

## Índice

### Dados da Empresa

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

### DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

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

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
--------------------------------	----

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

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

### DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	16
-----------------------------	----

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

Demonstração do Resultado Abrangente	19
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	24
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	25
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	26
---	----

Notas Explicativas	51
--------------------	----

### Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	113
--	-----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	117
---	-----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	118
---	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	120
---	-----

## Índice

---

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

121

---

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2022</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	192.397
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>192.397</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 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	105.904	77.531	223.635
1.01	Ativo Circulante	5.704	2.246	3.106
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3	7	19
1.01.03	Contas a Receber	4.290	388	20
1.01.03.01	Clientes	4.290	388	20
1.01.04	Estoques	375	0	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	81	295	753
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	81	295	753
1.01.07	Despesas Antecipadas	433	31	246
1.01.07.02	Outras despesas a apropriar	433	31	246
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	522	1.525	2.068
1.01.08.03	Outros	522	1.525	2.068
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	522	1.525	2.068
1.02	Ativo Não Circulante	100.200	75.285	220.529
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	54.502	24.405	20.696
1.02.01.04	Contas a Receber	2	0	0
1.02.01.04.01	Clientes	2	0	0
1.02.01.05	Estoques	1.170	0	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	52.951	22.624	11.897
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	52.951	22.624	11.897
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	379	1.781	8.799
1.02.01.10.03	Contas Correntes com parceiros nos empreendimentos	0	1.354	8.286
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	40	40	40
1.02.01.10.05	Créditos Diversos	339	387	473
1.02.02	Investimentos	44.322	50.019	198.650
1.02.02.01	Participações Societárias	44.322	50.019	198.650
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	36.858	45.985	198.650
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	7.464	4.034	0
1.02.03	Imobilizado	1.210	628	654

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.210	628	654
1.02.04	Intangível	166	233	529
1.02.04.01	Intangíveis	166	233	529
1.02.04.01.02	Software/Outros	166	233	529

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	105.904	77.531	223.635
2.01	Passivo Circulante	272.491	261.665	433.182
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.816	15.002	4.218
2.01.01.01	Obrigações Sociais	134	0	0
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.682	15.002	4.218
2.01.02	Fornecedores	4.120	1.343	2.381
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.120	1.343	2.381
2.01.03	Obrigações Fiscais	878	490	883
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	718	490	883
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	334	195	755
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	384	295	128
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	160	0	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	233.583	210.752	210.331
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	362
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	0	362
2.01.04.02	Debêntures	233.462	210.624	209.969
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	121	128	0
2.01.05	Outras Obrigações	15.439	12.881	179.334
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	9.735	9.161	165.343
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	0	610	165.242
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	9.735	8.551	101
2.01.05.02	Outros	5.704	3.720	13.991
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	0	0	30
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	5.704	3.720	13.961
2.01.06	Provisões	15.655	21.197	36.035
2.01.06.02	Outras Provisões	15.655	21.197	36.035
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	15.655	21.197	36.035
2.02	Passivo Não Circulante	15.026	16.917	17.741
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	153	279	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	153	279	0
2.02.02	Outras Obrigações	0	0	503
2.02.02.02	Outros	0	0	503
2.02.02.02.09	Outras Obrigações	0	0	503
2.02.04	Provisões	14.873	16.638	17.238
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	935	1.038	1.271
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	935	1.038	1.271
2.02.04.02	Outras Provisões	13.938	15.600	15.967
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	13.938	15.600	15.967
2.03	Patrimônio Líquido	-181.613	-201.051	-227.288
2.03.01	Capital Social Realizado	2.482.665	2.449.892	2.339.025
2.03.01.01	Capital Social	2.482.665	2.449.892	2.339.025
2.03.02	Reservas de Capital	-83.099	-83.099	-56.000
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	-45.244	-18.145
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.581.179	-2.567.844	-2.510.313

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	15.139	4.380	1.297
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.121	-7	-40
3.03	Resultado Bruto	10.018	4.373	1.257
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-48.147	-57.006	-153.263
3.04.01	Despesas com Vendas	-269	26	39
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-20.038	-30.247	-20.532
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-15.393	-28.736	19.732
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-12.447	1.951	-152.502
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-38.129	-52.633	-152.006
3.06	Resultado Financeiro	-1.722	-4.899	-28.775
3.06.01	Receitas Financeiras	33	216	544
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.755	-5.115	-29.319
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-39.851	-57.532	-180.781
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	26.516	0	0
3.08.02	Diferido	26.516	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-13.335	-57.532	-180.781
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-13.335	-57.532	-180.781
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,0881	-0,48	-2,69
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,0881	-0,48	-2,69

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-13.335	-57.531	-180.781
4.03	Resultado Abrangente do Período	-13.335	-57.531	-180.781

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-21.868	-74.904	-18.348
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-26.936	-50.796	-17.910
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-39.851	-57.531	-180.781
6.01.01.02	Depreciação e amortização	387	476	2.376
6.01.01.04	Provisões para perdas de ativos	2.078	3.568	3.896
6.01.01.05	Provisões para demandas judiciais	-1.662	-367	-83
6.01.01.08	Impostos diferidos	-354	3	0
6.01.01.09	Encargos financeiros sobre financiamentos	19	5.006	26.426
6.01.01.10	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	0	0	2.546
6.01.01.11	Resultado de equivalência patrimonial	12.447	-1.951	152.502
6.01.01.14	Perdão de dívidas	0	0	-24.792
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	5.068	-24.108	9.243
6.01.02.02	Contas a receber	-7.152	-368	140
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	-375	0	0
6.01.02.04	Impostos e contribuições a compensar	214	458	645
6.01.02.05	Créditos diversos	1.051	629	-845
6.01.02.06	Créditos com partes relacionadas	-25.374	-10.727	-11.692
6.01.02.07	Créditos com contas correntes com parceiros	1.354	3.364	-258
6.01.02.08	Despesas com vendas a apropriar	-402	215	167
6.01.02.10	Obrigações trabalhistas e tributárias	21.096	10.155	3.584
6.01.02.11	Fornecedores	5.251	-1.038	-2.654
6.01.02.12	Contas a pagar	8.831	-10.616	21.492
6.01.02.13	Credores por imóveis compromissados	0	249	0
6.01.02.15	Partes relacionadas	574	-16.429	-1.336
6.01.03	Outros	0	0	-9.681
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre operações financeiras e operações com investidores	0	0	-9.681
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-13.194	-4.163	68
6.02.06	Imobilizado	-969	-450	191
6.02.07	Intangível	67	296	-123

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
6.02.08	Investimentos em Coligadas/Controladas	-12.292	-4.009	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	35.058	79.055	18.259
6.03.01	Captações de operações financeiras e operações com investidores	22.878	0	0
6.03.02	Pagamento de operações financeiras e operações com investidores	0	-4.713	0
6.03.05	Aumento de capital	12.180	110.867	105.793
6.03.06	Pagamento de partes relacionadas	0	0	-69.389
6.03.08	Ações subscritas a cancelar	0	-27.099	-18.145
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4	-12	-21
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7	19	40
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3	7	19

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022****(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	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051
5.04	Transações de Capital com os Sócios	32.773	0	0	0	0	32.773
5.04.01	Aumentos de Capital	32.773	0	0	0	0	32.773
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-13.335	0	-13.335
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-13.335	0	-13.335
5.07	Saldos Finais	2.482.665	-83.099	0	-2.581.179	0	-181.613

**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
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	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	83.768
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	-57.531
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 de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
7.01	Receitas	18.707	5.107	1.513
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	18.707	5.107	1.513
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-36.285	-38.772	12.576
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-5.121	-42	-40
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.402	-33.780	12.552
7.02.04	Outros	-29.762	-4.950	64
7.03	Valor Adicionado Bruto	-17.578	-33.665	14.089
7.04	Retenções	-387	-476	-2.376
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-387	-476	-2.376
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-17.965	-34.141	11.713
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-12.414	2.167	-151.958
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-12.447	1.951	-152.502
7.06.02	Receitas Financeiras	33	216	544
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-30.379	-31.974	-140.245
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-30.379	-31.974	-140.245
7.08.01	Pessoal	7.184	19.441	10.814
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.122	3.434	7.936
7.08.01.04	Outros	62	16.007	2.878
7.08.01.04.01	Comissão sobre venda	0	0	38
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	62	16.007	2.840
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-26.054	855	216
7.08.02.01	Federais	-26.247	480	140
7.08.02.03	Municipais	193	375	76
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.826	5.261	29.506
7.08.03.01	Juros	1.754	5.115	29.319
7.08.03.02	Aluguéis	72	146	187
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-13.335	-57.531	-180.781
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-13.335	-57.531	-180.781

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	366.771	328.603	323.481
1.01	Ativo Circulante	204.232	163.271	116.473
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	38.974	63.467	28.993
1.01.03	Contas a Receber	66.107	16.456	22.682
1.01.03.01	Clientes	66.107	16.456	22.682
1.01.04	Estoques	82.189	65.126	59.124
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	82.189	65.126	59.124
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.886	2.948	2.183
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.886	2.948	2.183
1.01.07	Despesas Antecipadas	900	512	246
1.01.07.02	Outras Despesas a apropriar	900	512	246
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.176	14.762	3.245
1.01.08.03	Outros	11.176	14.762	3.245
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	11.176	14.762	3.245
1.02	Ativo Não Circulante	162.539	165.332	207.008
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	151.217	158.510	195.192
1.02.01.04	Contas a Receber	275	8.646	1.826
1.02.01.04.01	Clientes	275	8.646	1.826
1.02.01.05	Estoques	128.485	136.317	175.012
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	128.485	136.317	175.012
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.270	1.203	2.073
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	3.270	1.203	2.073
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	19.187	12.344	16.281
1.02.01.10.03	Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	0	1.347	8.297
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	14.083	2.580	2.128
1.02.01.10.05	Créditos diversos	4.053	7.259	5.856
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a apropriar	1.051	1.158	0
1.02.02	Investimentos	8.401	4.034	8.464
1.02.02.01	Participações Societárias	8.401	4.034	8.464

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	8.401	4.034	8.464
1.02.03	Imobilizado	2.755	2.555	2.823
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.755	2.555	2.823
1.02.04	Intangível	166	233	529
1.02.04.01	Intangíveis	166	233	529
1.02.04.01.02	Software/Outros	166	233	529

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	366.771	328.603	323.481
2.01	Passivo Circulante	399.038	361.841	360.200
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.096	18.546	4.419
2.01.01.01	Obrigações Sociais	231	0	0
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.865	18.546	4.419
2.01.02	Fornecedores	12.237	13.089	9.249
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12.237	13.089	9.249
2.01.03	Obrigações Fiscais	29.016	28.287	29.109
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.968	7.114	29.109
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	311	169	89
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	2.182	5.793	6.704
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	1.475	1.152	22.316
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	25.048	21.173	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	270.520	211.720	210.331
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	36.574	602	362
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	36.574	602	362
2.01.04.02	Debêntures	233.462	210.624	209.969
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	484	494	0
2.01.05	Outras Obrigações	79.548	87.887	104.730
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	11.396	8.551	101
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	11.396	8.551	101
2.01.05.02	Outros	68.152	79.336	104.629
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	5.313	3.929	0
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	1.396	1.433	3.339
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	2.871	518	5.293
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	58.572	73.456	95.997
2.01.06	Provisões	1.621	2.312	2.362
2.01.06.02	Outras Provisões	1.621	2.312	2.362
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	812	1.628	2.080

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	809	684	282
2.02	Passivo Não Circulante	149.346	167.813	190.569
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	612	16.072	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	15.000	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	15.000	0
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	612	1.072	0
2.02.02	Outras Obrigações	12.602	6.571	5.757
2.02.02.02	Outros	12.602	6.571	5.757
2.02.02.02.04	Coobrigação na cessão de recebíveis	1	53	298
2.02.02.02.05	Adiantamentos de clientes	6.275	5.225	0
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	1.499	1.293	5.459
2.02.02.02.09	Credores por Imóveis Compromissados	4.827	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	0	0	1.020
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0	1.020
2.02.04	Provisões	136.132	145.170	183.792
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.257	23.462	26.143
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	2.256	22.538	25.352
2.02.04.01.06	Obrigações Tributárias	1	924	791
2.02.04.02	Outras Provisões	133.875	121.708	157.649
2.02.04.02.04	Provisões para demandas judiciais	133.875	121.708	157.649
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-181.613	-201.051	-227.288
2.03.01	Capital Social Realizado	2.482.665	2.449.892	2.339.025
2.03.01.01	Capital Social	2.482.665	2.449.892	2.339.025
2.03.02	Reservas de Capital	-83.099	-83.099	-56.000
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	-45.244	-18.145
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.581.179	-2.567.844	-2.510.313

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	121.982	67.981	44.011
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-83.091	-55.376	-58.040
3.03	Resultado Bruto	38.891	12.605	-14.029
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-84.475	-62.567	-132.172
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.566	-6.581	-4.518
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-41.256	-48.109	-29.342
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-36.584	-3.728	-97.507
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-69	-4.149	-805
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-45.584	-49.962	-146.201
3.06	Resultado Financeiro	7.162	-8.088	-35.993
3.06.01	Receitas Financeiras	9.924	4.973	3.607
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.762	-13.061	-39.600
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-38.422	-58.050	-182.194
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	25.898	124	950
3.08.01	Corrente	-605	-627	-418
3.08.02	Diferido	26.503	751	1.368
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-12.524	-57.926	-181.244
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-12.524	-57.926	-181.244
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-13.335	-57.531	-180.781
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	811	-395	-463
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,0881	-0,48	-2,69
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,0881	-0,48	-2,69

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-12.524	-57.926	-181.244
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-12.524	-57.926	-181.244
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-13.335	-57.531	-180.781
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	811	-395	-463

