		362				
IPCA		15.602		-	Alta do IPCA	(779)	(973)	(1.168)
IGP-M		-		362	Alta do IGP-M	-	-	-
Debêntures (Nota 14)		210.624		209.969				
TR		210.566		205.469	Alta da TR	-	-	-
CDI		58		4.500	Alta do CDI	(3)	(4)	(5)
Arrendamento a pagar (Nota 17)		1.566		2.523				
IGP-M		1.566		2.523	Alta do IGP-M	(115)	(143)	(172)

(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 demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021****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 dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Empréstimos e financiamentos	-	362	15.602	362
Debêntures	210.624	209.969	210.624	209.969
Coobrigação recebíveis	-	-	1.486	3.637
	210.624	210.331	227.712	213.968
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(7)	(19)	(63.467)	(28.993)
Dívida líquida	210.617	210.312	164.245	184.975
Patrimônio líquido	(201.051)	(227.288)	(201.051)	(227.288)
Patrimônio líquido e dívida líquida	9.566	(16.976)	(36.806)	(42.313)
Percentual	2201,72%	N.A.	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.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações

#### contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

- As aplicações financeiras remuneradas pelo CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotação divulgada pelas respectivas instituições financeiras, e os demais se referem, em sua maioria, a certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.
- 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 demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária	-	-	84.541	98.193
Sem alienação fiduciária	209	209	1.292	1.839
	209	209	85.833	100.032
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária	-	-	6.821	1.207
Contas a receber de clientes	209	209	92.654	101.239
Perdas estimadas para devedores duvidosos e provisão para distratos	(209)	(209)	(67.939)	(76.808)
Contas a receber de clientes	-	-	24.715	24.431

Do total do contas a receber de unidades concluídas, aproximadamente R\$ 73.626 (31 de dezembro de 2020 – R\$ 84.169) 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 dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Caixa e bancos conta movimento	7	17	477	2.440
Fundos de investimentos	-	-	317	967
Certificados de Depósito Bancário	-	-	62.673	25.584
Aplicação automática	-	2	-	2
Total de caixa e equivalentes de caixa	7	19	63.467	28.993

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

As aplicações são classificadas como equivalentes de caixa, conforme descrito no CPC 3 (R2) (IAS 7). As aplicações financeiras são remuneradas entre 94% até 140% de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Em 31 de dezembro de 2021, aproximadamente R\$ 970, classificados em bancos conta movimento e fundos de investimento, estão vinculados a operações restritas e ao pagamento de dívida.

**6 Contas a receber**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	209	209	85.833	100.032
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	(209)	(209)	(67.666)	(76.808)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	-	18.167	23.224
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	16.506	1.247
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	-	-	(273)	-
(+) Parcelas recebidas	-	-	303	40.299
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	16.536	41.546
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(8.327)	(1.499)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 18)	-	-	-	1.459
(=) Receita apropriada	-	-	8.209	41.506
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(1.358)	-
(-) Parcelas recebidas	-	-	(303)	(40.299)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	6.548	1.207
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	-	-	24.715	24.431
Outras contas a receber e serviços	10.692	10.324	10.691	10.538
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(10.304)	(10.304)	(10.304)	(10.461)
Contas a receber de outras operações	388	20	387	77
Total do contas a receber	388	20	25.102	24.508
(-) Circulante	(388)	(20)	(16.456)	(22.682)
Não circulante	-	-	8.646	1.826

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 31 de dezembro de 2021****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

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

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

A taxa 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	<b>Consolidado</b>			
	<b>Imóveis</b>		<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>
	<b>Concluídos</b>	<b>Construção</b>	<b>Total</b>	<b>Total</b>
Vencidos	12.285	302	12.587	9.221
A vencer				
2021	-	-	-	14.599
2022	4.883	8.487	13.370	430
2023	930	7.652	8.582	161
2024 em diante	69	65	134	60
	<u>18.167</u>	<u>16.506</u>	<u>34.673</u>	<u>24.471</u>

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Conforme mencionado na nota explicativa 4(g) a Companhia possui clientes ativos com ações judiciais. A Companhia abre as perdas estimadas por grupo de contas contábeis, e com isso os ajustes transitam pelo contas a receber, estoques e distratos a pagar. Para cobrir riscos dessa carteira não ser realizada e a venda distratada, a administração constituiu perdas estimadas para distratos, das operações em que estima que haja riscos de distratos, e retornou os custos das unidades para os estoques de imóveis a comercializar (nota 7). Essa estimativa é realizada com base na análise de informações históricas e dos processos judiciais. As perdas estimadas constituídas sobre as operações que poderão ser distratadas montam em R\$ 57.674 (31 de dezembro de 2020 - R\$ 66.562).

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

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>
Provisão para perdas	10.513	10.513	20.569	20.707
Provisão para distratos	-	-	57.674	66.562
	<u>10.513</u>	<u>10.513</u>	<u>78.243</u>	<u>87.269</u>
Empreendimentos concluídos			67.666	76.808
Empreendimentos em construção			273	-
Demais contas a receber			<u>10.304</u>	<u>10.461</u>
			<u>78.243</u>	<u>87.269</u>

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

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Em 31 de dezembro de 2019	(12.654)	(140.824)
Reversão de provisão para distratos	-	39.418
Ajustes de participações societárias (i)	-	15.338
Perda efetiva	2.000	2.000
Reversão / (complemento) de provisão para perdas estimadas	141	(3.201)
Em 31 de dezembro de 2020	<u>(10.513)</u>	<u>(87.269)</u>
Reversão de provisão para distratos	-	8.888
Reversão de perdas estimadas	-	138
Em 31 de dezembro de 2021	<u>(10.513)</u>	<u>(78.243)</u>

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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:

<b>Descrição</b>	<b>Concluído</b>
Vencido	49.820
A vencer	3.812
Em 31 de dezembro de 2021	53.632

Conforme descrito na nota 21 (b), a Companhia mantém em 31 de dezembro de 2021 uma provisão de R\$ 105.392 (31 de dezembro de 2020 – R\$ 117.947) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

**7 Imóveis a comercializar**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>
Terrenos para incorporação	2.670	2.670	157.408	193.397
Imóveis em construção	-	-	26.265	147
Imóveis concluídos	-	-	37.274	71.359
Adiantamentos a fornecedores	-	-	1.000	1.156
Provisão para distratos imóveis concluídos (i)	-	-	43.604	64.169
	2.670	2.670	265.551	330.228
(-) Impairment terrenos (ii)	(2.670)	(2.670)	(44.152)	(64.002)
(-) Impairment imóveis em construção (ii)	-	-	(7.042)	(33)
(-) Impairment imóveis concluídos (ii)	-	-	(6.154)	(17.581)
(-) Impairment imóveis a distratar (ii)	-	-	(6.760)	(14.476)
	(2.670)	(2.670)	(64.108)	(96.092)
	-	-	201.443	234.136
Circulante	-	-	(65.126)	(59.124)
Não circulante	-	-	136.317	175.012

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações

#### contábeis em 31 de dezembro de 2021

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

---

- (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 dezembro de 2021 foi recebido o montante de R\$ 2.657, através de guias judiciais depositadas nos autos do processo (nota explicativa 8). O custo contábil do terreno baixado, líquido de Impairment, é de R\$ 4.076.

Em março de 2021 foi realizada a venda do terreno lote nº 11, da quadra AC-06, do loteamento denominado “Alphaville Lagoa dos Ingleses”, pelo montante de R\$ 2.350. O custo contábil do terreno baixado é de R\$ 2.686.

Em outubro de 2021 foi realizada a venda do terreno lote nº 18, da quadra C-05, do loteamento denominado “Alphaville Lagoa dos Ingleses”, pelo montante de R\$ 2.328. O custo contábil do terreno baixado é de R\$ 2.808.