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-74.732	-59.790	9.099
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-50.224	-119.235	-81.274
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-38.422	-58.050	-182.194
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.237	1.038	2.764
6.01.01.04	Provisões para perdas	-22.013	-35.172	56.391
6.01.01.05	Provisões para demandas judiciais	11.985	-36.393	28.450
6.01.01.06	Provisões para garantia de obras	-634	269	-631
6.01.01.08	Impostos diferidos	-1.764	-1.134	-1.596
6.01.01.09	Encargos financeiros sobre financiamentos	129	5.663	30.454
6.01.01.10	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	0	0	8.612
6.01.01.11	Resultado de equivalência patrimonial	69	4.149	805
6.01.01.13	Participação de não controladores	-811	395	463
6.01.01.14	Perdão de dívidas	0	0	-24.792
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-24.508	59.445	100.092
6.01.02.02	Contas a receber	-3.144	37.497	94.277
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	-25.354	33.073	50.283
6.01.02.04	Impostos e contribuições a compensar	-13.441	-1.218	432
6.01.02.05	Créditos diversos	6.792	-12.920	-1.700
6.01.02.06	Créditos com partes relacionadas	2.886	870	4.239
6.01.02.07	Créditos com contas correntes com parceiros	1.347	3.382	-174
6.01.02.08	Despesas antecipadas	-281	-1.424	167
6.01.02.10	Obrigações trabalhistas e tributárias	863	10.863	-217
6.01.02.11	Fornecedores	1.622	3.840	-4.907
6.01.02.12	Contas a pagar	-8.257	-23.194	5.743
6.01.02.13	Credores por imóveis compromissados	6.211	0	0
6.01.02.15	Partes relacionadas	2.845	8.450	-7.981
6.01.02.16	Adiantamento de clientes	3.403	226	-20.763
6.01.02.17	Provisões	0	0	-19.307
6.01.03	Outros	0	0	-9.719

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	0	-33
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre operações financeiras e operações com investidores	0	0	-9.686
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-5.681	209	-708
6.02.06	Imobilizado	-1.437	-770	-585
6.02.07	Intangível	67	296	-123
6.02.08	Investimentos em Coligadas/Controladas	-4.311	683	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	55.920	94.055	15.141
6.03.01	Captações de operações financeiras e operações com investidores líquidas	43.740	15.000	0
6.03.02	Pagamento empréstimos e financiamento	0	-4.713	-3.118
6.03.06	Aumento de capital	12.180	110.867	105.793
6.03.07	Pagamento de partes relacionadas	0	0	-69.389
6.03.09	Ações subscritas a cancelar	0	-27.099	-18.145
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-24.493	34.474	23.532
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	63.467	28.993	5.461
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	38.974	63.467	28.993

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051	0	-201.051
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051	0	-201.051
5.04	Transações de Capital com os Sócios	32.773	0	0	0	0	32.773	-811	31.962
5.04.01	Aumentos de Capital	32.773	0	0	0	0	32.773	0	32.773
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-811	-811
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-13.335	0	-13.335	811	-12.524
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-13.335	0	-13.335	811	-12.524
5.07	Saldos Finais	2.482.665	-83.099	0	-2.581.179	0	-181.613	0	-181.613

**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
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.339.025	-56.000	0	-2.510.313	0	-227.288	0	-227.288
5.04	Transações de Capital com os Sócios	110.867	-27.099	0	0	0	83.768	395	84.163
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	-57.926
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 de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
7.01	Receitas	83.962	62.835	45.386
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	83.962	62.835	45.386
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-111.469	-69.702	-162.221
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-83.091	-50.047	-50.733
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.984	-31.147	-109.050
7.02.04	Outros	-24.394	11.492	-2.438
7.03	Valor Adicionado Bruto	-27.507	-6.867	-116.835
7.04	Retenções	-1.237	-1.038	-2.764
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.237	-1.038	-2.764
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-28.744	-7.905	-119.599
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	9.855	824	2.802
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-69	-4.149	-805
7.06.02	Receitas Financeiras	9.924	4.973	3.607
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-18.889	-7.081	-116.797
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-18.889	-7.081	-116.797
7.08.01	Pessoal	16.435	28.210	16.898
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.973	10.887	11.039
7.08.01.04	Outros	1.462	17.323	5.859
7.08.01.04.01	Comissões sobre vendas	0	1.316	703
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	1.462	16.007	5.156
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-25.640	-318	425
7.08.02.01	Federais	-25.896	-803	341
7.08.02.03	Municipais	256	485	84
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.840	22.953	47.124
7.08.03.01	Juros	2.763	22.778	46.907
7.08.03.02	Aluguéis	77	175	217
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-12.524	-57.926	-181.244
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-13.335	-57.531	-180.781
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	811	-395	-463

28 de março  
de 2023

# RELEASE DE RESULTADOS 4T22

RELAÇÕES COM  
INVESTIDORES

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



4T22

28 de março  
de 2023

A **Viver Incorporadora e Construtora S.A.** anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao quarto trimestre de 2022 (4T22).

## Webcast

**Data:** 29 de março de 2023

**Hora:** 15:00 (horário de Brasília)

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

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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

ON (B3: VIVR3)

Cotação: R\$ 0,50 (29/12/2022)

Quantidade de ações: 192.397.405

Valor de Mercado: R\$ 96,2 MM

## Contate o RI

Larissa Stefanone Pereira

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

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

## Destaques 4T22

-  Vendas Brutas de R\$ 108,2 milhões no acumulado de 2022, representando um aumento de 81% em relação a 2021;
-  Vendas do 4T22 triplicaram em relação ao mesmo período em 2021;
-  Receita operacional líquida de R\$121,9 milhões em 2022, apresentando um aumento de 79% em relação a 2021;
-  Lucro Bruto no acumulado de 2022 de R\$ 38,9 milhões, representando um aumento de 208% em relação ao ano de 2021;
-  Conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 38,9 milhões, apresentando um aumento de 210% em relação ao 3T22;
-  Assinatura do acordo da resolução da dívida do FGTS e seus efeitos;
-  Conversão dos credores da Recuperação Judicial, incluindo, mas não de limitando, o saldo devedor da dívida do FGTS (evento subsequente);
-  Liquidação da Série I da 5ª Emissão de Debêntures (evento subsequente).



# Sumário

# 4T22

Mensagem da Administração	01
Desempenho Operacional	02
Desempenho Econômico-Financeiro	03
Balanço Patrimonial	04
Eventos Subsequentes	05
Anexos	06

4T22

Release de Resultados



## Mensagem da Administração

O ano de 2022 representou um grande marco para a Viver. Além de uma clara melhora na operação da companhia, que atingiu o maior volume de vendas dos últimos 9 anos, maior quantidade de lançamentos também ao menos nos últimos 9 anos, resolução do maior passivo da companhia, que reduziu consideravelmente o endividamento, ainda foi marcado por uma volta de confiança do mercado de crédito, tendo sido realizada com sucesso a 5ª Emissão de Debêntures da companhia.

Importante frisar que, no acumulado do ano de 2022, as vendas contratadas brutas somaram R\$ 108,2 milhões, representando um aumento de 81% em relação ao ano de 2021.

Em 2022, a Companhia lançou quatro empreendimentos, sendo que estamos em todos eles com o percentual de vendas superiores ao projetado na viabilidade inicial.

Em relação ao aspecto financeiro, a receita operacional líquida foi de R\$121,9 milhões no exercício social de 2022, apresentando um aumento de 79% em relação ao exercício social anterior em decorrência dos lançamentos realizados no período e alto volume de vendas.

Mesmo com o aumento do volume de vendas e receita líquida, a administração buscou otimizar mais as equipes e demais custos/despesas administrativas da companhia, buscando maior eficiência e resultado. Assim, as despesas gerais e administrativas (G&A) líquidas totalizaram R\$ 41,2 milhões em 2022, representando uma redução de 14% em relação a 2021. Cumpre destacar que, ao final de 2022, ainda houve uma nova formatação na estrutura da companhia, readequando o seu G&A, de forma que em 2023 as projeções e orçamento apontam para despesas administrativa menores do que 2022.

Em 31 de outubro de 2022, celebrou-se um acordo com o FGTS, com o objetivo de quitação da maior dívida da empresa, que resultará na liberação dos ativos cedidos em garantia e posterior extinção dos processos judiciais entre as partes, além da redução de R\$ 210,6 milhões do endividamento total da companhia e efeito de reversão positiva do Patrimônio Líquido (*Ceteris Paribus*), acordo este que já foi integralmente pago mediante a conversão do saldo devedor em 10,6 milhões de ações ordinárias da Companhia (evento subsequente).

O acordo celebrado entre a Viver e a Caixa Econômica Federal em relação ao FGTS foi um dos maiores dos últimos tempos, sendo amplamente divulgado nos principais meios de comunicação, representando uma redução em mais de 80% do endividamento da companhia.

## Mensagem da Administração

No âmbito da 5ª Emissão de Debêntures, em novembro de 2022, o debenturista Crixus Special Return Fundo de Investimento em Participação Multiestratégia, veículo 100% BPS Capital Participações Societárias S.A., realizou um investimento de R\$ 22,5 milhões na companhia, o qual já foi integralmente convertido em ações (evento subsequente).

A resolução da dívida do FGTS é um grande passo para o crescimento da Viver, que após o encerramento do seu processo de Recuperação Judicial (Fato Relevante de 17/12/2021), relançamento do Nova Fama, última obra paralisada da companhia (Earnings release 3T21), transferência do empreendimento Altos do Belvedere à Associação de Adquirentes (Fatos Relevantes de 07/01/2020 e 07/10/2020), quitação das dívidas na modalidade DIP (Aviso aos Acionistas de 19/08/2020), quitação de todas as dívidas extraconcursais desde 2019 e da entrada de um novo importante investidor em 2022, se mostra pronta para um novo ciclo de operações e crescimento, por meio dos seus dois modelos de negócio: *Brownfield* e *Greenfield*.

O ano de 2022 nos trouxe ainda mais a certeza de um *breakeven* operacional e capacidade de geração de resultado da companhia, a partir da exclusão de sua maior dívida.

Em linha com o atual momento da companhia, em março de 2023, a Viver passou por uma repaginação em sua marca, cuja principal e atual missão é prover soluções ao mercado imobiliário nacional nos diversos segmentos, gerando valor aos acionistas, atuando de forma inovadora, com disciplina financeira e operacional, respeito às expectativas da sociedade e reconhecimento aos seus contribuidores.

A performance da companhia vem melhorando consideravelmente ano a ano. Os seus processos estão mais maduros e os resultados em contínuo progresso. Enfrentamos desafios e obstáculos nos últimos anos, mas graças ao esforço dos nossos colaboradores, superamos as adversidades e alcançamos resultados históricos. Estamos entusiasmados com as perspectivas para 2023 e certos de que alçaremos voos ainda maiores.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha  
Guilherme Claudio Gebara  
Arthur Vinícius Ruperes Marin

4T22

Release de Resultados



## Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões, exceto quando indicado	4T22	3T22	Var. 4T22 / 3T22	4T21	Var. 4T22 / 4T21	2022	2021	Var. 2022 / 2021
<b>Destaques Operacionais</b>								
Vendas Contratadas (% Viver)	32,8	40,8	-19,6%	12,3	166,7%	110,1	57,9	90,2%
Vendas Contratadas (Unidades)	128	183	-30,1%	42	204,8%	488	176	177,3%
Preço Médio de Vendas (R\$)	256.399	223.056	14,9%	292.307	-12,3%	222.632	322.751	-31%
<b>Destaques Financeiros</b>								
Receita Líquida	34,6	47,0	-26,4%	6,3	449,2%	122	68	79,4%
Lucro (Prejuízo) Bruto	12,4	17,8	-30,3%	(1,7)	-829,4%	38,9	12,6	208,7%
Margem Bruta	35,7%	37,9%	2,2 p.p.	-27,7%	63,5 p.p.	31,9%	18,5%	13,3 p.p.
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado <sup>1</sup>	14,6	20,1	-27,4%	1,2	1116,7%	43,5	22,3	95,1%
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	42,3%	42,7%	0,4 p.p.	19,3%	23 p.p.	38,3%	32,8%	5,5 p.p.
EBITDA	(22,8)	3,6	-733,3%	(40)	-43%	(40)	(39,2)	2%
Margem EBITDA	-65,9%	7,6%	73,5 p.p.	-639,2%	573,3 p.p.	-30,2%	-57,7%	27,5 p.p.
Lucro (Prejuízo)	(24,2)	1,4	-1828,6%	(42,1)	-42,5%	(12,6)	(58)	-78,3%
Margem Líquida	-69,9%	3%	72,9 p.p.	-668,3%	598,3 p.p.	-10,3%	-85,3%	75 p.p.
Receitas a Apropriar	5,4	7,0	-22,9%	8,3	-34,9%	5,4	8,3	-34,9%
Resultados a Apropriar	2,1	1,8	16,7%	0,4	nc	2,1	0,4	425%
Margem dos Resultados a Apropriar	33,4%	22,3%	11 p.p.	4,3%	29,0 p.p.	33,4%	4,3%	29 p.p.
Despesas com comercialização	(2,3)	(1,7)	35,3%	(2,5)	-8,0%	(6,5)	(6,6)	-1,5%
G&A <sup>2</sup>	(11,2)	(10,1)	10,9%	(10,2)	9,8%	(40,2)	(47,1)	-14,6%

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

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

## Principais Empreendimentos



Empreendimentos	Nova Fama	La Vista	Park 183	Look	Fontana di Trevi
<b>Participação</b>	100%	10%	100%	100%	100%
<b>Data de Lançamento</b>	18/09/2021	12/02/2022	01/04/2022	28/09/2022	01/04/2022
<b>Localização</b>	Goiânia - GO	São Paulo - SP	São Paulo - SP	São Paulo - SP	São Roque - SP
<b>Segmento</b>	Médio	Econômico	Médio-alto	Médio-alto	Médio-alto
<b>Classificação</b>	Retomada de obra parada	Greenfield	Retomada de obra parada	Estoque Pronto	Estoque Pronto
<b>% Obras</b>	86%	0%	88%	100%	100%
<b>VGVLíquido Total (R\$mm)</b>	60	35,7	16	12	5,7
<b>VGVLíquido Contratado</b>	67%	51%	74%	53%	72%

## Empreendimentos

### Próximos Lançamentos

#### DIADEMA



**Previsão Lançamento:** Maio/2023  
**Classificação:** Retomada de Obra Parada  
**Participação:** 100%  
**Localização:** Diadema (SP)  
**Segmento:** Médio Padrão  
**VGW Bruto Estimado:** R\$ 65,8 milhões  
**Unidades Totais:** 148 unidades + 19 vagas  
**Prazo estimado de obra:** 14 meses

#### PAULISTÂNIA VILA MADALENA



**Previsão Lançamento:** Junho/2023  
**Classificação:** Greenfield  
**Participação:** 100%  
**Localização:** Vila Madalena | São Paulo (SP)  
**Segmento:** Médio Padrão  
**VGW Bruto Estimado:** R\$ 71,5 milhões  
**Unidades Totais:** 203 unidades  
**Prazo estimado de obra:** 22 meses



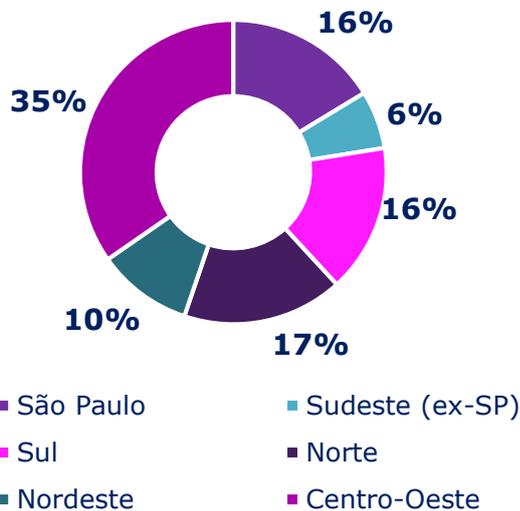
# Desempenho Operacional

## Vendas Contratadas

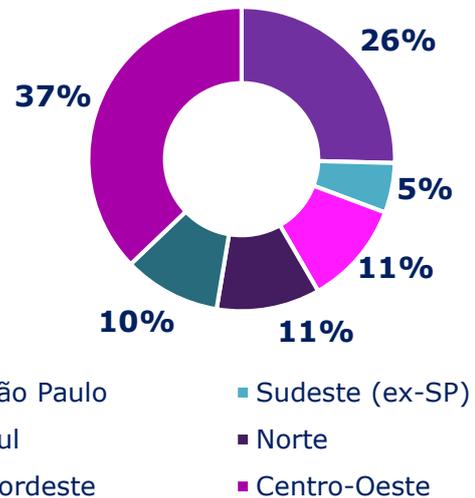
O desempenho das vendas no ano de 2022 foi impulsionado, principalmente, pelos empreendimentos Viver Fama e Nova Fama (GO), Total Life (PA), São Leopoldo (RS), Park 183 (SP) e Beira Mar (PE) e maior representatividade do segmento médio com 45% das vendas.