### 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

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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 dezembro o valor registrado no ativo não circulante, líquido de provisão para perdas (*impairment*), monta em R\$ 45.420.

#### 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.

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.

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

Descrição	Consolidado	
	30 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Custo incorrido acumulado	27.422	36.458
Custo apropriado às unidades vendidas	(9.141)	(36.362)
Juros capitalizados	11.976	19.390
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(3.992)	(19.339)
No fim do exercício	26.265	147

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

**8 Créditos diversos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Adiantamentos a fornecedores	358	354	3.167	692
Depósitos judiciais	387	473	6.007	5.856
Repasse sobre financiamentos indevidos (i)	-	-	476	476
Adiantamento a funcionários	30	228	202	501
Caixa Econômica Federal (Debêntures 1ª emissão) (ii)	1.400	1.400	3.922	1.400
Habitasec Securitizadora (iii)	-	-	8.587	-
Outros	112	103	559	193
Perdas estimadas para créditos diversos	(375)	(17)	(898)	(17)
	1.912	2.541	22.021	9.101
Circulante	(1.525)	(2.068)	(14.762)	(3.245)
Não circulante	387	473	7.259	5.856

- (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 demonstrações****contábeis em 31 de dezembro de 2021****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

A movimentação nas perdas estimadas pode ser assim demonstrada:

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Em 31 de dezembro de 2020	(17)	(17)
Perda Efetiva	(358)	(881)
Em 31 de dezembro de 2021	(375)	(898)

**9 Conta corrente com parceiros nos empreendimentos**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>
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	1.490	1.518	1.490
Outros	946	946	946	946
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(16.664)	(16.634)	(34.286)	(34.258)
	-	-	-	-
Mamute Incorporações e Participações Ltda.	22	-	22	-
Menin Incorporadora Ltda. (i)	1.332	1.612	1.325	1.623
L. Priori Incorporações Ltda. (ii)	33.076	30.072	33.076	30.072
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(33.076)	(23.398)	(33.076)	(23.398)
	1.354	8.286	1.347	8.297
Não circulante	1.354	8.286	1.347	8.297

- (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 demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

A movimentação nas perdas estimadas pode ser assim demonstrada:

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Em 31 de dezembro de 2019	(35.995)	(53.619)
Complemento de perdas estimadas	(4.037)	(4.037)
Em 31 de dezembro de 2020	(40.032)	(57.656)
Complemento de perdas estimadas	(9.708)	(9.706)
Em 31 de dezembro de 2021	(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:

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>
PIS	71	152	1.605	1.380
COFINS	142	527	7.179	6.192
CSLL	65	44	110	185
IRPJ	45	45	309	558
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	511	165
Outros	12	25	33	50
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	-	-	(4.219)	(4.219)
	335	793	5.528	4.311
Circulante	(295)	(753)	(2.948)	(2.183)
Não circulante	40	40	2.580	2.128

- (i) A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 4.219 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 demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>
Em 31 de dezembro de 2019	(3.839)
Complemento de perdas estimadas	(380)
Em 31 de dezembro de 2020	(4.219)
Complemento de perdas estimadas	-
Em 31 de dezembro de 2021	(4.219)

**11 Investimentos e provisão para passivo a descoberto**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	48.471	197.068	4.188	8.464
Provisão para perda em investimento (b)	(21.197)	(36.035)	(684)	(282)
Investimentos (a)	27.274	161.033	3.504	8.182
Reclassificação para o passivo	21.197	36.035	684	282
Encargos financeiros apropriados (*)	1.548	1.582	-	-
	<u>50.019</u>	<u>198.650</u>	<u>4.188</u>	<u>8.464</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.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**(a) Movimentação dos investimentos**

<b>Controlada</b>	<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>Subscrição (Redução) de capital</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>
Viver Desenvol. Imob. Ltda.	(4.413)	(29.541)	(33.954)	-	17.835	(16.119)
Viver Empreend. Ltda.	308.668	(125.413)	183.255	(132.137)	(10.998)	40.120
Viver Participações Ltda.	1	(14)	(13)	-	(2)	(15)
Inpar Particip. e Assoc. Ltda.	(1.460)	404	(1.056)	-	(555)	(1.611)
Inpar Invest. II S.A.	1	-	1	-	(1)	-
Viver Desenvol. e Constr. Imob. Ltda.	45	(42)	3	-	(2)	1
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	(4.096)	3.295	(801)	-	207	(594)
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	5.802	(386)	5.416	(7.616)	(382)	(2.582)
Vila Madalena Empreend. Imob. Ltda	-	-	-	4.519	(2)	4.517
F5 Credito e Intermediação de Negócios Ltda	-	-	-	44	-	44
F5 Intermediação de Negócios Ltda	-	-	-	9	-	9
<b>Sociedades controladas</b>	<b>304.548</b>	<b>(151.697)</b>	<b>152.851</b>	<b>(135.181)</b>	<b>6.100</b>	<b>23.770</b>
Controladas em conjunto pela Viver Empreend. Ltda.	5.545	(444)	5.101	(1.112)	(3.977)	12
Inpar Proj. 33 SPE Ltda.	53	-	53	-	(1)	52
Inpar Proj. 107 SPE Ltda.	77	(1)	76	-	-	76
Inpar Proj. 110 SPE Ltda.	2.947	(1)	2.946	-	(2)	2.944
Tibério - Inpar Proj. 133 SPE Ltda.	53	(3)	50	-	(3)	47
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	199	(32)	167	-	(25)	142
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	(158)	-	(158)	-	-	(158)
Tibério - Inpar Proj. Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	271	(324)	(53)	-	(141)	(194)
SCP AF Lapa III	-	-	-	300	-	300
SCP VI-Revflo Jose dos Reis	-	-	-	178	-	178
SCP VI-Revflo Criciumal	-	-	-	5	-	5
SCP VI-Revflo Herval	-	-	-	100	-	100
<b>Sociedades controladas em conjunto</b>	<b>8.987</b>	<b>(805)</b>	<b>8.182</b>	<b>(529)</b>	<b>(4.149)</b>	<b>3.504</b>
<b>Total</b>	<b>313.535</b>	<b>(152.502)</b>	<b>161.033</b>	<b>(135.710)</b>	<b>1.951</b>	<b>27.274</b>

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021**  
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 2020	Acréscimo/diminuição	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	Acréscimo/diminuição	31 de dezembro de 2021
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	33.954	(17.835)	16.119	-	-	-
Inpar Participações e Associados Ltda.	1.056	555	1.611	-	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	-	2.582	2.582	-	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	801	(207)	594	-	-	-
Viver Participações Ltda.	13	2	15	-	-	-
Inpar Projeto 107 SPE Ltda	-	(76)	(76)	-	(76)	(76)
Acanto Incorporadora Ltda	-	-	-	-	337	337
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	158	-	158	158	-	158
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	53	141	194	53	141	194
PMCS Participacoes S.A .	-	-	-	71	-	71
Provisão para perdas em investimentos	36.035	(14.838)	21.197	282	402	684

**Notas Explicativas da Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**(c) Informações de controladas e controladas em conjunto indiretas**

Controlada Indireta	Informações financeiras resumidas			Investimentos		Equivalência Patrimonial			
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Inpar Legacy Empreend. Ltda.	1.501	7.559	(6.058)	(139)	(461)	(6.058)	(2.316)	(461)	(1.393)
Inpar Projeto Res. Grand Jardins SPE Ltda.	-	33	(33)	-	(2)	(33)	14.220	(2)	(4)
Inpar Proj Res. Vinhedo SPE Ltda.	51	14	37	-	(1)	37	11.391	(1)	(7)
Inpar Projeto Res. Viver Mooça SPE Ltda.	17	67	(50)	27	(41)	(50)	1.279	(41)	75
Inpar Projeto Res. Sports Garden Leste SPE Ltda.	8.829	301	8.528	1	(26)	8.528	18.455	(26)	(24)
Inpar Projeto Res. Von Schilgen SPE Ltda.	1.943	3.236	(1.293)	2	5.304	(1.293)	7.464	5.304	(3.908)
Inpar Projeto Res. Condominio Eredita SPE Ltda.	7.321	4.202	3.119	18	663	3.119	16.614	663	(260)
Inpar Projeto Res. Quatro Estacoes Ltda.	6.992	207	6.785	5	(63)	6.785	10.860	(63)	445
Inpar Projeto Lagoa Dos Ingleses SPE Ltda.	41.836	32.242	9.594	18.576	(4.003)	9.594	13.597	(4.003)	(23.386)
Inpar Projeto Res. Venancio Alves SPE Ltda.	4	261	(257)	1	(23)	(257)	16.876	(23)	(12)
Inpar Projeto Res. Viver Morumbi SPE Ltda.	895	14	881	31	(7)	881	888	(7)	16
Inpar Projeto Res. Calogero Calia SPE Ltda.	61	165	(104)	62	(107)	(104)	2.818	(107)	(42)
Projeto Imob. Viver Ananindeua SPE 40 Ltda.	4.397	4.299	98	1.100	457	98	27.238	457	(2.615)
Projeto Imob. Cond. Park Plaza SPE 52 Ltda.	2.997	1.624	1.373	208	1.417	1.373	(44)	1.417	(392)
Proj. Imob. Res. Esporte & Vida Cond. Gravatai SPE 53 Ltda.	68	59	9	-	14	9	4.091	14	38
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	55.776	39.054	16.722	11.314	2.751	16.722	13.971	2.751	(14.902)
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	41.371	15.969	25.402	12.026	274	25.402	27.590	274	(6.291)

**Notas Explicativas Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Controlada Indireta</b>	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Receita Bruta</b>	<b>Resultado do exercício</b>	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>
Inpar Projeto Res. Cond. Wellness Resort SPE 42 Ltda.	2.565	4.470	(1.905)	86	2.027	(1.905)	(2.087)	2.027	(624)
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	3.341	15.752	(12.411)	363	(1.635)	(12.411)	(6.550)	(1.635)	(4.847)
Plarcon Incorporações Imob. S/A	18.760	81	18.679	-	(1.116)	18.679	19.795	(1.116)	50
Projeto Imob. Res. Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.	503	1.454	(951)	17	2.335	(951)	4.275	2.335	(1.290)
Projeto Res. Marine Home Resort SPE 66 Ltda.	122	6.887	(6.765)	1.106	164	(6.765)	5.843	164	(2.407)
Inpar Projeto Res. Rio Claro Village SPE 67 Ltda.	2.338	68	2.270	66	63	2.270	2.207	63	116
Projeto Imob. Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda.	7.194	4.163	3.031	190	3.392	3.031	11.391	3.392	(967)
Projeto Imob. Altos Do Umarizal SPE 64 Ltda.	1.789	6.080	(4.291)	359	(1.229)	(4.291)	(3.062)	(1.229)	(2.561)
Projeto Imob. SPE 65 Ltda.	9.039	5.366	3.673	5.882	2.160	3.673	1.513	2.160	(1.413)
JMT Propriedade Imob. Ltda.	2.684	17.055	(14.371)	11	(4.075)	(14.371)	(10.296)	(4.075)	(14.729)
Projeto Imob. Canoas Happiness SPE 72 Ltda.	688	1.658	(970)	67	1.892	(970)	(2.862)	1.892	(1.806)
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	1.866	489	1.377	-	(58)	1.377	26.097	(58)	142
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.	20.331	4.803	15.528	2.359	3.513	15.528	48.463	3.513	1.704
Projeto Imob. Viver Castanheira SPE 85 Ltda.	215	2.179	(1.964)	150	(19)	(1.964)	4.988	(19)	(70)
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	873	2	871	-	(2)	871	1.864	(2)	8
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	2.194	185	2.009	7	(40)	2.009	6.010	(40)	(84)
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	5.139	7.289	(2.150)	1.891	8.421	(2.150)	(10.571)	8.421	(12.595)
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.	17	1.471	(1.454)	462	369	(1.454)	(1.823)	369	1.463
Inpar Projeto 79 SPE Ltda.	374	206	168	22	2	168	9.639	2	(3)
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	1.537	550	987	22	(334)	987	1.321	(334)	106
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	32	16	16	3	1	16	24.670	1	(55)
Projeto Imob. SPE 77 Ltda.	2.376	5.876	(3.500)	1.080	1.058	(3.500)	12.990	1.058	(2.167)
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	5.916	1.640	4.276	30	(73)	4.276	5.587	(73)	268
Projeto Imob. Res. Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.	646	1.575	(929)	146	(150)	(929)	4.491	(150)	1.464
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda.	3.307	421	2.886	1	357	2.886	2.529	357	(138)
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	2.220	15.133	(12.913)	679	(749)	(12.913)	32.440	(749)	(488)
Proj. Imob. Res. Linea SPE 96 Ltda.	18.137	20.187	(2.050)	6.660	(2.853)	(2.050)	5.007	(2.853)	(4.978)
Proj. Imob. Barra Bali SPE 99 Ltda.	1.121	3.080	(1.959)	1.588	1.023	(1.959)	(2.982)	1.023	(1.304)
Inpar Projeto 111 SPE Ltda.	2.298	900	1.398	840	668	1.398	13.601	668	(781)

**Notas Explicativas Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Controlada Indireta</b>	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Receita Bruta</b>	<b>Resultado do exercício</b>	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>
Projeto Imob. SPE 103 Ltda.	23.478	7.467	16.011	4.930	438	16.011	22.512	438	(670)
Inpar Projeto 105 SPE Ltda.	15.843	405	15.438	117	(28)	15.438	15.466	(28)	516
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	795	150	645	22	(138)	645	11.512	(138)	(63)
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	33.976	30.892	3.084	1.695	594	3.084	2.490	594	115
Inpar Projeto 112 SPE Ltda.	619	103	516	2	(457)	516	5.895	(457)	(76)
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	-	-	-	-	(23)	-	23	(23)	(1)
Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	3.352	124	3.228	-	74	3.228	3.154	74	(127)
Projeto Imob. Res. Viver Reserva SPE 127 Ltda.	6.327	6.245	82	(104)	(1.402)	82	1.484	(1.402)	2.409
Solv Real Estate Distressed Gestão Imob. Ltda	6.101	23.021	(16.920)	24	(13.251)	(16.920)	(7.598)	(13.251)	(7.495)
XYZ Real Estate Incorp. Imob. Ltda	29.029	29.674	(645)	1.007	(645)	(645)	-	(645)	(1)

<b>Controlada em conjunto indireta</b>	<b>Informações financeiras resumidas</b>					<b>Investimentos</b>		<b>Equivalência Patrimonial</b>	
	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Receita Bruta</b>	<b>Resultado do exercício</b>	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>
Inpar - Agra - Projeto Res. Santo Amaro SPE Ltda.	46.803	2.895	43.908	21	578	43.908	43.330	578	(120)
Inpar - Agra - Projeto Res. America SPE Ltda.	26.070	8.195	17.875	(90)	738	17.875	17.137	738	(1.425)