No 4T22 a companhia alcançou R\$32,4 milhões em vendas brutas impulsionadas, principalmente, pelos empreendimentos Viver Fama (GO) e Look Villa Mascote (SP) e maior representatividade do segmento médio com 47% das vendas.

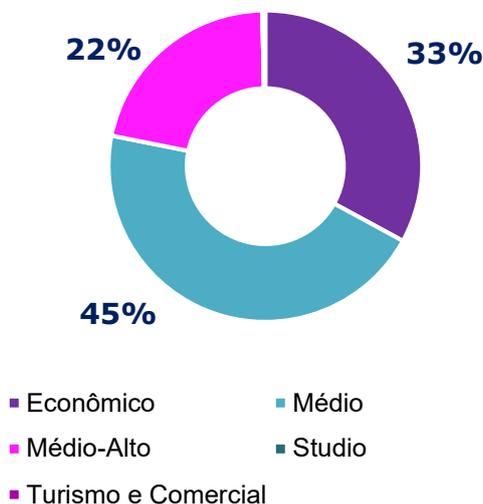
Vendas por Região 2022



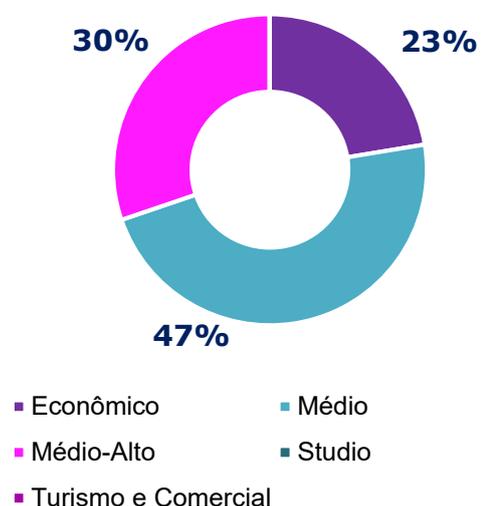
Vendas por Região 4T22



Vendas por Segmento 2022



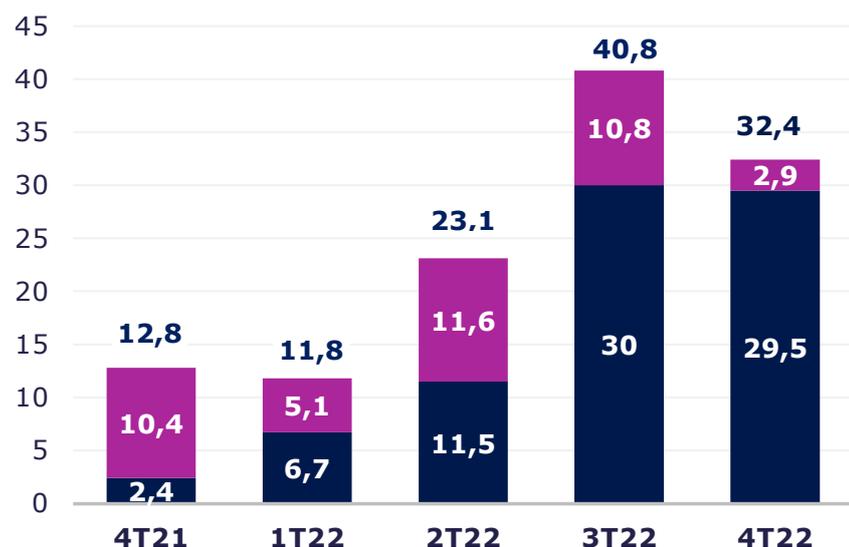
Vendas por Segmento 4T22



Release de Resultados

No 4T22 as vendas contratadas brutas totalizaram R\$ 32,4 milhões, representando um aumento de 153% em relação ao mesmo período de 2021. Já no acumulado do ano, as vendas contratadas brutas somaram R\$ 108,2 milhões, sendo R\$ 77,8 milhões de estoque performado e R\$ 30,4 milhões de projetos em construção, representando um aumento de 81% em relação ao ano de 2021.

**Vendas Brutas 4T22**  
(R\$ milhões)



**Vendas Brutas 2022**  
(R\$ milhões)



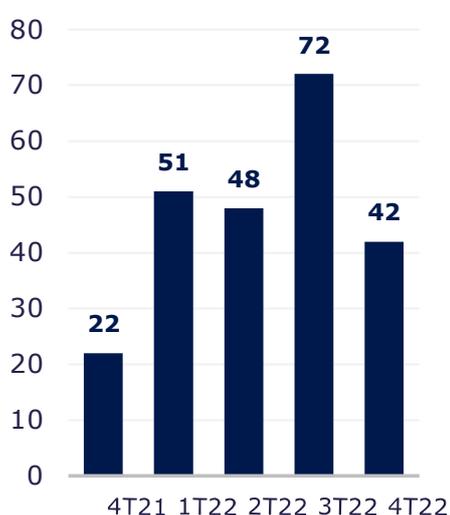
■ Unidades Perfomadas      ■ Em Construção

A Viver manteve sua política de distratos de recebíveis duvidosos, com retorno das unidades ao estoque para comercialização da empresa.

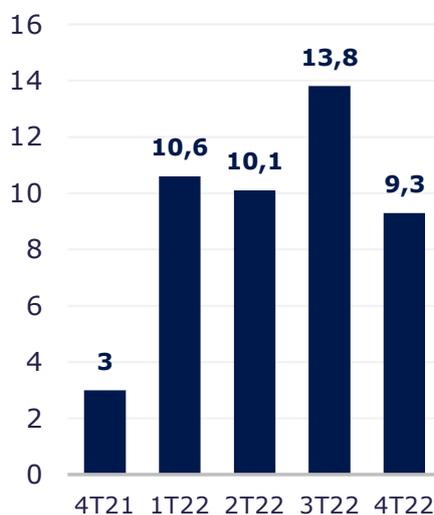
Do total de 213 unidades distratadas ao longo do ano de 2022, apenas 13 se tratam de distratos de unidades dos novos empreendimentos lançados. O restante refere-se ao legado da companhia.

No 4T22 foram distratadas 42 unidades, VGV potencial de R\$ 9,3 milhões e devolução de R\$171 mil a clientes, conforme gráficos a seguir:

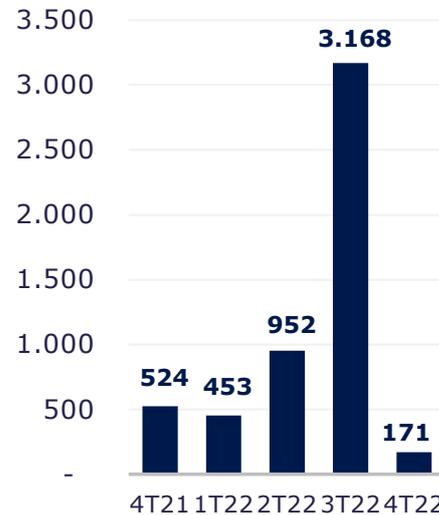
**Quantidade de Distratos**



**VGV Potencial**  
(R\$ milhões)



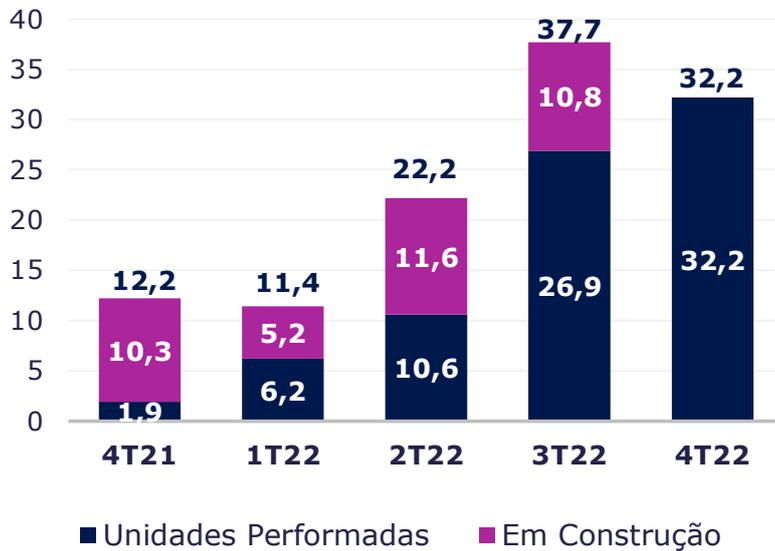
**Valor de Devolução**  
(R\$ mil)





Dessa forma, as vendas líquidas de distratos totalizaram R\$ 32,2 milhões no 4T22, uma redução de 14% em relação ao 3T22. No acumulado do ano, as vendas líquidas foram de R\$ 103,5 milhões, aumento de 78% em relação ao mesmo período do ano anterior.

**Vendas Líquidas**  
(R\$ milhões)



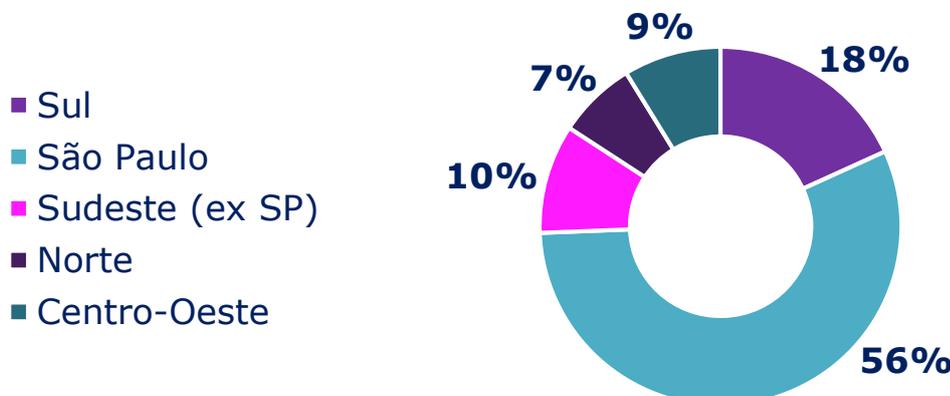
**Vendas Líquidas 2022**  
(R\$ milhões)



## Landbank

O *Landbank* da companhia está sendo requalificado para alinhamento das estratégias Viver e Solv. Hoje, corresponde ao valor de *book* de R\$ 152,5 milhões, enquanto seu valor de avaliação representa o montante de R\$ 255 milhões, representando um aumento de 7% em relação ao trimestre anterior:

**Valor de Avaliação por Região**

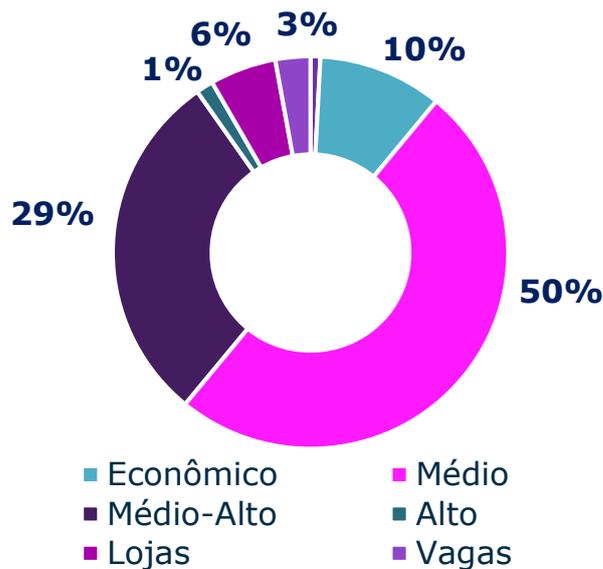


## Estoque a Valor de Mercado

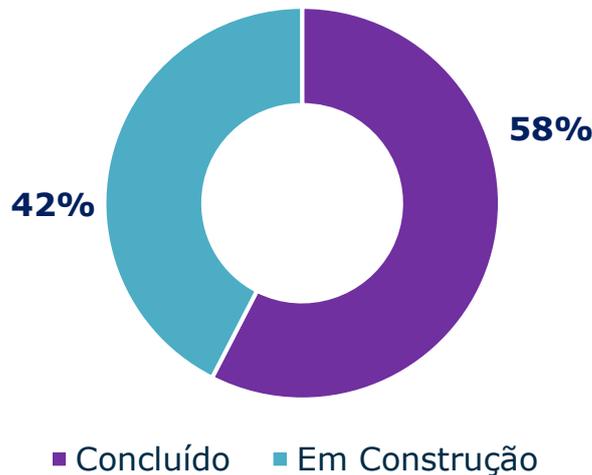
A Viver encerrou o exercício social de 2022 com 332 unidades em estoque e VGV de R\$ 71,6 milhões referentes à participação da companhia. Em dezembro de 2021 o estoque da companhia era de 429 unidades. Ao longo do exercício de 2022 reduzimos em 22% este estoque, apesar dos lançamentos de empreendimentos realizados durante o período e do retorno das unidades da Jive do empreendimento Beira Bar decorrente da renegociação de dívidas, conforme Fato Relevante divulgado em 13 de julho de 2022.

O estoque de 2022 é composto principalmente por unidades dos segmentos médio e médio-alto padrão, em linha com a estratégia da companhia. Além disso, 58% refere-se a unidades performadas e 42% em construção.

### Estoque por Segmento



### Estoque por Fase



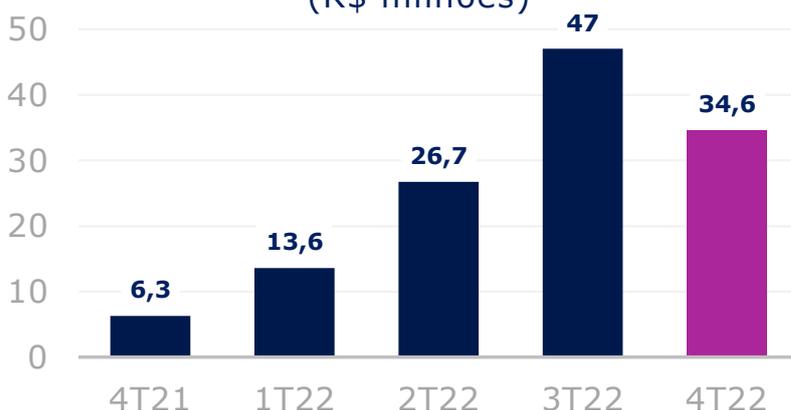
# Desempenho Econômico-Financeiro

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/nº 02/2018, dentre outros assuntos, esclarece em quais situações as entidades do setor imobiliário devem manter o reconhecimento de receita ao longo do tempo, denominado *Percentage of Completion* – POC (método da percentagem completada). As informações, valores e dados constantes deste relatório de desempenho financeiro, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes de nossas informações financeiras consolidadas, como por exemplo: Valor Geral de Vendas – VGV, Estoque a Valor de Mercado, Vendas Contratadas, EBITDA, EBIT, Margem EBITDA, entre outros, correspondem a informações que não foram revisadas por nossos Auditores Independentes.

## Receita Líquida

No 4T22 a receita operacional líquida foi de R\$ 34,6 milhões, representando um aumento de 449% em relação ao mesmo período de 2021. Já no acumulado do ano, a receita operacional líquida foi de R\$121,9 milhões no exercício social de 2022, apresentando um aumento de 79% em relação ao exercício de 2021. Este resultado deve-se ao aumento de vendas realizadas no ano e ao andamento das obras em construção.

**Receita Operacional Líquida 4T22**  
(R\$ milhões)



**Receita Operacional Líquida 2022**  
(R\$ milhões)



## Custo dos Imóveis

O custo incorrido dos imóveis acumulado das unidades comercializadas no ano de 2022 foi de R\$ 83 milhões e no 4T22 foi de R\$ 22,2 milhões, 24% inferior ao 3T22 e 178% superior ao 4T21 devido ao custo incorrido das unidades vendidas com obras em andamento e custo das unidades concluídas que foram vendidas. A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)	4T22	3T22	Var. 4T22 / 3T22	4T21	Var. 4T22 / 4T21	2022	2021	Var. 2022 / 2021
Custo dos Imóveis	(22.220)	(29.216)	-23,9%	(8.001)	177,7%	(83.091)	(55.376)	50%
Custo terreno, incorporação e construção	(19.941)	(26.968)	-26,1%	(5.054)	294,6%	(75.233)	(45.659)	64,8%
Encargos Financeiros	(2.279)	(2.248)	1,4%	(2.947)	-22,7%	(7.858)	(9.717)	-19,1%

## Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

A Viver encerrou 2022 com Lucro Bruto de R\$ 38,9 milhões, representando um aumento de 208% em relação ao ano de 2021. A margem bruta ajustada foi de 38,3% em 2022, 5 pontos percentuais acima do acumulado em 2021. Já no 4T22 a companhia apresentou Lucro Bruto de R\$12,3 milhões e margem bruta ajustada de 42,3%.

Lucro (Prejuízo) Bruto (R\$ mil)	4T22	3T22	2T22	Var. 4T22 / 2T22	2022	2021	Var. 2022 / 2021
Lucro (Prejuízo) Bruto	12.352	17.832	5.614	120%	38.891	12.605	208,5%
Margem Bruta	35,7%	37,9%	21%	14,7 p.p	31,9%	18,5%	13 p.p
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	42,3%	42,7%	21%	21,3 p.p	38,3%	32,8%	5 p.p

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

Ao final de 2022, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 5,4 milhões e o resultado bruto a apropriar R\$ 2 milhões. A margem a apropriar do 4T22 foi de 33,4%.

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	4T22	3T22	Var. 4T22 / 3T22	4T21	Var. 4T22 / 4T21
Receita a apropriar	5.441	7.018	-22,5%	8.327	-34,7%
Adiantamento de clientes Permuta Física	786	1.149	-31,6%	-	nc
Custo a apropriar	(4.149)	(6.342)	-34,6%	(7.967)	-47,9%
Resultado Bruto a apropriar	2.078	1.825	13,9%	360	477,2%
<b>Margem a apropriar</b>	<b>33,4%</b>	<b>22,3%</b>	<b>11 p.p</b>	<b>4,3%</b>	<b>29 p.p</b>

As variações de receita e custo a apropriar nas unidades vendidas estão representadas, substancialmente, pelas movimentações relacionadas às atividades normais de vendas, distratos e reconhecimento de receitas e custos à medida do andamento das obras Nova Fama e Park 183.

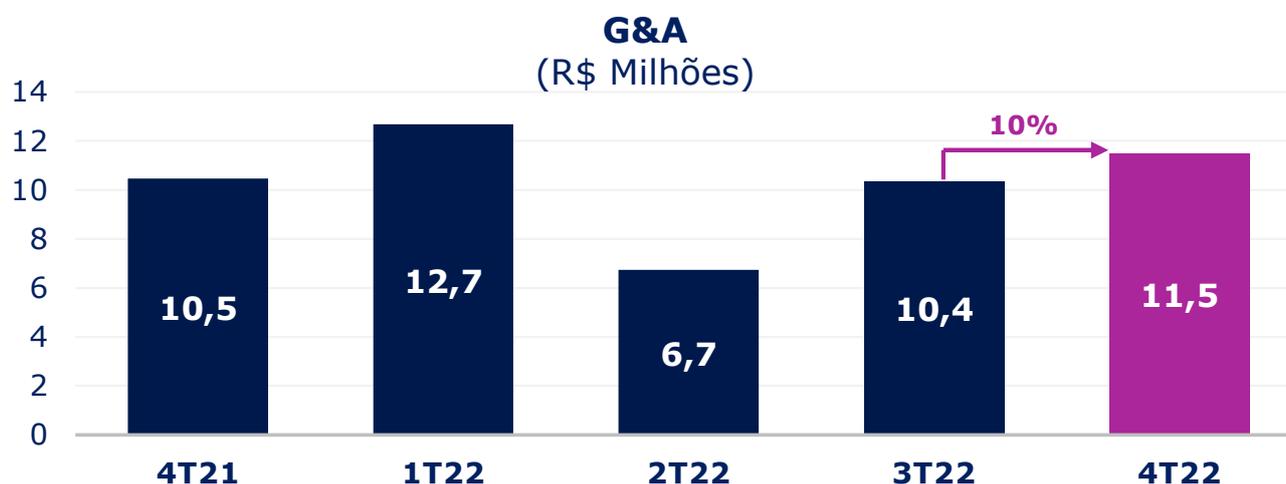
Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	Fama	Park 183	4T22
Receita a apropriar	3.992	1.449	5.441
Adiantamento de clientes Permuta Física	213	573	786
Custo a apropriar	(3.212)	(937)	(4.149)
Resultado Bruto a apropriar	993	1.085	2.078
<b>Margem a apropriar</b>	<b>23,6%</b>	<b>53,7%</b>	<b>33,4%</b>

## Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

As despesas com comercialização totalizaram R\$ 2,6 milhões no 4T22, sendo R\$6,5 milhões no acumulado do ano, mantendo-se no mesmo patamar de 2021 mesmo com o aumento do volume de vendas.

Despesas comerciais (R\$ mil)	4T22	3T22	Var. 4T22 / 3T22	4T21	Var. 4T22 / 4T21	Dez 22 ACM	Dez 21 ACM	Var. Dez 22 ACM / Dez 21 ACM
Publicidade e propaganda	(1.301)	(784)	65,9%	(948)	37,2%	(3.221)	(2.439)	32,1%
Depreciação estande de vendas e decorados	(5)	(26)	-80,8%	-	nc	(295)	-	nc
Comissões	(605)	(356)	69,9%	(530)	14,2%	(1.462)	(1.316)	11,1%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(17)	(30)	-43,3%	(336)	-94,9%	(546)	(921)	-40,7%
Despesas com garantia de obras	(333)	(204)	63,2%	(688)	-51,6%	(684)	(1.924)	-64,4%
Perdas estimadas	-	-	nc	-	nc	-	19	nc
Outras despesas	(343)	(343)	0,0%	-	nc	(358)	-	nc
<b>Total</b>	<b>(2.604)</b>	<b>(1.743)</b>	<b>49%</b>	<b>(2.502)</b>	<b>4%</b>	<b>(6.566)</b>	<b>(6.581)</b>	<b>-0,2%</b>

As despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram R\$ 41,2 milhões em 2022, representando uma redução de 14% em relação a 2021. No 4T22, as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 11,5 milhões, apresentando um aumento de 10% em relação ao 3T22, decorrente do pagamento de rescisões e acordos realizadas no período, pagamento de honorários advocatícios referentes a celebração do acordo do FGTS e ajuste do reconhecimento da despesa com o plano de outorga de ações restritas da companhia. A 1ª e 4ª tranche do plano foram liquidadas e integraram o aumento de capital social homologado em novembro de 2022, ao preço de emissão de R\$ 0,61.



G&A (R\$ mil)	4T22	3T22	Var. 4T22 / 3T22	4T21	Var. 4T22 / 4T21	Dez 22 ACM	Dez 21 ACM	Var. Dez 22 ACM / Dez 21 ACM
Salários e Encargos	(7.008)	(6.988)	0,3%	(11.393)	-38,5%	(27.034)	(23.368)	15,7%
Plano de outorga de ações restritas	-	523	-100,0%	2.800	-100,0%	1.656	(12.727)	-113,0%
Assessoria e consultoria	(2.681)	(1.828)	46,7%	(653)	310,6%	(8.024)	(6.246)	28,5%
Gastos corporativos	(1.352)	(1.611)	-16,1%	(479)	182,3%	(6.002)	(3.445)	74,2%
Aluguéis	46	(19)	-342,1%	(41)	-212,2%	(77)	(152)	-49,3%
Depreciação direito de uso imóvel	(147)	(148)	-0,7%	(153)	-3,9%	(593)	(468)	26,7%
Despesas com reestruturação	(244)	(225)	8,4%	(403)	-39,5%	(834)	(1.133)	-26,4%
Depreciação e amortização	(83)	(63)	31,7%	(146)	-43,2%	(348)	(570)	-38,9%
<b>Total</b>	<b>(11.469)</b>	<b>(10.359)</b>	<b>10,7%</b>	<b>(10.468)</b>	<b>9,6%</b>	<b>(41.256)</b>	<b>(48.109)</b>	<b>-14,2%</b>

## Resultado do Período

Em 2022 a Viver apresentou prejuízo líquido de R\$ 13,3 milhões, comparados a R\$ 57,5 milhões em 2021, apresentando uma redução de 76,8% no prejuízo.

Cumprido destacar que este resultado sofreu impacto negativo por conta da quitação dos R\$ 14,1 milhões referentes aos créditos extraconcursais da dívida do FGTS, conforme Fato Relevante divulgado pela companhia em 31 de outubro de 2022, os quais apesar de se tratar de um acordo favorável à companhia impactou de forma significativa o lucro do ano.

Dessa forma, excluindo o pagamento da dívida do FGTS, em 2022 a companhia apresentaria um lucro de R\$ 800 mil.

## EBITDA

No acumulado do ano, o EBITDA da companhia ficou negativo em R\$ 36,8 milhões com margem EBITDA negativa em 30,2%, 28 pontos percentuais acima de 2021. No 4T22, o EBITDA da companhia ficou negativo em R\$ 22,8 milhões. A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

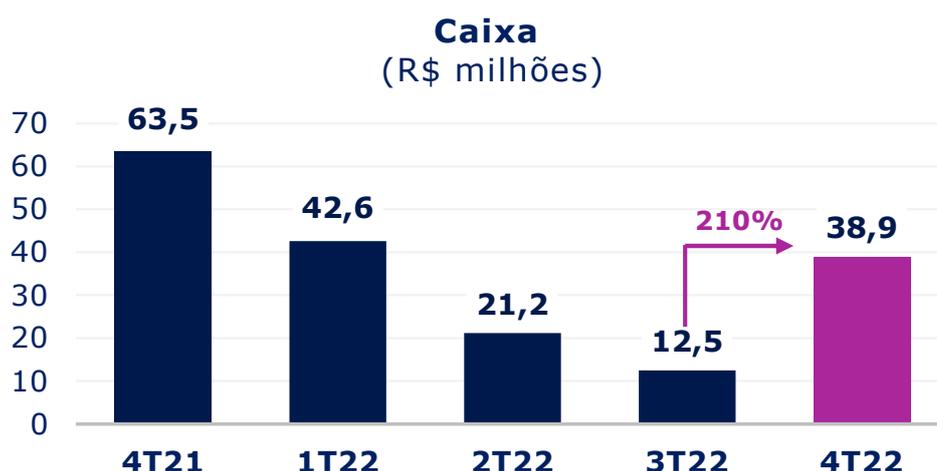
EBITDA (R\$ mil)	4T22	3T22	Var. 4T22 / 3T22	4T21	Var. 4T22 / 4T21	dez.22	dez.21	Var. 2022/ 2021
<b>EBT</b>	<b>(24.696)</b>	<b>1.614</b>	<b>-1630%</b>	<b>(43.225)</b>	<b>-43%</b>	<b>(38.422)</b>	<b>(58.049)</b>	<b>-34%</b>
<b>(+) Resultado Financeiro</b>								
Despesa financeira (Líquida)	(591)	(504)	17%	(56)	955%	(7.162)	8.088	-189%
Despesa financeira (SFH)	2.279	2.248	1%	2.947	-23%	7.858	9.683	-19%
Despesa financeira (Corporativa)	-	-	nc	-	nc	-	34	-100%
<b>EBIT</b>	<b>(23.008)</b>	<b>3.358</b>	<b>-785%</b>	<b>(40.334)</b>	<b>-43%</b>	<b>(37.726)</b>	<b>(40.244)</b>	<b>-6%</b>
Depreciação	230	211	9%	299	-23%	941	1.038	-9%
<b>EBITDA</b>	<b>(22.778)</b>	<b>3.569</b>	<b>-738%</b>	<b>(40.035)</b>	<b>-43%</b>	<b>(36.785)</b>	<b>(39.206)</b>	<b>-6%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>-65,9%</b>	<b>7,6%</b>	<b>- 39 p.p.</b>	<b>-639,1%</b>	<b>573 p.p</b>	<b>-30,2%</b>	<b>-57,7%</b>	<b>28 p.p</b>

# Balanco Patrimonial

## Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 31 de dezembro de 2022, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 38,9 milhões, apresentando um aumento de 210% em relação ao 3T22 devido a homologação, em 29 de novembro de 2022, do aumento de capital social iniciado em setembro de 2022, com o aporte de R\$12,2 milhões e o investimento de R\$22,5 milhões realizado no âmbito da Série I da 5ª Emissão de Debêntures da companhia, conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 30 de novembro de 2022.