**Notas Explicativas da Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021**  
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 2019	2.772	352	2.322	-	256	5.702	2.884	435	2.801	-	256	6.376
Adições	8	-	-	609	-	617	107	115	600	2.341	-	3.163
Baixa	-	-	(2.322)	-	(256)	(2.578)	(8)	-	(2.801)	-	(256)	(3.065)
Em 31 de dezembro de 2020	2.780	352	-	609	-	3.741	2.983	550	600	2.341	-	6.474
Adições	14	-	-	-	140	154	278	-	34	-	140	452
Baixa	-	(94)	-	-	-	(94)	-	(73)	-	-	-	(73)
Em 31 de dezembro de 2021	2.794	257	-	609	140	3.801	3.261	477	634	2.341	140	6.854
<b>Depreciação</b>												
Em 31 de dezembro de 2019	(2.582)	(342)	(2.104)	-	(231)	(5.259)	(2.687)	(423)	(2.547)	-	(231)	(5.888)
Depreciação	(67)	(5)	-	(91)	-	(163)	(89)	(17)	(129)	(118)	(3)	(356)
Baixa	-	-	2.104	-	231	2.335	8	-	2.586	(235)	234	2.593
Em 31 de dezembro de 2020	(2.649)	(347)	-	(91)	-	(3.087)	(2.768)	(440)	(90)	(353)	-	(3.651)
Depreciação	(56)	-	-	(122)	-	(178)	(125)	(14)	(132)	(468)	-	(739)
Baixa	-	92	-	-	-	92	-	92	-	-	-	92
Em 31 de dezembro de 2021	(2.705)	(255)	-	(213)	-	(3.173)	(2.893)	(362)	(222)	(821)	-	(4.299)
Saldo residual em 31 de setembro de 2021	89	2	-	396	140	628	368	115	412	1.520	140	2.555
Saldo residual em 31 de dezembro de 2020	131	5	-	518	-	654	215	110	510	1.988	-	2.823
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.

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021 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
	<i>Softwares</i>	<i>Softwares</i>
<b>Custo</b>		
Saldo em 31 de dezembro de 2020	20.585	20.810
Adições	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	20.585	20.810
<b>Amortização</b>		
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(17.887)	(18.108)
Amortização	(2.169)	(2.173)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(20.056)	(20.281)
Amortização	(296)	(296)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(20.352)	(20.577)
Saldo residual em 31 de dezembro de 2021	233	233
Saldo residual em 31 de dezembro de 2020	529	529
Taxa anual média ponderada - %	10	10

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021 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 dezembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020	Em 31 de dezembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020
<b>Empréstimos e Financiamentos</b>						
Projetos – CCB (c)	IPCA	Até 13%	-	-	15.602	-
Projetos - CCB/CCI	IGP-M	Até 12%	-	362	-	362
			-	362	15.602	362
<b>Debêntures</b>						
Emissão 18 de janeiro de 2011 (a)	TR	8,77%	210.566	205.469	210.566	205.469
Emissão 24 de junho de 2011 (b)	DI	5,75%	58	4.500	58	4.500
			210.624	209.969	210.624	209.969
Total dívidas			210.624	210.331	226.226	210.331
Circulante			(210.624)	(210.331)	(211.226)	(210.331)
Não circulante			-	-	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.

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.

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021** **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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 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.

#### **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.

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Encargos financeiros incorridos	5.006	26.529	11.615	30.908
Encargos financeiros capitalizados (*)	-	-	-	-
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 27)	5.006	26.529	11.615	30.908
	Controladora		Consolidado	
<b>Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"</b>	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>
Saldo inicial	1.582	4.128	25.238	39.331
Encargos apropriados ao resultado (Nota 24)	(34)	(1.242)	(9.717)	(7.308)
Baixa de encargos financeiros capitalizados (Notas 7 e 27)	-	(1.304)	-	(1.304)
Ajustes de participações societárias	-	-	-	(5.481)
Saldo final (Notas 7 e 11)	1.548	1.582	15.521	25.238

(\*) 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.

## 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:

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Garantia	Taxa de desconto - %	Consolidado	
		Em 31 de dezembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020
Fidejussória	12,00%	1.353	2.765
Garantia Fidejussória/Alienação Fiduciária	11,25%	120	794
Fidejussória	10,95%	13	78
		1.486	3.637
Circulante		(1.433)	(3.339)
Não circulante		53	298

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

Ano de vencimento	Consolidado	
	Em 31 de dezembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020
2022	-	245
2023	53	53
	53	298

## 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 dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Vencidos	1.204	1.359	7.284	7.631
A vencer até 30 dias	112	149	1.984	712
A vencer entre 31 e 60 dias	20	10	520	21
A vencer entre 61 e 90 dias	6	856	500	870
A vencer entre 91 e 120 dias	1	2	484	2
A vencer entre 121 e 180	-	4	953	4
A vencer após 180 dias	-	1	1.364	9
	139	1.022	5.805	1.618
	1.343	2.381	13.089	9.249

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

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 dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Comissões a pagar (i)	-	-	3.921	3.773
Distratos a pagar (ii)	-	-	49.871	54.655
Custos de construção a pagar	-	-	-	70
Termo de ajuste de conduta (iii)	3.355	3.355	3.355	4.155
Condomínio unidades concluídas a pagar (iv)	-	-	16.656	25.401
NPL Brasil Gestão de ativos financeiros (v)	59	9.310	59	9.310
Outras contas a pagar	306	1.143	887	1.569
	3.720	13.808	74.749	98.933
Circulante	(3.720)	(13.808)	(73.456)	(95.408)
Não circulante	-	-	1.293	3.525

- (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\$ 2.418. 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\$ 7.412 é relativo a dívidas com condomínios a pagar referentes as unidades que poderão ser distratadas;
- (v) Conforme mencionado na nota explicativa 7, o Banco Pan S.A cedeu a integralidade dos créditos detidos contra a Companhia à NPL Brasil. Os créditos foram pagos mediante conversão em ações da Companhia, onde R\$ 7.448 foram convertidos no 1º Trimestre de 2021, R\$ 517 foram convertidos no 2º Trimestre de 2021 e R\$ 1.286 foram convertidos no 4º Trimestre de 2021.

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

Descrição	Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
2022	-	506
2023	-	4
A partir de 2024	1.293	3.015
	1.293	3.525

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

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	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>31 de dezembro de 2021</u>	<u>31 de dezembro de 2021</u>
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	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31 de dezembro de 2021</u>	<u>31 de dezembro de 2020</u>	<u>31 de dezembro de 2021</u>	<u>31 de dezembro de 2020</u>
Arrendamento a pagar - Direito de uso de imóvel	536	831	2.062	3.198
(-) Encargos financeiros a apropriar	(129)	(175)	(496)	(675)
	407	656	1.566	2.523
Circulante	(128)	(153)	(494)	(589)
Não circulante	279	503	1.072	1.934

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os pagamentos do não circulante estão distribuídos:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
2022	-	159	-	610
2023	133	152	512	585
2024	118	146	452	560
2025	28	46	108	179
	<u>279</u>	<u>503</u>	<u>1.072</u>	<u>1.934</u>

## 18 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Adiantamentos de clientes incorporações imobiliárias	-	30	518	3.804
Credores por imóveis compromissados	-	-	3.929	-
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (Nota 6) (i)	-	-	-	1.459
Permutas físicas (ii)	-	-	5.225	-
Outros adiantamentos	-	-	-	30
	<u>-</u>	<u>30</u>	<u>9.672</u>	<u>5.293</u>
Circulante	<u>-</u>	<u>(30)</u>	<u>(4.447)</u>	<u>(5.293)</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.225</u>	<u>-</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.