No ano de 2022, a companhia realizou um investimento de R\$16,3 milhões entre a aquisição de ativos e terreno referentes aos novos empreendimentos lançados e os a lançar em 2023, o que impactou na redução de caixa demonstrada abaixo, porém tratou-se de investimentos necessários e que terão retorno significativo no curto e médio prazo.

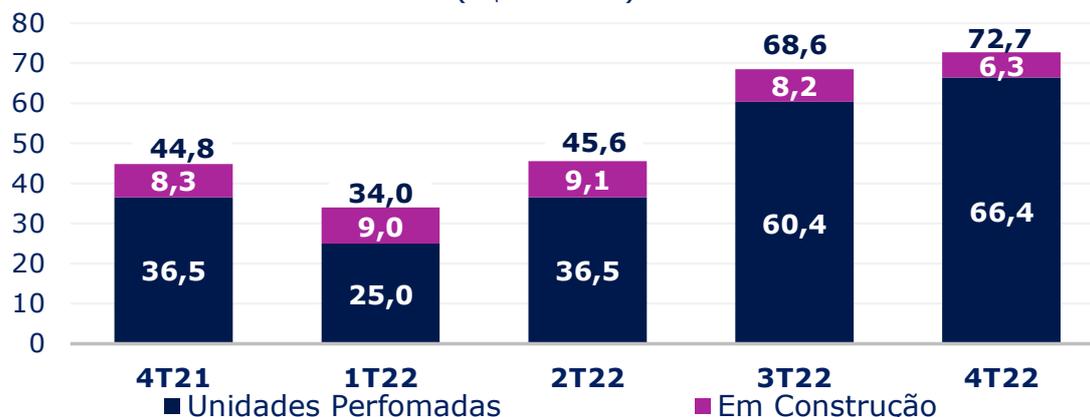


## Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos 2022 com carteira total de R\$ 72,6 milhões de recebíveis, sendo R\$ 27,8 milhões relativos à unidades de projetos concluídos, R\$ 44,3 milhões relativos à unidades de projetos a entregar e R\$ 396 mil relativos à terrenos, conforme detalhado na tabela a seguir:

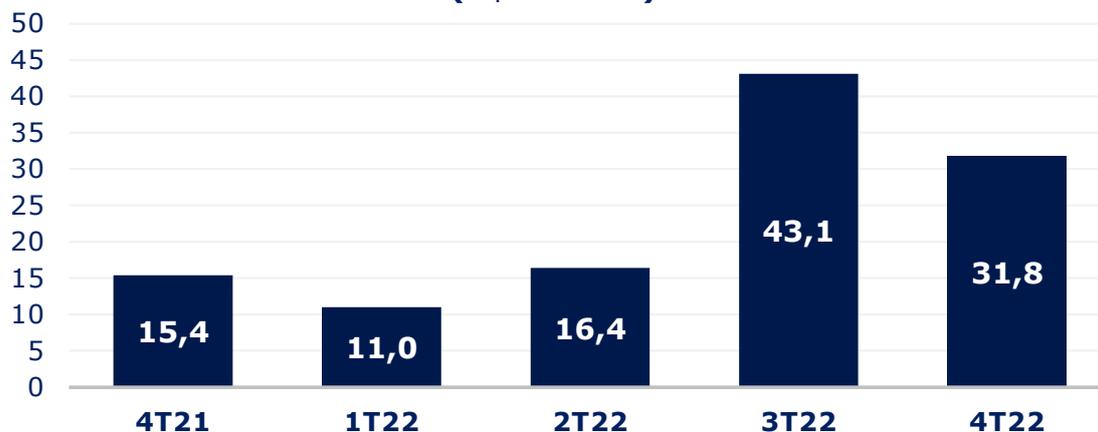
Contas a receber (R\$ mil)	4T22	3T22	Var. 4T22 / 3T22	4T21	Var. 4T22 / 4T21
Curto Prazo	66.107	60.003	10,2%	66.107	0,0%
Longo Prazo	275	372	-26,1%	275	0,0%
<b>Total "on balance"</b>	<b>66.382</b>	<b>60.375</b>	<b>9,9%</b>	<b>66.382</b>	<b>0,0%</b>
<b>Total "off balance"</b>	<b>6.227</b>	<b>8.167</b>	<b>-23,8%</b>	<b>8.327</b>	<b>-25,2%</b>
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>72.609</b>	<b>68.542</b>	<b>5,9%</b>	<b>74.709</b>	<b>-2,8%</b>
Total concluídas	27.860	30.659	-9,1%	18.167	53,4%
Total a entregar	44.353	37.883	17,1%	54.688	-18,9%
Total de terrenos	396	-	nc	1.854	nc

### Contas a Receber (R\$ Milhões)



Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira no 4T22 atingiram R\$ 31,8 milhões, enquanto no 3T22 a companhia recebeu o montante de R\$ 43,1 milhões, representando uma redução de 26% entre os períodos.

### Repasse e Gestão de Carteira (R\$ Milhões)



## Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R\$ 210,7 milhões, ou seja, diferente dos anos anteriores, a companhia passou a ter um aumento no seu estoque se comparado a 2021, renovando, portanto, os ativos da Viver e melhorando a sua busca por perpetuidade. O estoque da companhia inclui terrenos adquiridos em dinheiro e via permuta, construções em andamento e unidades concluídas, conforme detalhado abaixo:

Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)	4T22	3T22	Var. 4T22 / 3T22	4T21	Var. 4T22 / 4T21
Terrenos	152.565	123.042	24,0%	113.256	34,7%
Construções em andamento	23.919	25.332	-5,6%	19.223	24,4%
Unidades prontas	34.190	49.139	-30,4%	67.964	-49,7%
Adiantamento a fornecedores	-	-	nc	1.000	nc
<b>Total</b>	<b>210.674</b>	<b>197.513</b>	<b>6,7%</b>	<b>201.443</b>	<b>4,6%</b>

4T22

Release de Resultados



## Endividamento

O endividamento líquido da Viver em 31 de dezembro de 2022 era de R\$ 281 milhões, sendo que a maior dívida da companhia era de R\$ 210,6 milhões referente à emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real e garantia flutuante, emitidas em 18 de janeiro de 2011 em favor do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

Conforme Fato Relevante divulgado pela companhia em 31 de outubro de 2022, a Viver protocolou em juízo pedido de homologação de acordo, em conjunto com o FGTS, representado pela Caixa Econômica Federal (CEF), com objetivo de quitação da dívida, que resultará na redução de R\$ 210,6 milhões do endividamento da companhia (Acordo).

O Acordo estabelecia que o saldo devedor da dívida no valor de R\$ 210,6 milhões seria convertido em ações de emissão da companhia nos termos do Plano de Recuperação Judicial, mediante a emissão de 10,6 milhões de ações ordinárias, além disso previa o pagamento à vista de R\$ 14,1 milhões por parte da Viver em favor da CEF correspondente ao crédito extraconcursal e ressarcimento de despesas advocatícias, cartorárias, entre outros.

Destaca-se que a referida dívida já foi integralmente quitada, o que resultará na redução de R\$ 210,6 milhões do seu endividamento, bem como na consequente reversão do balanço da companhia, com efeito a partir do 1T23 (evento subsequente).

E ainda, o ano de 2022 se encerrou com a liquidação, em 30 de dezembro, da Série I da 5ª Emissão de Debêntures da Companhia, que constituíram-se pela emissão de 22.500 debêntures totalizando o valor de R\$ 22,5 milhões.

Em razão do vencimento da Série I da 5ª Emissão de Debêntures, em 02 janeiro de 2023 foi realizada a conversão de 22.500 debêntures em 31.365.555 ações ordinárias de emissão da Companhia, sendo que o saldo devedor das debêntures no valor de R\$ 22,9 milhões restou devidamente quitado e integrou o capital social da companhia.

4T22

Release de Resultados



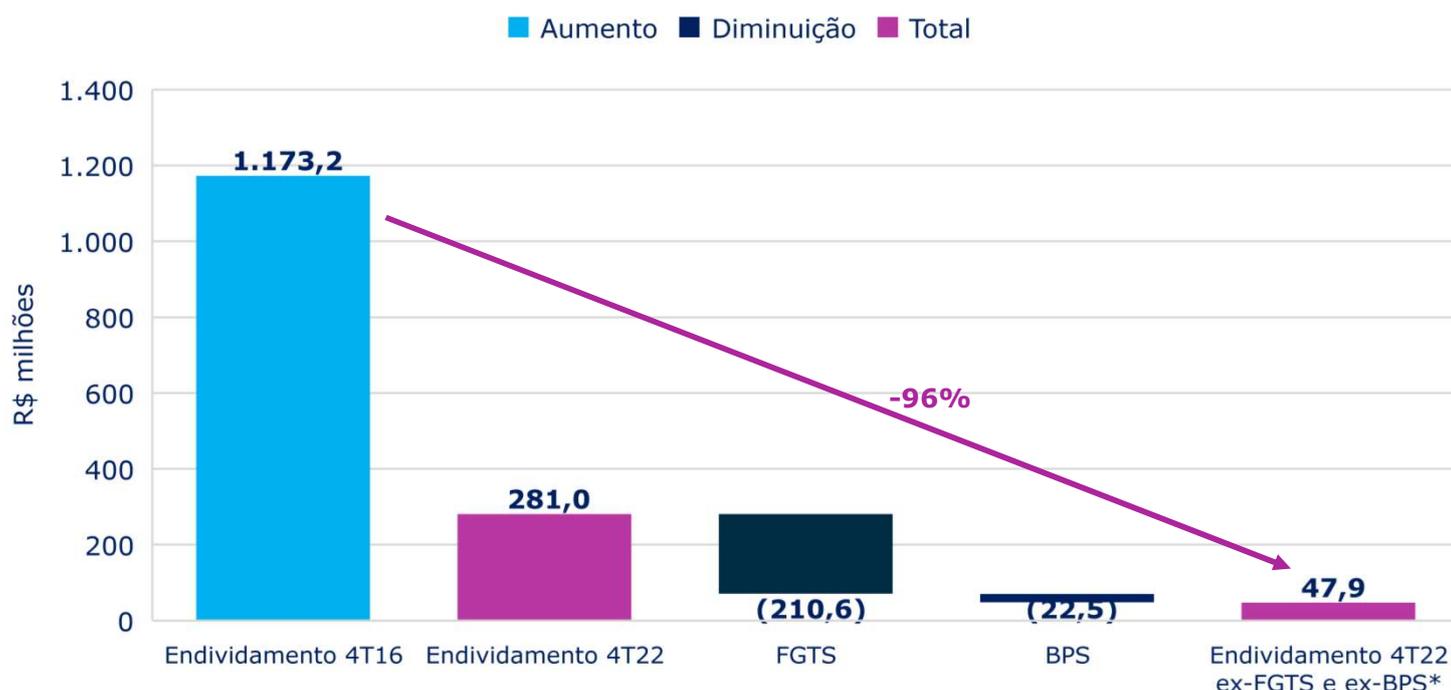
## Endividamento

<b>Evolução do Endividamento (R\$ milhões)</b>	<b>4T22</b>	<b>3T22</b>	<b>Var. 4T22 / 3T22</b>	<b>4T21</b>	<b>Var. 4T22 / 4T21</b>
<b>Corporativa + Produção</b>	<b>270,0</b>	<b>238,9</b>	<b>13,0%</b>	<b>226,3</b>	<b>19,3%</b>
Dívida Corporativa	-	-	nc	0,1	nc
Dívida de SFH e Projetos	270,0	238,9	13,0%	226,2	19,4%
<b>Securitização</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,5</b>	<b>-6,7%</b>
Coobrigação	1,4	1,4	0,0%	1,5	-6,7%
Emissão de CRI					
<b>Sub-total Endividamento (I)</b>	<b>271,4</b>	<b>240,3</b>	<b>12,9%</b>	<b>227,8</b>	<b>19,1%</b>
<b>Partes Relacionadas</b>	<b>9,6</b>	<b>9,6</b>	<b>0,0%</b>	<b>8,6</b>	<b>nc</b>
Partes Relacionadas	9,6	9,6	0,0%	8,6	nc
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"					
<b>Endividamento Total</b>	<b>281,0</b>	<b>249,9</b>	<b>12,4%</b>	<b>236,4</b>	<b>18,9%</b>
<b>Disponibilidades de Caixa Total</b>	<b>39,0</b>	<b>12,5</b>	<b>210,8%</b>	<b>21,2</b>	<b>83,9%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>(181,6)</b>	<b>(174,6)</b>	<b>4,0%</b>	<b>(180,8)</b>	<b>0,4%</b>
<b>Endividamento Total ex FGTS e ex BPS*</b>	<b>47,9</b>	<b>249,9</b>	<b>-80,8%</b>	<b>226,2</b>	<b>-78,8%</b>
<b>Patrimônio Líquido ex FGTS e ex BPS*</b>	<b>51,5</b>	<b>(174,6)</b>	<b>-129,5%</b>	<b>(180,8)</b>	<b>-128,5%</b>

\*Valores do 4T22 ajustados ao efeito da conversão da dívida do FGTS e à conversão da série I da 5ª Emissão de Debêntures (BPS).