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021 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 dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Inpar Investimentos II S.A.	1	-	-	-
Viver Desenv. e Constr. Imob. Ltda.	4	3	-	-
Viver Desenv. Imob. Ltda.	15.750	11.591	-	-
Viver Empreend. Ltda.	5.624	-	-	-
Viver Participações Ltda.	20	14	-	-
Inpar Incorp. Imob. e Associados Ltda.	1.009	80	-	-
Inpar Projeto 126 Spe Ltda.	11	4	-	-
Jive Asset Gestão de Recursos Ltda	-	-	-	531
Agre API Empreend. Imob. S.A. (i)	-	-	4.732	5.071
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>22.624</u>	<u>11.897</u>	<u>1.203</u>	<u>2.073</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 dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Viver Empreendimentos Ltda. (i)	-	157.608	-	-
F5 Credito e Intermediação de Negócios Ltda	86	-	-	-
Vila Madalena Empreend. Imobiliários Ltda.	509	-	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	16	7.634	-	-
Jive Asset Gestão de Recursos Ltda (ii)	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>9.161</u>	<u>165.343</u>	<u>8.551</u>	<u>101</u>

- (i) No decorrer de 2021 foi deliberada a redução de capital da controlada no montante de R\$ 132.137.
- (ii) 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 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 monetariamente até 31/12/2021 totaliza R\$ 8.450.

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.

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 dezembro de 2021 foi de R\$ 16.007 (31 de dezembro de 2020 - R\$ 5.156) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

<u>Descrição</u>	<u>Conselho de Administração</u>	<u>Diretoria Estatutária</u>	<u>Conselho Fiscal</u>	<u>Comitê Auditoria</u>	<u>Total</u>
Número de membros (*)	5	3	3	3	14
Salário/pró-labore	794	1.560	252	37	2.643
Bônus (nota 2.18a)	-	2.400	-	-	2.400
Plano de Outorga de Benefícios	2.716	8.148	-	-	10.864
Benefícios diretos e indiretos	-	100	-	-	100
Em 31 de dezembro de 2021	<u>3.510</u>	<u>12.208</u>	<u>252</u>	<u>37</u>	<u>16.007</u>

<u>Descrição</u>	<u>Conselho de Administração</u>	<u>Diretoria Estatutária</u>	<u>Conselho Fiscal</u>	<u>Comitê Auditoria</u>	<u>Total</u>
Número de membros (*)	5	3	3	-	11
Salário/pró-labore	380	2.291	186	-	2.857
Bônus (nota 2.18a)	-	2.160	-	-	2.160
Benefícios diretos e indiretos	8	123	8	-	139
Em 31 de dezembro de 2020	<u>388</u>	<u>4.574</u>	<u>194</u>	<u>-</u>	<u>5.156</u>

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

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

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\$ 16.007 em 31 de dezembro de 2021, R\$ 10.864 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 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.

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 20 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Encargos trabalhistas	336	318	785	519
Remuneração variável - Bônus (i)	1.939	3.900	5.360	3.900
Plano de Outorga de Benefícios (ii)	12.727	-	12.727	-
<b>Trabalhistas</b>	<b>15.002</b>	<b>4.218</b>	<b>18.872</b>	<b>4.419</b>
Parcelamento - Lei nº 11.941/09	-	-	661	916
Parcelamentos tributários	1.244	2.026	5.603	6.954
Parcelamento - Lei nº 12.996/14	-	-	178	199
Parcelamento PERT -Lei 13.496/17	-	-	21.120	23.987
Parcelamento IPTU	-	-	768	-
Tributos correntes (iii)	284	128	1.855	1.840
IPTU a pagar (iv)	-	-	20.128	20.189
IRPJ e CSLL diferidos	-	-	(2)	1.020
PIS e COFINS diferidos	-	-	1.112	1.167
<b>Tributárias</b>	<b>1.528</b>	<b>2.154</b>	<b>51.423</b>	<b>56.272</b>
<b>Total</b>	<b>16.530</b>	<b>6.372</b>	<b>70.295</b>	<b>60.691</b>
<b>Circulante</b>	<b>(15.492)</b>	<b>(5.101)</b>	<b>(46.833)</b>	<b>(33.528)</b>
<b>Não circulante</b>	<b>1.038</b>	<b>1.271</b>	<b>23.462</b>	<b>27.163</b>

- (i) Conforme mencionado na nota explicativa 2.18(a), em 31 de dezembro de 2021, 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) Os tributos correntes incluem parcelas vencidas, acrescidos de juros e multa, no montante de R\$ 47 (31 de dezembro de 2020: R\$ 254), para os quais a administração planeja ingressar em processo de parcelamento;
- (iv) A Companhia possui débitos de IPTU de terrenos no montante de R\$ 17.718 e de unidades concluídas em estoque no montante de R\$ 2.410.

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

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 dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
2022	-	650	-	6.511
2023	258	447	5.651	4.326
2024	312	165	3.798	3.358
2025	312	9	3.228	2.645
2026	156	-	2.855	2.541
2027	-	-	2.614	2.514
A partir de 2028	-	-	5.316	5.268
	<u>1.038</u>	<u>1.271</u>	<u>23.462</u>	<u>27.163</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 dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
2021	-	3.684
2022	3.099	2.578
2023	2.580	2.553
2024	2.565	2.530
2025	2.564	2.528
2026	2.542	2.506
2027	2.521	2.485
A partir de 2028	5.249	5.123
	<u>21.120</u>	<u>23.987</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.

#### (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.

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
No início do exercício	1.020	4.003
Ajustes	(267)	(1.615)
Despesas (receitas) no resultado	(751)	(1.368)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(2)	1.020
PIS e COFINS diferidos	1.112	1.167
<b>Tributos diferidos</b>	<b>1.112</b>	<b>2.187</b>

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

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Créditos a compensar - lucro real (i)				
Prejuízos fiscais a serem compensados com lucros tributáveis futuros	1.203.765	1.162.296	1.497.521	1.162.296
Base de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	1.353.797	1.312.328	1.658.924	1.312.328

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

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (ii) IRPJ e CSLL diferidos - lucro real, presumido e RET

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

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

Descrição	Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Em um ano	-	324
Acima de um ano	-	696
	-	1.020

#### (iii) PIS e COFINS diferidos

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

Descrição	Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Em um ano	186	375
Acima de um ano	926	792
	1.112	1.167

#### (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 dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(57.531)	(180.781)	(58.050)	(182.194)
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(1.951)	152.502	4.149	805

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Base de cálculo	(59.482)	(28.279)	(53.901)	(181.389)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(20.224)	(9.615)	18.326	(61.672)
Crédito não constituído	20.224	6.528	18.326	12.638
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	-	3.087	124	49.984
Imposto de renda e contribuição social	-	-	124	950
Corrente	-	-	(627)	(418)
Diferido	-	-	751	1.368
Imposto de renda e contribuição social	-	-	124	950

## 21 Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	1.628	2.080
Provisão para demandas judiciais (b)	15.600	15.967	121.708	157.649
	15.600	15.967	123.336	159.729
Circulante	-	-	(1.628)	(2.080)
Não circulante	15.600	15.967	121.708	157.649

### (a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
No início do exercício	2.080	3.328
Ajustes de participações societárias (i)	-	(617)
Reversão líquida	(452)	(631)
No fim do exercício	1.628	2.080

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

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

#### (b) Provisão para demandas judiciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Trabalhistas	2.639	4.354	5.394	8.651
Tributárias	-	-	3.233	6.657
Cíveis	1.304	1.279	7.689	24.394
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	11.657	10.334	105.392	117.947
Não circulante	15.600	15.967	121.708	157.649

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
No início do exercício	15.967	16.050	157.649	147.889
Ajustes de participações societárias (i)	-	-	-	(18.690)
Demandas judiciais encerradas	(19.933)	-	(24.560)	-
Complemento (reversão) de provisão (Nota 28)	19.566	(83)	(11.381)	28.450
No fim do exercício / período	15.600	15.967	121.708	157.649

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

Dentre as provisões trabalhistas, em 31 de dezembro de 2021, a Companhia e suas controladas são parte em 143 ações judiciais, incluindo as estimativas prováveis, possíveis e remotas, sendo que 65,0% 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\$ 5.394 (31 de dezembro de 2020 - R\$ 8.651).

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.

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

Descrição	Consolidado		Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Trabalhistas	318	426	1.781	1.090
Ambientais	-	-	-	-
Tributárias	29	28	520	395
Cíveis (i)	5.785	4.348	7.226	58.429
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes (i)	5.474	13.436	66.027	81.831
	<u>11.606</u>	<u>18.238</u>	<u>75.554</u>	<u>141.745</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.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

## 22 Patrimônio líquido

### 22.1 Capital social

Descrição	Quantidade de ações
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>46.572.036</b>
Aumento de capital social destinado a quitação parcial do DIP - 18/06/2020	13.857.776
Aumento de capital social destinado a quitação do DIP e pagamento de credores extra concursais - 19/08/2020	34.737.839
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial - 5ª Tranche - 06/11/2020	1.861.113
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>97.028.764</b>
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
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>142.902.713</b>

Em 18 de junho de 2020, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado, aprovado em Reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de abril de 2020. O aumento de capital destinou-se à quitação parcial dos Créditos detidos pelo Credor contra a Companhia (contrato de financiamento na modalidade “debtor-in-possession-financing” – Financiamento DIP), com a consequente redução do seu endividamento. Foram subscritas e integralizadas 13.857.776 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 17.184, ao preço de emissão de R\$ 1,24 (um real e vinte e quatro centavos) por ação, sendo: (i) 488.654 ações ordinária subscritas e integralizadas pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, totalizando um valor de R\$ 606; (ii) 1.905.207 ações ordinárias, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, totalizando um valor de R\$ 2.363; e (iii) 11.463.915 subscritas e integralizadas pelo credor da Companhia, Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, mediante capitalização de créditos detidos contra a Companhia, no valor de R\$ 14.215.

Em 19 de agosto de 2020, o Conselho da Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. O aumento de capital foi destinado a reduzir o endividamento da Companhia e quitar débitos em aberto sem utilização de caixa, destinando-se à quitação integral dos créditos do contrato de financiamento na modalidade “debtor-in-possession-financing” – Financiamento DIP detidos pelo Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, fundo de investimento em direitos creditórios, e à quitação de débitos com escritórios de advocacia, administradora judicial e processo judicial. Foram subscritas e integralizadas 34.737.839 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,49 (um real e quarenta e nove centavos) por ação, totalizando o valor de R\$ 51.759, sendo: (i) 8.222.718 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência no valor total de R\$ 12.252; (ii) 955.422 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\$ 1.423; e (iii) 25.559.699 ações

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelo credor da Companhia, Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados e por outros credores extra concursais detentores de dívidas oriundas de honorários advocatícios, processo judicial e administração judicial, mediante capitalização de créditos detidos contra a Companhia, totalizando um valor de R\$ 38.084.

Em 06 de novembro de 2020, o Conselho da Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 1.861.113 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$36.850, sendo: (i) 141.533 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\$ 2.802.; e (ii) 1.719.580 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelos credores cujos créditos foram habilitados no quadro geral de credores da Companhia na forma prevista no Plano de Recuperação Judicial, conforme definido e aprovado no Plano de Recuperação Judicial, mediante a capitalização de seus créditos detidos contra a Companhia, ao preço de emissão de R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos) por ação, totalizando um valor de R\$ 34.048.

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.

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.

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Em 31 de dezembro de 2021 o capital social da Companhia é de R\$ 2.449.892 representado por 142.902.713 ações ordinárias (R\$ 2.339.025 representado por 97.028.764 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2020), 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 conseqüente 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.

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.

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 22.4 Política de dividendos

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

#### 23 Prejuízo por ação

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

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

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

Data	Exercício de 2021		
	Quantidade de ações	Número de dias/%	Média ponderada de ações
31 de dezembro de 2020	97.028.764	365/100	97.028.764
14 de abril de 2021	9.478.553	261/100	6.777.815
08 de julho de 2021	33.922.495	176/100	16.357.148
26 de novembro de 2021	2.472.901	35/100	237.127
31 de dezembro de 2021	<u>142.902.713</u>		<u>120.400.854</u>

O prejuízo básico e diluído por ação em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 0,4778 (31 de dezembro de 2020 - prejuízo básico e diluído de R\$ 2,6963).

	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(57.531)	(180.781)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	120.400.854	67.046.983
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	<u>(0,4778)</u>	<u>(2,6963)</u>

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 24 Lucro (prejuízo) bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Receita de imóveis	122	-	57.817	7.642
Reversão/(provisão) para distratos	-	-	9.351	39.753
Reversão/(provisão) para perdas estimadas	-	-	119	(3.688)
Receita de serviços	4.985	1.513	5.019	1.679
Receita operacional bruta	5.107	1.513	72.306	45.386
Impostos incidentes	(727)	(216)	(4.325)	(1.375)
Receita operacional líquida	4.380	1.297	67.981	44.011
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(7)	(40)	(46.309)	(12.056)
Provisão/(reversão) custo com unidades a distratar (i)	-	-	(20.565)	(36.728)
Reversão/(provisão) de impairment de estoques	-	-	21.215	(1.948)
Encargos financeiros (Nota 14)	-	-	(9.717)	(7.308)
Custos dos imóveis vendidos	(7)	(40)	(55.376)	(58.040)
Lucro (prejuízo) bruto	4.373	1.257	12.605	(14.029)

- (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.

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 25 Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Salários e encargos	(10.173)	(10.776)	(23.368)	(16.195)
Plano de outorga de ações restritas	(12.727)	-	(12.727)	-
Assessoria e consultoria	(4.063)	(4.569)	(6.246)	(6.646)
Gastos corporativos	(1.528)	(1.194)	(3.445)	(2.090)
Aluguéis	(147)	(187)	(152)	(217)
Depreciação direito de uso imóvel	(122)	(92)	(468)	(351)
	<u>(28.760)</u>	<u>(16.818)</u>	<u>(46.406)</u>	<u>(25.499)</u>
Despesas com reestruturação	(1.133)	(1.430)	(1.133)	(1.430)
Depreciação e amortização	(354)	(2.284)	(570)	(2.413)
	<u>(1.487)</u>	<u>(3.714)</u>	<u>(1.703)</u>	<u>(3.843)</u>
	<u>(30.247)</u>	<u>(20.532)</u>	<u>(48.109)</u>	<u>(29.342)</u>

#### 26 Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Publicidade e propaganda	26	(62)	(2.439)	(1.549)
Comissões	-	(38)	(1.316)	(703)
Manutenção com estoque e unid. concluídas	-	-	(921)	(2.461)
Despesas com garantia de obras	-	(1)	(1.924)	(292)
Perdas estimadas	-	141	19	487
Outras despesas	-	(1)	-	-
	<u>26</u>	<u>39</u>	<u>(6.581)</u>	<u>(4.518)</u>

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 27 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
<b>Receitas financeiras</b>				
Juros e atualização monetária	216	544	2.224	2.327
Rendimentos com aplicação financeiras	-	-	2.749	268
Outras receitas financeiras	-	-	-	1.012
	<u>216</u>	<u>544</u>	<u>4.973</u>	<u>3.607</u>
<b>Despesas financeiras</b>				
Encargos sobre contratos (Nota 14)	(5.006)	(26.529)	(11.615)	(30.908)
Baixa de encargos corporativos capitalizados (Nota 14)	-	(1.304)	-	(1.304)
Encargos corporativos apropriados (Nota 14)	(90)	(1.242)	-	-
Multas	(5)	(77)	(173)	(269)
Juros	-	(83)	(880)	(1.587)
Descontos / Atualizações monetárias clientes	-	(72)	(310)	(5.449)
Outras despesas financeiras	(14)	(12)	(83)	(83)
	<u>(5.115)</u>	<u>(29.319)</u>	<u>(13.061)</u>	<u>(39.600)</u>
(=) Resultado Financeiro	<u>(4.899)</u>	<u>(28.775)</u>	<u>(8.088)</u>	<u>(35.993)</u>