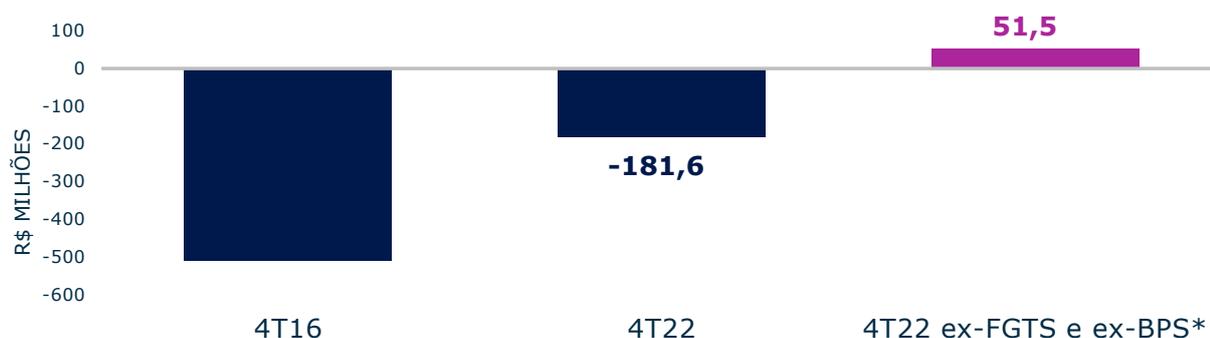
## Evolução do Endividamento

O gráfico abaixo demonstra a redução significativa do endividamento da companhia de 2016 para 2022, além de trazer um comparativo do endividamento do 4T22 considerando o cenário da resolução da dívida do FGTS e a conversão da Série I da 5ª Emissão de Debêntures (BPS) (evento subsequente):



## Evolução do Patrimônio Líquido

O gráfico abaixo demonstra a evolução do patrimônio líquido da companhia nos últimos 7 anos e traz um comparativo do 4T22 considerando o efeito contábil da reversão do patrimônio líquido da companhia, que passará de R\$ 181,6 milhões negativos para R\$ 51,5 milhões positivos com a resolução da dívida do FGTS e a conversão da Série I da 5ª Emissão de Debêntures (BPS) (evento subsequente):



\*Valores ajustados ao efeito da conversão da dívida do FGTS e à conversão da Série I da 5ª Emissão de Debêntures (BPS).

## Eventos Subsequentes

### Aumento de Capital Social – Conversão de Debêntures

Em 02 de janeiro de 2023, em razão do vencimento em 30 de dezembro de 2022 da Série I da 5ª Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações Ordinárias, da Espécie Quirografária, com Garantia Real Adicional, em até 8 Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da companhia ("5ª Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações"), o Conselho de Administração aprovou e homologou o aumento de capital social ao preço de emissão de R\$ 0,73 por ação para a conversão de 22.500 debêntures em 31.365.555 ações ordinárias de emissão da Companhia, conforme Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações.

Em decorrência da liquidação das Debêntures Série I e homologação do aumento de capital social realizado, o capital social da companhia passou para R\$ 2.505.561.472,25, dividido em 223.762.960 ações ordinárias, e o debenturista CRIXUS SPECIAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÃO MULTISTRATÉGICA, fundo de investimento em participações constituído sob a forma de condomínio fechado, sob gestão da Arien Invest Gestora de Recursos Ltda., sociedade controlada pela BPS Capital Participações Societárias S.A., passou a deter participação acionária relevante na companhia com 14,02% do seu capital social.

Com relação ao aspecto econômico, o saldo devedor das debêntures no valor de R\$ 22,9 milhões restou quitado e integrou o capital social da companhia.

### Aumento de Capital Social – Conversão do FGTS

Em 21 de março de 2023, o Conselho de Administração homologou o aumento de capital social, aprovado em 12 de janeiro de 2013, por meio da subscrição e integralização de 11.021.532 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, no valor total de R\$ 218.226.333,60.

O objetivo deste aumento de capital social é o pagamento dos credores da companhia em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial, incluindo a conversão em ações do saldo devedor da dívida do FGTS.

Em decorrência do aumento de capital ora homologado, o capital social da Companhia passou para R\$ 2.723.787.805,85 representado por 234.784.492 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

### Efeito Contábil FGTS e BPS

Considerando as informações contábeis referentes ao quarto trimestre de 2022 *Ceteris Paribus*, com a homologação do aumento de capital social que ocorreu a subscrição das 10.634.629 ações do FGTS ao preço de emissão de R\$ 19,80, nos termos do Plano de Recuperação Judicial e com a homologação do aumento de capital social que converteu 22.500 debêntures em 31.365.555 ações ordinárias de emissão da Companhia, teremos a **reversão do Patrimônio Líquido da Companhia, que passará de R\$ 181,6 milhões negativos para R\$ 51,5 milhões positivos**, com efeito a partir do 1T23.

# Anexos

## Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$000)	Dez 22	Set 22	Var. Dez 22 / Set 22	Dez 21	Var. Dez 22 / Dez 21
<b>ATIVO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>204.232</b>	<b>171.000</b>	<b>19,4%</b>	<b>163.271</b>	<b>25,1%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	38.974	12.540	210,8%	63.467	-38,6%
Contas a receber	66.107	60.003	10,2%	16.456	301,7%
Imóveis a comercializar	82.189	81.070	1,4%	65.126	26,2%
Créditos diversos	11.176	11.172	0,0%	14.762	-24,3%
Impostos e contribuições a compensar	4.886	5.522	-11,5%	2.948	65,7%
Despesas com vendas a apropriar	900	693	29,9%	512	75,8%
<b>Não circulante</b>	<b>162.539</b>	<b>147.939</b>	<b>9,9%</b>	<b>165.332</b>	<b>-1,7%</b>
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>151.217</b>	<b>137.756</b>	<b>9,8%</b>	<b>158.510</b>	<b>-4,6%</b>
Contas a receber	275	372	-26,1%	8.646	-96,8%
Imóveis a comercializar	128.485	116.443	10,3%	136.317	-5,7%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	1.354	-100,0%	1.347	-100,0%
Partes relacionadas	3.270	1.730	89,0%	1.203	171,8%
Créditos diversos	4.053	2.919	38,8%	7.259	-44,2%
Impostos e contribuições a compensar	14.083	13.778	2,2%	2.580	445,9%
Despesas com vendas a apropriar	1.051	1.160	-9,4%	1.158	nc
	<b>11.322</b>	<b>10.183</b>	<b>11,2%</b>	<b>6.822</b>	<b>66,0%</b>
Investimentos	8.401	7.137	17,7%	4.034	108,3%
Imobilizado líquido	2.755	2.868	-3,9%	2.555	7,8%
Intangível	166	178	-6,7%	233	-28,8%
<b>Total do ativo</b>	<b>366.771</b>	<b>318.939</b>	<b>15,0%</b>	<b>328.603</b>	<b>11,6%</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>399.038</b>	<b>338.230</b>	<b>18,0%</b>	<b>361.841</b>	<b>10,3%</b>
Empréstimos e financiamentos	36.574	1.326	2658,2%	602	nc
Debêntures	233.462	210.568	10,9%	210.624	10,8%
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.396	1.392	0,3%	1.433	-2,6%
Fornecedores	12.237	9.121	34,2%	13.089	-6,5%
Obrigações trabalhistas e tributárias	35.112	36.540	-3,9%	46.833	-25,0%
Contas a pagar	58.572	60.899	-3,8%	73.456	-20,3%
Arrendamento a pagar	484	489	-1,0%	494	-2,0%
Terrenos a pagar	5.313	117	4441,0%	3.929	nc
Adiantamentos de clientes e outros	2.871	3.271	-12,2%	518	454,2%
Partes relacionadas	11.396	11.621	-1,9%	8.551	33,3%
Provisões	812	2.079	-60,9%	1.628	-50,1%
Provisões para perdas em investimentos	809	807	0,2%	684	18,3%
<b>Não Circulante</b>	<b>149.346</b>	<b>155.318</b>	<b>-3,8%</b>	<b>167.813</b>	<b>-11,0%</b>
Empréstimos e financiamentos	-	27.000	-100,0%	15.000	nc
Coobrigação na cessão de recebíveis	1	5	-80,0%	53	-98,1%
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.257	3.535	-36,2%	23.462	-90,4%
Contas a pagar	1.499	1.466	2,3%	1.293	15,9%
Credores por imóveis compromissados	4.827	-	nc	-	nc
Arrendamento a pagar	612	731	-16,3%	1.072	-42,9%
Adiantamentos de clientes e outros	6.275	6.275	0,0%	5.225	20,1%
Provisões	133.875	116.306	15,1%	121.708	10,0%
<b>Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)</b>	<b>(181.613)</b>	<b>(174.609)</b>	<b>4,0%</b>	<b>(201.051)</b>	<b>-9,7%</b>
Capital social	2.482.665	2.465.592	0,7%	2.449.892	1,3%
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)	(45.244)	0,0%	(45.244)	0,0%
Prejuízos acumulados	(2.581.179)	(2.557.102)	0,9%	(2.567.844)	0,5%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>	<b>366.771</b>	<b>318.939</b>	<b>15,0%</b>	<b>328.603</b>	<b>11,6%</b>

4T22

Release de Resultados



## Demonstração Resultado do Período

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	4T22	3T22	Var. 4T22 / 3T22	4T21	Var. 4T22 / 4T21	Dez.22 ACM	Dez.21 ACM	Var. Dez.22 ACM / Dez.21 ACM
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>34.219</b>	<b>47.156</b>	<b>-27,4%</b>	<b>7.642</b>	<b>347,8%</b>	<b>122.097</b>	<b>72.306</b>	<b>68,9%</b>
Impostos sobre serviços e receitas	353	(108)	-426,9%	(1.378)	-125,6%	(115)	(4.325)	-97,3%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>34.572</b>	<b>47.048</b>	<b>-26,5%</b>	<b>6.264</b>	<b>451,9%</b>	<b>121.982</b>	<b>67.981</b>	<b>79,4%</b>
<b>Custos dos imóveis</b>	<b>(22.220)</b>	<b>(29.216)</b>	<b>-23,9%</b>	<b>(8.001)</b>	<b>177,7%</b>	<b>(83.091)</b>	<b>(55.376)</b>	<b>50,0%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>12.352</b>	<b>17.832</b>	<b>-30,7%</b>	<b>(1.737)</b>	<b>-811,1%</b>	<b>38.891</b>	<b>12.605</b>	<b>208,5%</b>
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(37.639)</b>	<b>(16.722)</b>	<b>125,1%</b>	<b>(41.544)</b>	<b>-9,4%</b>	<b>(84.475)</b>	<b>(62.566)</b>	<b>35,0%</b>
Despesas com comercialização	(2.261)	(1.743)	29,7%	(2.502)	-9,6%	(6.566)	(6.581)	-0,2%
Despesas gerais e administrativas	(11.239)	(10.148)	10,8%	(10.169)	10,5%	(40.315)	(47.071)	-14,4%
Depreciações e amortizações	(230)	(211)	9,0%	(299)	-23,1%	(941)	(1.038)	-9,3%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(23.895)	(3.830)	523,9%	(24.820)	-3,7%	(36.584)	(3.727)	881,6%
Resultado de equivalência patrimonial	(14)	(790)	-98,2%	(3.754)	-99,6%	(69)	(4.149)	-98,3%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>(25.287)</b>	<b>1.110</b>	<b>-2378,1%</b>	<b>(43.281)</b>	<b>-41,6%</b>	<b>(45.584)</b>	<b>(49.961)</b>	<b>-8,8%</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>591</b>	<b>504</b>	<b>17,3%</b>	<b>56</b>	<b>955,4%</b>	<b>7.162</b>	<b>(8.088)</b>	<b>-188,5%</b>
Despesas financeiras	(378)	(150)	152,0%	(1.440)	-73,8%	(2.762)	(13.061)	-78,9%
Receitas financeiras	969	654	48,2%	1.496	-35,2%	9.924	4.973	99,6%
<b>Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(24.696)</b>	<b>1.614</b>	<b>-1630,1%</b>	<b>(43.225)</b>	<b>-42,9%</b>	<b>(38.422)</b>	<b>(58.050)</b>	<b>-33,8%</b>
Imposto de renda e contribuição social	511	(214)	-338,8%	438	16,7%	25.898	124	20785,5%
<b>Lucro (Prejuízo) do período</b>	<b>(24.185)</b>	<b>1.400</b>	<b>-1827,5%</b>	<b>(42.787)</b>	<b>-43,5%</b>	<b>(12.524)</b>	<b>(57.926)</b>	<b>-78,4%</b>
Participação de não controladores	108	(151)	-171,5%	687	-84,3%	(811)	395	-305,3%
<b>Lucro (Prejuízo) do período</b>	<b>(24.077)</b>	<b>1.249</b>	<b>-2027,7%</b>	<b>(42.100)</b>	<b>-42,8%</b>	<b>(13.335)</b>	<b>(57.531)</b>	<b>-76,8%</b>

## Contato RI

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

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.461  
Torre Sul - 10º andar - Pinheiros  
São Paulo / SP  
01452-921



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

Em milhares de reais

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21			31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	5	3	7	38.974	63.467	Empréstimos e financiamentos	14	-	-	36.574	602
Contas a receber	6	4.290	388	66.107	16.456	Debêntures	14	233.462	210.624	233.462	210.624
Imóveis a comercializar	7	375	-	82.189	65.126	Coobrigação na cessão de recebíveis	15	-	-	1.396	1.433
Créditos diversos	8	522	1.525	11.176	14.762	Fornecedores	16	4.120	1.343	12.237	13.089
Impostos e contribuições a compensar	10	81	295	4.886	2.948	Obrigações trabalhistas e tributárias	20	3.694	15.492	35.112	46.833
Despesas com vendas a apropriar		433	31	900	512	Contas a pagar	17	5.704	3.720	58.572	73.456
		5.704	2.246	204.232	163.271	Arrendamento a pagar	17	121	128	484	494
						Adiantamentos de clientes e outros	18	-	-	2.871	518
						Credores por imóveis compromissados	18	-	-	5.313	3.929
						Partes relacionadas	19	9.735	9.161	11.396	8.551
						Provisões	21	-	-	812	1.628
						Provisões para perda em investimentos	11	15.655	21.197	809	684
								272.491	261.665	399.038	361.841
<b>Não circulante</b>						<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	6	2	-	275	8.646	Empréstimos e financiamentos	14	-	-	-	15.000
Imóveis a comercializar	7	1.170	-	128.485	136.317	Coobrigação na cessão de recebíveis	15	-	-	1	53
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	9	-	1.354	-	1.347	Obrigações trabalhistas e tributárias	20	935	1.038	2.257	23.462
Partes relacionadas	19	52.951	22.624	3.270	1.203	Contas a pagar	17	-	-	1.499	1.293
Créditos diversos	8	339	387	4.053	7.259	Adiantamentos de clientes e outros	18	-	-	6.275	5.225
Impostos e contribuições a compensar	10	40	40	14.083	2.580	Arrendamento a pagar	17	153	279	612	1.072
Despesas com vendas a apropriar		-	-	1.051	1.158	Credores por imóveis compromissados	18	-	-	4.827	-
		54.502	24.405	151.217	158.510	Provisões	21	13.938	15.600	133.875	121.708
								15.026	16.917	149.346	167.813
Investimentos	11	44.322	50.019	8.401	4.034	<b>Total do passivo</b>		287.517	278.582	548.384	529.654
Imobilizado líquido	12	1.210	628	2.755	2.555	<b>Patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>					
Intangível	13	166	233	166	233	Capital social	22	2.482.665	2.449.892	2.482.665	2.449.892
		100.200	75.285	162.539	165.332	Gastos na emissão de ações	22	(37.855)	(37.855)	(37.855)	(37.855)
						Ações subscritas a cancelar	22	(45.244)	(45.244)	(45.244)	(45.244)
						Prejuízos acumulados		(2.581.179)	(2.567.844)	(2.581.179)	(2.567.844)
								(181.613)	(201.051)	(181.613)	(201.051)
						Participação dos não controladores		-	-	-	-
						<b>Total do patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>		(181.613)	(201.051)	(181.613)	(201.051)
<b>Total do ativo</b>		105.904	77.531	366.771	328.603	<b>Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>		105.904	77.531	366.771	328.603

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Notas Explicativas e Construtora S.A.****Demonstração do resultado**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
Em milhares de reais

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Receita operacional líquida	24	15.139	4.380	121.982	67.981
( - ) Custos dos imóveis vendidos	24	(5.121)	(7)	(83.091)	(55.376)
( = ) Lucro bruto		10.018	4.373	38.891	12.605
( - ) Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	25	(20.038)	(30.247)	(41.256)	(48.109)
Despesas com comercialização	26	(269)	26	(6.566)	(6.581)
Outras receitas (despesas) operacionais	28	(15.393)	(28.735)	(36.584)	(3.728)
Resultado de equivalência patrimonial	11	(12.447)	1.951	(69)	(4.149)
( = ) Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(38.129)	(52.632)	(45.584)	(49.962)
Despesas financeiras	27	(1.755)	(5.115)	(2.762)	(13.061)
Receitas financeiras	27	33	216	9.924	4.973
( = ) Resultado financeiro líquido		(1.722)	(4.899)	7.162	(8.088)
( = ) Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(39.851)	(57.531)	(38.422)	(58.050)
( - ) Imposto de renda e contribuição social - corrente	20	-	-	(605)	(627)
( - ) Imposto de renda e contribuição social - diferida	20	26.516	-	26.503	751
( = ) Prejuízo do exercício		(13.335)	(57.531)	(12.524)	(57.926)
Atribuível a					
Acionistas da Companhia				(13.335)	(57.531)
Participação de não controladores				811	(395)
				(12.524)	(57.926)
Prejuízo básico e diluído por ação	23	(0,0881)	(0,4778)		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas****Demonstração do resultado abrangente****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31-12-22</b>	<b>31-12-21</b>	<b>31-12-22</b>	<b>31-12-21</b>
Prejuízo do exercício	(13.335)	(57.531)	(12.524)	(57.926)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do exercício	<u>(13.335)</u>	<u>(57.531)</u>	<u>(12.524)</u>	<u>(57.926)</u>
Atribuível a				
Acionistas da Companhia	(13.335)	(57.531)	(13.335)	(57.531)
Participação de não controladores	-	-	811	(395)
	<u>(13.335)</u>	<u>(57.531)</u>	<u>(12.524)</u>	<u>(57.926)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas****Demonstração da mutação do patrimônio líquido (passivo a descoberto)**

Em milhares de reais

	Notas	Capital social integralizado	Gastos na emissão de ações	Ações subscritas a cancelar	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio Líquido consolidado
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		2.339.025	(37.855)	(18.145)	(2.510.313)	(227.288)	-	(227.288)
Aumento de capital por subscrição privada	22.1	110.867	-	-	-	110.867	-	110.867
Ações subscritas a cancelar	22.3	-	-	(27.099)	-	(27.099)	-	(27.099)
Participação de não controladores		-	-	-	-	-	395	395
Prejuízo do exercício		-	-	-	(57.531)	(57.531)	(395)	(57.926)
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>		<u>2.449.892</u>	<u>(37.855)</u>	<u>(45.244)</u>	<u>(2.567.844)</u>	<u>(201.051)</u>	<u>-</u>	<u>(201.051)</u>
Aumento de capital por subscrição privada	22.1	32.773	-	-	-	32.773	-	32.773
Participação de não controladores		-	-	-	-	-	(811)	(811)
Prejuízo do exercício		-	-	-	(13.335)	(13.335)	811	(12.524)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>		<u>2.482.665</u>	<u>(37.855)</u>	<u>(45.244)</u>	<u>(2.581.179)</u>	<u>(181.613)</u>	<u>-</u>	<u>(181.613)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas****Demonstração dos fluxos de caixa****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31-12-22</b>	<b>31-12-21</b>	<b>31-12-22</b>	<b>31-12-21</b>
<b>Das atividades operacionais</b>				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(39.851)	(57.531)	(38.422)	(58.050)
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>				
Depreciação e amortização	387	476	1.237	1.038
Provisões para perdas de ativos	2.078	3.568	(22.013)	(35.172)
Provisões para demandas judiciais	(1.662)	(367)	11.985	(36.393)
Provisões para garantia de obras	-	-	(634)	269
Impostos diferidos	(354)	3	(1.764)	(1.134)
Encargos financeiros sobre financiamentos	19	5.006	129	5.663
Resultado de equivalência patrimonial	12.447	(1.951)	69	4.149
Participação de não controladores	-	-	(811)	395
	(26.936)	(50.796)	(50.224)	(119.235)
<b>Variações nos ativos e passivos</b>				
<b>(Aumento)/Redução contas de ativos</b>				
Contas a receber	(7.152)	(368)	(3.144)	37.497
Imóveis a comercializar	(375)	-	(25.354)	33.073
Impostos e contribuições a compensar	214	458	(13.441)	(1.218)
Créditos diversos	1.051	629	6.792	(12.920)
Partes relacionadas	(25.374)	(10.727)	2.886	870
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	1.354	3.364	1.347	3.382
Despesas com vendas a apropriar	(402)	215	(281)	(1.424)
<b>Aumento/(redução) nas contas de passivos</b>				
Obrigações trabalhistas e tributárias	21.096	10.155	863	10.863
Fornecedores	5.251	(1.038)	1.622	3.840
Contas a pagar	8.964	(10.088)	(7.787)	(26.390)
Arrendamento a pagar	(133)	(528)	(470)	3.196
Partes relacionadas	574	(16.429)	2.845	8.450
Terrenos a Pagar	-	-	6.211	-
Adiantamento de clientes	-	249	3.403	226
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	(21.868)	(74.904)	(74.732)	(59.790)
<b>Das atividades de investimentos</b>				
Investimentos em Coligadas/Controladas	(12.292)	(4.009)	(4.311)	683
No imobilizado	(969)	(450)	(1.437)	(770)
No intangível	67	296	67	296
<b>Caixa líquido gerado / (aplicado) nas atividades de investimentos</b>	(13.194)	(4.163)	(5.681)	209
<b>Das atividades de financiamentos</b>				
Captações de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	22.878	-	43.740	15.000
Pagamento empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	(4.713)	-	(4.713)
Ações subscritas a cancelar	-	(27.099)	-	(27.099)
Aumento de capital	12.180	110.867	12.180	110.867
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos</b>	35.058	79.055	55.920	94.055
<b>Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício</b>	3	7	38.974	63.467
Redução de caixa e equivalentes	(4)	(12)	(24.493)	34.474
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do exercício	7	19	63.467	28.993
<b>Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício</b>	3	7	38.974	63.467

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas****Demonstração do valor adicionado****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31-12-22</b>	<b>31-12-21</b>	<b>31-12-22</b>	<b>31-12-21</b>
<b>Receitas</b>				
Vendas e serviços	18.707	5.107	83.962	62.835
	18.707	5.107	83.962	62.835
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(5.121)	(42)	(83.091)	(50.047)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(1.402)	(33.780)	(3.984)	(31.147)
Outros	(29.762)	(4.950)	(24.394)	11.492
	(36.285)	(38.772)	(111.469)	(69.702)
<b>Valor adicionado bruto</b>	(17.578)	(33.665)	(27.507)	(6.867)
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(387)	(476)	(1.237)	(1.038)
<b>Valor adicionado líquido produzido pela Companhia</b>	(17.965)	(34.141)	(28.744)	(7.905)
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	(12.447)	1.951	(69)	(4.149)
Receitas financeiras	33	216	9.924	4.973
	(12.414)	2.167	9.855	824
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	(30.379)	(31.974)	(18.889)	(7.081)
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
Pessoal				
Salários e encargos	7.122	3.434	14.973	10.887
Comissões sobre venda	-	-	-	1.316
Honorários de diretoria	62	16.007	1.462	16.007
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(26.247)	480	(25.896)	(803)
Municipais	193	375	256	485
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	1.754	5.115	2.763	22.778
Aluguéis	72	146	77	175
Remuneração de capitais próprios				
Prejuízo do exercício	(13.335)	(57.531)	(13.335)	(57.531)
Participação dos não-controladores	-	-	811	(395)
	(30.379)	(31.974)	(18.889)	(7.081)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

---

**1 Informações gerais**

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

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

A Companhia apresenta patrimônio líquido a descoberto de R\$ 181.613, prejuízos acumulados de R\$ 2.581.179 em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 13.335 no exercício de 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

---

crédito, a todos os credores, e o saldo remanescente a ser capitalizado, por meio da emissão das novas ações da Companhia.

Os credores com garantia real são aqueles que possuem créditos assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca), até o limite do valor do respectivo bem. Os créditos com garantia real podem 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, foram divididos em duas subclasses: (i) credores adquirentes; e (ii) demais credores quirografários.

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

O Plano trouxe também premissas básicas sobre a emissão das novas ações a serem subscritas pelos credores concursais.

**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 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 da Companhia e suas controladas, sendo assegurado o direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição de novas ações.

Tendo em vista que foi 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.

Visando dar estrito cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial, foram realizadas as seguintes tranches de aumento de capital da Companhia:

**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

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

---

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 dos valores devidos.

Todas as dívidas extraconcursais anteriores à recuperação judicial, já foram renegociadas, substancialmente pagas ou estão em processo de liquidação (Debêntures FGTS/CEF).

**1.2 Continuidade das operações**

As informações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia, com base nas projeções e na avaliação da administração por conta do encerramento do plano de recuperação judicial.

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

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

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

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

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

(d) Foi criada a unidade de negócios do Grupo Viver chamada Solv, com a missão de retomar e concluir projeto imobiliários paralisados, atualmente com 2 obras em andamento, além de unidades performadas adquiridas para revenda.

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

(f) Adequação e enxugamento da estrutura de custos e de despesas com pessoal para poder fazer face ao plano de negócio.

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

**2 Principais políticas contábeis**

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação 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.

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

---

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.

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.

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

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>2022</b>	<b>2021</b>
Viver Participações Ltda	100,00	100,00
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária Ltda	100,00	100,00
XYZ Real Estate Incorporações Imob. Ltda	100,00	100,00
Viver Empreendimentos Ltda	100,00	100,00
Plarcon Incorporações Imobiliárias S A	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento E Construção Imobiliária 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 Legacy Empreendimentos Ltda	100,00	100,00
Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro Spe Ltda	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Quatro Estacoes Ltda	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca Spe Ltda	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste Spe Ltda	100,00	100,00
Jmt Propriedade Imobiliaria Ltda	100,00	100,00
Inpar - Abyara - Projeto Residencial America Spe Ltda	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Venancio Alves 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
Projeto Imobiliario Viver Ananindeua Spe 40 Ltda	100,00	100,00
Inpar Projeto 44 Spe Ltda	100,00	100,00
Inpar Projeto 45 Spe Ltda	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Spe 46 Ltda	100,00	100,00
Inpar Projeto 50 Spe Ltda	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi Spe Ltda	100,00	100,00
Projeto Imobiliario Viver Castanheira Spe 85 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
Inpar Projeto 127 Spe Ltda	100,00	100,00
Projeto Imobiliario Condominio Park Plaza Spe 52 Ltda	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí Spe 53 Ltda	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul Spe 62 Ltda	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Altos Do Umarizal Spe 64 Ltda	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Spe 65 Ltda	100,00	100,00
Projeto Residencial Marine Home Resort Spe 66 Ltda	100,00	100,00
Projeto Imobiliario Canoas Happiness Spe 72 Ltda	100,00	100,00
Inpar Projeto 76 Spe Ltda	100,00	100,00
Projeto Imobiliario Spe 77 Ltda	100,00	100,00
Projeto Imobiliario Residencial Viver Bosque Sjp Spe 91 Ltda	100,00	100,00
Inpar Projeto 94 Spe Ltda	100,00	100,00
Projeto Imobiliario Residencial Linea Spe 96 Ltda	100,00	100,00
Projeto Imobiliario Spe 103 Ltda	100,00	100,00
Inpar Projeto 108 Spe Ltda	100,00	100,00
Inpar Projeto 109 Spe Ltda	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento E Construcao Imobiliaria Spe 141 Ltda	100,00	100,00
F5 Credito E Intermediacao De Negocios Ltda	100,00	100,00
F5 Intermediacao De Negocios Ltda	100,00	100,00
Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00
Projeto Imobiliario Vista Parque Spe Ltda	100,00	100,00
ZYX Real Estate Incorporacoes Imobiliaras Ltda	100,00	100,00
Liv Real Estate Distressed Gestao Imobiliaria Ltda	100,00	100,00

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Controladas e controladas em conjunto diretas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Liv Greenfield Empreendimentos E Negocios Ltda	100,00	100,00
Projeto Imobiliario Sao Francisco Spe Ltda	100,00	100,00
Projeto Imobiliário GVT Distressed 01 Ltda	100,00	100,00
Projeto Imobiliário GVT Distressed 02 Ltda	100,00	100,00
Projeto Imobiliário GVT Greenfield 01 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.