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021 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 dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Resultado com cessão de participação societária (i)	-	-	-	(26.845)
Alienação (baixa) de imobilizado	1	-	1	-
Reversão de provisão/(provisão) para demandas judiciais (Nota 21)	(19.566)	83	11.381	(28.450)
Perdas estimadas	(6.222)	(4.037)	(6.222)	(8.151)
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	(42)	-	(6.886)	(8.990)
Acordos com credores - Recuperação Judicial	-	(67)	-	(129)
Impairment imóveis	-	-	-	(45.781)
Perdas com terreno (nota 7)	-	-	-	(3.156)
Acordos de dívidas com partes relacionadas (nota 19)	-	10.414	-	10.414
Acordo debêntures 2ª emissão (nota 14)	-	5.543	-	5.543
Cessão de créditos dívida Banco Pan S.A (Nota 7)	-	8.835	-	8.835
Outras receitas e (despesas) operacionais	(2.906)	(1.039)	(2.002)	(797)
	<u>(28.735)</u>	<u>19.732</u>	<u>(3.728)</u>	<u>(97.507)</u>

- (i) Em setembro de 2020, foi firmado o Segundo Aditivo ao Instrumento Particular de Reestruturação de Dívida e Outras Avenças, entre a Companhia e a Associação dos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere com a consequente transferência da SPE à Associação do Empreendimento Alto Belvedere.

#### 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 dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Unidades vendidas em construção	7.967	1.074
Unidades em estoque em construção	15.934	3
Custo orçado a incorrer (*)	23.901	1.077
Estoque imóveis em construção, líquido de impairment (Nota 7)	26.265	147
Custo total a ser apropriado no futuro	<u>50.166</u>	<u>1.224</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.

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021 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 dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	8.327	1.499
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(7.967)	(1.074)
	360	425
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	4,3%	28,4%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(173)	(31)
	187	394
Percentual da margem a apropriar (*)	2,2%	26,3%

(\*) 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 2020, estão representadas, substancialmente, pelas movimentações relacionadas às atividades normais de vendas, distratos e reconhecimento de receitas e custos à medida do andamento da obra dos empreendimentos Beira Mar (2020) e o empreendimento Nova Fama (2021). A margem a apropriar caiu substancialmente de 2020 para 2021 porque o projeto Nova Fama 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, que resultou na queda da margem a apropriar.

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

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Consolidado	
	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	8.209	42.385
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	(1.358)	-
(-) Perdas estimadas e provisão para distratos	(273)	-
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(171)	(1.066)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(9.141)	(36.362)
Total	(2.734)	4.957
Resultado apropriado em exercícios anteriores	-	(3.225)
Resultado apropriado no exercício	(2.734)	1.732
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício	(3.991)	(492)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	(6.725)	1.240
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	19.330	(15.269)
Total do resultado bruto	12.605	(14.029)

A diferença entre a margem prevista e a realizada está substancialmente representada pela alocação dos encargos financeiros (Nota 24).

### 30 Seguros

A Companhia mantém cobertura de seguros em montante considerado suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades, conforme demonstramos a seguir:

- (a) Sede administrativa e filiais - incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros - R\$ 9.733
- (b) Seguro de responsabilidade civil de diretores e administradores (D&O) - R\$ 35.000
- (c) Seguro de riscos de engenharia – obras civis em construção – R\$ 35.100

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

### 31 Divulgação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2021 foram apreciadas e sua divulgação foi autorizada pela Administração em 29 de março de 2022.

## Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Aos  
Acionistas, Conselheiros e Administradores da  
Viver Incorporadora e Construtora S.A.  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto) e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e outras informações significativas.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual da Viver Incorporadora e Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Viver Incorporadora e Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 57.926 mil (prejuízo de R\$ 181.244 mil em 2020), patrimônio líquido a descoberto de R\$ 201.051 mil, prejuízos acumulados de R\$ 2.567.844 mil, bem como apresenta passivo circulante individual e consolidado superior ao ativo circulante individual e consolidado de R\$ 259.419 mil e R\$ 198.570 mil, respectivamente. Ainda que o processo de Recuperação Judicial da Companhia tenha se encerrado, a Administração vem empregando seus esforços para cumprir as medidas propostas, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, para garantir a continuidade operacional da Companhia. A situação operacional e financeira da Companhia, juntamente com outros assuntos descritos na mesma Nota Explicativa, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. As demonstrações contábeis 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 de a Companhia continuar operando. Se as demonstrações contábeis 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", contabilizado nas demonstrações contábeis consolidadas encerradas em 31 de dezembro de 2021 pelo valor de R\$ 45.420 mil, líquido da provisão para a realização de ativos ("impairment") e suportado por laudo técnico emitido por terceiros. 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 dezembro 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, decretada em 17 de dezembro de 2021, referido litígio permanece em curso, sem que haja qualquer decisão final proferida. 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 contém modificação em relação a esse assunto.

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### Recuperabilidade dos ativos (“impairment”) – imóveis a comercializar, provisão para perdas das contas a receber e partes relacionadas

A Companhia e suas controladas possuem um volume significativo de imóveis a comercializar em diferentes fases de desenvolvimento (terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos), contas a receber decorrentes das vendas de unidades imobiliárias e saldos de transações com partes relacionadas, e que são controlados diretamente pela Companhia ou por meio de sociedades controladas ou coligadas. Qualquer mudança nas condições de mercado pode impactar o valor dos estoques imobiliários, o valor dos saldos das transações com partes relacionadas e o valor das contas a receber nas demonstrações contábeis e, como consequência, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

#### Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Para os imóveis a comercializar, com base em amostragem, analisamos a documentação e as premissas que suportam a decisão da Companhia quanto ao valor realizável desses ativos, incluindo a comparação do valor de realização de ativos semelhantes para os imóveis a comercializar concluídos e em construção, e para os terrenos as análises de viabilidade e/ou valor de mercado comparativo. Para as contas a receber, avaliamos a razoabilidade dos critérios e premissas utilizadas pela Companhia para o seu registro e para o cálculo das provisões para perdas e distratos, comparamos com o histórico de perdas e avaliamos a suficiência das provisões reconhecidas. Para os saldos de transações com partes relacionadas, por meio de amostragem efetuamos procedimentos de confirmação com terceiros e analisamos as respostas obtidas, bem como avaliamos os documentos suporte dos valores desembolsados e eventuais garantias. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pela Companhia. Tomando por base as evidências obtidas, por intermédio dos principais procedimentos de auditoria acima descritos, consideramos que, no tocante à sua recuperabilidade, os saldos de imóveis a comercializar, contas a receber e de transações com partes relacionadas, registrados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, bem como as suas respectivas divulgações, estão representados de forma aceitável.

### Provisões e passivos contingentes – fiscais, trabalhistas e cíveis

A mensuração, reconhecimento e divulgação das provisões e passivos contingentes requer julgamento profissional da administração da Companhia. A classificação de riscos de tais processos envolve julgamentos significativos que podem resultar em impactos relevantes sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, incluindo as suas divulgações, bem como o valor dos investimentos registrados pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis da controladora. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na avaliação e mensuração das Provisões e Passivos Contingentes consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

#### Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Avaliamos o desenho, a implementação e, com base em amostragem, a efetividade operacional dos principais controles internos relacionados à identificação, avaliação, mensuração e divulgação das Provisões e Passivos Contingentes. Adicionalmente, solicitamos e analisamos as cartas-respostas de confirmação dos consultores internos e externos da Companhia e avaliamos a suficiência das provisões reconhecidas e dos valores de contingências divulgados, a razoabilidade dos critérios e premissas utilizados na metodologia de mensuração dos valores provisionados e/ou divulgados, considerando ainda a avaliação dos assessores jurídicos internos e externos da Companhia, bem como determinados dados e informações históricas. Avaliamos também a adequação das divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia.

Tomando por base as evidências que foram obtidas, por intermédio dos principais procedimentos de auditoria acima descritos, consideramos que os saldos das Provisões e Passivos Contingentes registrados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, bem como suas respectivas divulgações, estão representados de forma aceitável.

#### Reconhecimento de receita com unidades imobiliárias em construção

A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC") para contabilizar a receita com contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária não concluídos, observando os procedimentos estabelecidos pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/ nº 02/2018, emitido pela CVM. O método de reconhecimento de receita por meio do POC requer que a administração da Companhia considere, entre outros aspectos, a estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias, a fim de estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos e ao orçamento de custo da obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor de venda das unidades já comercializadas e, subsequentemente, o valor é reajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita a ser reconhecida em cada período. Essa área foi considerada foco em nossa auditoria, pois o processo de reconhecimento da receita envolve estimativas críticas da administração na determinação dos orçamentos de custos, sua revisão periódica e o estágio da execução da obra. Assim, quaisquer mudanças nessas estimativas podem impactar de forma relevante a posição patrimonial e o resultado do exercício.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Efetuamos o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, bem como para a preparação e aprovação das estimativas de custos a incorrer e para o monitoramento dos custos incorridos. Testamos os custos incorridos, em base amostral, inspecionando contratos, documentos fiscais e pagamentos feitos. Para transações de receita com vendas de unidades imobiliárias, efetuamos testes inspecionando contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente. Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as estimativas utilizadas pela administração em relação a esse tema são razoáveis e estão devidamente suportadas.

Tomando por base as evidências que foram obtidas, por intermédio dos principais procedimentos de auditoria acima descritos, consideramos que as estimativas utilizadas pela administração em relação a esse tema, bem como suas respectivas divulgações, estão representados de forma aceitável.

#### Outros assuntos

##### Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e, portanto, não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

#### Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

#### Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria a fim de planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;

#### Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas--Continuação

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações contábeis das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria Companhia e suas controladas e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de março 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

Baker Tilly 4Partners atuando como Baker Tilly é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes

## **Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)**

### Introdução

O Comitê de Auditoria ("Comitê") da Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Viver" ou "Companhia") foi constituído em 10 de setembro de 2021. De acordo com o que estabelece o seu Regimento Interno, aprovado pelo Conselho de Administração em 17 de dezembro de 2021, e observando o conteúdo da Instrução CVM 611/19 que revogou a Instrução CVM 308/99, os membros do Comitê vêm apresentar o seu Relatório Anual Resumido ("Relatório") referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021. O Comitê é um órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração da Companhia, tendo como objetivos supervisionar a qualidade e a integridade dos relatórios financeiros, a aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, a adequação dos processos relativos à gestão de riscos e as atividades dos auditores internos e dos auditores independentes. Compete ao Comitê fazer recomendações à Administração quanto aos relatórios financeiros e de eventuais ações visando melhorias dos controles internos e a redução de riscos. O Comitê da Viver é composto por 03 (três) membros, respeitando os requisitos de independência estabelecidos na regulamentação aplicável, especialmente na Instrução Normativa CVM 509/2011. Pelo menos 02 (dois) de seus membros são independentes e ao menos 01 (um) dos seus membros tem reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, bem como 01 (um) dos seus membros integra o Conselho de Administração da Companhia. A totalidade de seus membros tem conhecimento dos princípios contábeis geralmente aceitos e habilidade para avaliar a aplicação desses princípios em relação às principais estimativas contábeis. Seus membros têm experiência preparando, auditando, analisando ou avaliando demonstrações financeiras que possuam nível de abrangência e complexidade comparáveis aos da Companhia, assim como formação educacional compatível com os conhecimentos de contabilidade societária necessários ao exercício da função.

### Atividades e temas tratados pelo Comitê de Auditoria

Desde a sua constituição, o Comitê reuniu-se sempre que necessário, porém não menos que bimestralmente, de forma que as informações contábeis e financeiras da Companhia fossem sempre apreciadas antes de sua divulgação. O Comitê realizou um total de 22 (vinte e duas) reuniões até a presente data, todas estas relacionadas ao exercício social de 2021. As reuniões realizadas abrangeram as áreas e os seguintes assuntos e interlocutores: conselho de administração, diretoria executiva, jurídico, controles internos e compliance, auditoria interna, tecnologia da informação, auditoria independente e entre os seus próprios membros, consubstanciado no exame de documentos e nas respectivas atas produzidas em poder da Companhia.

Em pouco mais de seis meses de atuação desde a sua constituição, os principais aspectos discutidos e os resultados obtidos foram:

- Elaboração do Regimento Interno do Comitê;
- Criação e monitoramento de meios para receber denúncias, inclusive sigilosas, internas e externas à Companhia, com a contratação do serviço Canal de Denúncias, operado por empresa independente e terceirizada;
- Seleção, discussão das propostas e recomendação ao Conselho de Administração quanto à contratação dos auditores independentes para o exercício de 2022;
- Análise, discussão e conclusões sobre as revisões trimestrais (ITRs) e sobre as demonstrações financeiras anuais do exercício de 2021. Assim como, a supervisão das atividades dos auditores independentes ao longo de 2021, avaliando a independência, a qualidade e adequação dos serviços prestados às necessidades da Companhia;
- Seleção, discussão das propostas e recomendação ao Conselho de Administração de empresa terceirizada para os trabalhos de auditoria interna que se iniciaram em março de 2022. A supervisão e o monitoramento deste trabalho, visando a qualidade e a integridade dos controles internos será realizada pelo Comitê;
- Avaliação e monitoramento da adequação das transações com partes relacionadas realizadas pela Companhia e suas respectivas evidências;
- Avaliação das políticas e procedimentos da Companhia, quando existentes e recomendação para criação de novas políticas e procedimentos quando necessário; e
- Presença na Assembleia Geral Ordinária da Companhia, convocada para 29 de abril de 2022.

### Recomendações do Comitê de Auditoria

#### Demonstrações financeiras de 2021

Os membros do Comitê de Auditoria da Viver, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no seu Regimento Interno, procederam ao exame e análise das Demonstrações Financeiras, do Relatório e Parecer dos Auditores Independentes e do Relatório Anual da Administração relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 ("Demonstrações Financeiras Anuais de 2021"), tendo concluído, por unanimidade de votos, que as informações elaboradas pela Administração da Companhia e auditadas pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira, individual e consolidada da Viver em 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), não tendo comentários ou ajustes adicionais a serem sugeridos. Os membros do Comitê, por unanimidade de votos, reiteram a deliberação realizada em

reunião do referido órgão realizada às 08h00m do dia 29 de março de 2022, favoravelmente ao encaminhamento das referidas Demonstrações Financeiras à apreciação e deliberação do Conselho de Administração e dos acionistas em Assembleia Geral Ordinária da Companhia.

São Paulo, 30 de março de 2022

Guilherme Angelo Lopes  
Coordenador do Comitê de Auditoria

Cícero Dunga  
Membro do Comitê de Auditoria

Conrado Lamastra Pacheco  
Membro do Comitê de Auditoria

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

### 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 dezembro de 2021.

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 dezembro de 2021.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha  
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Guilherme Claudio Gebara  
Diretor Vice-Presidente Financeiro