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022****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 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.

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,

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

---

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. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados – “despesas com vendas a apropriar”, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita e do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 2.21.

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

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina perdas específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos (Nota 21(b)).

**(d) Adoção de políticas contábeis**

Conforme mencionado na Nota 1, a administração vem tomando ações para efetuar a gestão de seu endividamento e obtenção dos recursos necessários para finalizar o desenvolvimento dos seus projetos em andamento, cujo custo total orçado para finalização desses empreendimentos monta R\$ 5.928 (R\$ 23.901 em 31 de dezembro de 2021) (Nota 29), bem como para retomar a lucratividade, através da redução de custos e despesas e a retomada do ritmo de suas operações e das obras dos projetos em andamento, mantendo assim a continuidade das operações da Companhia e de suas controladas, e acredita que essas ações serão suficientes para melhorar a estrutura de capital da Companhia e a geração de caixa necessário para a sua continuidade.

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

---

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.

**(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.

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

---

**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;
- (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

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

---

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 2022 e de 2021.

**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 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. 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.

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

---

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

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).

**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 e os imóveis a comercializar 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. Os ativos não

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

---

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.

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

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

---

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

**(b) Garantias**

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

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

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

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais. Como referido anteriormente, a construção dos empreendimentos é contratada junto a construtoras especializadas, cujos contratos firmados garantem que a cobertura de eventual pedido de indenização 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.

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 31 de dezembro de 2022****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.

**(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 2022, foi constituída provisão para remuneração variável de empregados e administradores no montante de R\$ 5.100 (nota explicativa 20).

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

---

**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 2022 e de 2021 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.

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. 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

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

---

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.
- 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.
- 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.

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

---

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 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.

**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****Normas emitidas, mas ainda não vigentes**

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

**IFRS 17 - Contratos de seguro**

Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (CPC 50 - Contratos de Seguro que substituiu o CPC 11 - Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Ao entrar em vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituiu a IFRS 4 - Contratos de Seguro (CPC 11) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo. O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras. Em contraste com os requisitos da IFRS 4, os quais são amplamente baseados em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por:

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

---

Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (abordagem de taxa variável).

Uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para contratos de curta duração.

**A IFRS 17 e CPC 50** vigoram para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. Essa norma não se aplica a Companhia.

**Alterações ao IAS 1:** Classificação de passivos como circulante ou não circulante (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis). Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante.

As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação; e
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

**Alterações ao IAS 8:** Definição de estimativas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis). Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período.

Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiros da Companhia.

**Alterações ao IAS 12:** Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis). Em maio de 2021, o Conselho divulgou alterações ao IAS 12, que restringem o escopo da exceção de reconhecimento inicial sob o IAS 12, de modo que não se aplica mais a transações que dão origem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

As alterações devem ser aplicadas a transações que ocorram nos períodos anuais com início em, ou após o mais antigo período comparativo apresentado. Além disso, no início do mais antigo período comparativo apresentado, um imposto diferido ativo (desde que haja um lucro tributável suficiente disponível) e um imposto diferido passivo também devem ser reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis e tributáveis associadas a arrendamentos e obrigações de desmantelamento.

A administração está atualmente avaliando o impacto dessas alterações mas não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiros da Companhia.

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

---

**4 Gestão de risco financeiro**

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

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

**(a) Risco de mercado****(i) Risco cambial**

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

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

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 6, incidem juros de 12% ao ano. 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 (sociedades controladas e controladas em conjunto) 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.

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto mantêm 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.

**(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 2022.

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	30.859	-	-	30.859
Debêntures	233.462	-	-	233.462
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.396	-	1	1.397
Em 31 de dezembro de 2022	<u>265.717</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>265.718</u>
Empréstimos e financiamentos	-	-	15.602	15.602
Debêntures	210.624	-	-	210.624
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.433	50	3	1.486
Em 31 de dezembro de 2021	<u>212.057</u>	<u>50</u>	<u>15.605</u>	<u>227.712</u>

**(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 2022, exceto para a TR, para a qual se assumiu uma taxa zero no ano, definiu-se:

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível stress 25%	Remoto stress 50%
Queda do CDI	12,72	9,54	6,36
Alta do CDI	12,72	15,90	19,08
IGP-M	3,77	2,83	1,89
INCC	11,51	8,63	5,76
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	6,26	7,83	9,39

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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).

Dados consolidados	31.12.22		31.12.21		Risco	Valores para 2022		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		Provável	25%	50%
Aplicações financeiras (Nota 5) (i)	38.574		62.990					
100% a 140% do CDI	38.574		62.990		Queda do CDI	3.956	2.967	1.978
Contas a receber de clientes (Nota 6)	66.153		24.715					
IGP-M	27.860		18.167		Queda do IGP-M	1.051	789	526
INCC	38.293		6.548		Queda do INCC	4.408	3.306	2.204
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)		30.859		15.602				
IPCA		30.859		15.602	Alta do IPCA	(1.932)	(2.415)	(2.898)
Debêntures (Nota 14)		233.462		210.624				
TR		210.566		210.566	Alta da TR	-	-	-
CDI		22.896		58	Alta do CDI	(2.912)	(3.640)	(4.368)
Arrendamento a pagar (Nota 17)		1.096		1.566				
IGP-M		1.096		1.566	Alta do IGP-M	(41)	(52)	(62)

(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 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**(e) Gestão de capital**

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Empréstimos e financiamentos	-	-	36.574	15.602
Debêntures	233.462	210.624	233.462	210.624
Coobrigação recebíveis	-	-	1.396	1.486
	233.462	210.624	271.432	227.712
Caixa e equivalentes de caixa	(3)	(7)	(38.974)	(63.467)
Dívida líquida	233.459	210.617	232.458	164.245
Patrimônio líquido	(181.613)	(201.051)	(181.613)	(201.051)
Patrimônio líquido e dívida líquida	51.846	9.566	50.845	(36.806)
Percentual	450,29%	2201,72%	457,19%	N.A.

**(f) Estimativa do valor justo**

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

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

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

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:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária	4.292	-	57.624	84.541
Sem alienação fiduciária	3.457	209	1.292	1.292
	7.749	209	58.916	85.833
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária	-	-	38.942	6.821
Contas a receber de clientes	7.749	209	97.858	92.654
Perdas estimadas para devedores duvidosos e provisão para distratos	(3.457)	(209)	(31.705)	(67.939)
Contas a receber de clientes	4.292	-	66.153	24.715

Do total do contas a receber de unidades concluídas, aproximadamente R\$ 28.917 (31 de dezembro de 2021 – R\$ 73.626) encontram-se vencidas, motivado, principalmente, por ações judiciais ainda não

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

resolvidas e pelos atrasos nos repasses de financiamento das instituições financeiras para os promitentes compradores, os quais não tomam posse do imóvel enquanto não houver a quitação do preço com base no financiamento por ele obtido.

Consequentemente, o maior risco dessa carteira corresponde ao distrato da venda efetuada, com a retomada da unidade para os estoques disponíveis para comercialização (Nota 7). Baseado na experiência passada e na velocidade de venda de cada um dos empreendimentos, foi efetuada análise dos potenciais 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	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.22
Caixa e bancos conta movimento	3	7	400	477
Fundos de investimentos	-	-	334	317
Certificados de Depósito Bancário	-	-	38.240	62.673
Total de caixa e equivalentes de caixa	3	7	38.974	63.467

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

Em 31 de dezembro de 2022, aproximadamente R\$ 342 classificados em bancos conta movimento e fundos de investimento, estão vinculados a operações restritas e ao pagamento de dívida.

**6 Contas a receber**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	7.749	209	58.916	85.833
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	(3.457)	(209)	(31.056)	(67.666)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	4.292	-	27.860	18.167
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	44.764	16.506
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	-	-	(649)	(273)
(+) Parcelas recebidas	-	-	1.243	303
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	45.358	16.536
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(5.441)	(8.327)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 18)	-	-	786	-
(=) Receita apropriada	-	-	40.703	8.209
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(1.167)	(1.358)
(-) Parcelas recebidas	-	-	(1.243)	(303)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	38.293	6.548
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	4.292	-	66.153	24.715

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Outras contas a receber e serviços	10.304	10.692	10.533	10.691
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(10.304)	(10.304)	(10.304)	(10.304)
Contas a receber de outras operações	-	388	229	387
Total do contas a receber	4.292	388	66.382	25.102
Circulante	4.290	388	66.107	16.456
Não circulante	2	-	275	8.646

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

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

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

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

Cronograma previsto de recebimento do total da carteira de recebíveis (receitas apropriadas acrescidas das receitas a apropriar), deduzida das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e do ajuste a valor presente, por ano:

Ano - descrição	Imóveis		Consolidado	
	Concluídos	Construção	31.12.22 Total	31.12.21 Total
Vencidos	12.698	10.987	23.685	12.587
A vencer				
2022	-	-	-	13.370
2023	15.095	32.924	48.019	8.582
2024	7	183	190	134
2025 em diante	60	21	81	-
	27.860	44.115	71.975	34.673

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).

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022**

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 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\$ 25.952 (31 de dezembro de 2021 - R\$ 57.674).

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Provisão para perdas	10.513	10.513	16.057	20.569
Provisão para distratos	3.248	-	25.952	57.674
	<u>13.761</u>	<u>10.513</u>	<u>42.009</u>	<u>78.243</u>
Empreendimentos concluídos			31.056	67.666
Empreendimentos em construção			649	273
Demais contas a receber			10.304	10.304
			<u>42.009</u>	<u>78.243</u>

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2020	(10.513)	(87.269)
Reversão de provisão para distratos	-	8.888
Reversão / (complemento) de provisão para perdas estimadas	-	138
Em 31 de dezembro de 2021	(10.513)	(78.243)
Reversão/(Adição) de provisão para distratos	(3.248)	31.722
Reversão de perdas estimadas	-	4.512
Em 31 de dezembro de 2022	<u>(13.761)</u>	<u>(42.009)</u>

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

Descrição	Concluído	Construção	Total
Vencido	21.951	126	22.077
A vencer	557	-	557
	<u>22.508</u>	<u>126</u>	<u>22.634</u>

Conforme descrito na nota 21 (b), a Companhia mantém em 31 de dezembro de 2022 uma provisão de R\$ 106.324 (31 de dezembro de 2021 – R\$ 105.392) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**7 Imóveis a comercializar**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Terrenos para incorporação	2.670	2.670	176.534	157.408
Imóveis em construção	-	-	24.207	26.265
Imóveis concluídos	375	-	27.194	37.274
Adiantamentos a fornecedores	-	-	-	1.000
Provisão para distratos imóveis concluídos (i)	1.170	-	15.445	43.463
Provisão para distratos imóveis em construção (i)	-	-	561	141
	4.215	2.670	243.941	265.551
(-) Impairment terrenos (ii)	(2.670)	(2.670)	(23.969)	(44.152)
(-) Impairment imóveis em construção (ii)	-	-	(849)	(7.042)
(-) Impairment imóveis concluídos (ii)	-	-	(4.748)	(6.154)
(-) Impairment imóveis a distratar (ii)	-	-	(3.701)	(6.760)
	(2.670)	(2.670)	(33.267)	(64.108)
	1.545	-	210.674	201.443
Circulante	375	-	82.189	65.126
Não circulante	1.170	-	128.485	136.317

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

**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.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

Em 31 de dezembro o valor registrado no ativo não circulante, líquido de provisão para perdas (*impairment*), monta em R\$ 65.203.

#### 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 que foi relançado como "Nova Fama" no decorrer do 3º Trimestre de 2021 e tem previsão de conclusão das obras para o 1º semestre de 2023.

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	31.12.22	31.12.21
Custo incorrido acumulado	60.010	27.422
Custo apropriado às unidades vendidas	(41.938)	(9.141)
Juros capitalizados	17.717	11.976
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(12.165)	(3.992)
No fim do exercício	<u>23.624</u>	<u>26.265</u>

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

**8 Créditos diversos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Adiantamentos a fornecedores	339	358	3.672	3.167
Depósitos judiciais	339	387	4.053	6.007
Repasse sobre financiamentos indevidos (i)	-	-	476	476
Adiantamento a funcionários	19	30	26	202
Caixa Econômica Federal (Debêntures 1ª emissão) (ii)	-	1.400	-	3.922
Habitasec Securitizadora (iii)	-	-	6.444	8.587
Outros	388	112	1.251	559
Perdas estimadas para créditos diversos	(224)	(375)	(693)	(898)
	861	1.912	15.229	22.021
Circulante	<u>522</u>	<u>1.525</u>	<u>11.176</u>	<u>14.762</u>
Não circulante	<u>339</u>	<u>387</u>	<u>4.053</u>	<u>7.259</u>

- (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, o qual a Companhia contestou a Caixa Econômica Federal se o mesmo era efetivamente devido. Mediante a homologação, em 8 de novembro de 2022, do Acordo perante a 8ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária de São Paulo – SP, em conjunto com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ("FGTS"), representado pela Caixa Econômica Federal, com objetivo de quitar a dívida relacionada às Debêntures da 1ª emissão da Companhia, os valores foram baixados no ano de 2022 (nota explicativa 14).
- (iii) Valor da CCB a liberar apresentada na Nota 14.

A movimentação nas perdas estimadas pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2021	(375)	(898)
Provisões lançadas no ano	<u>151</u>	<u>205</u>
Em 31 de dezembro de 2022	<u>(224)</u>	<u>(693)</u>

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**9 Conta corrente com parceiros nos empreendimentos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Zappi Const. e Empreend. Imobi. Ltda.	14.198	14.198	14.198	14.198
CTS Empreend. Imob. Ltda	-	-	17.624	17.624
Meta Holding S.A.	1.520	1.520	1.518	1.518
Outros	946	946	946	946
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(16.664)	(16.664)	(34.286)	(34.286)
	-	-	-	-
Mamute Incorporações e Participações Ltda.	22	22	22	22
Menin Incorporadora Ltda. (i)	1.332	1.332	1.332	1.325
L. Priori Incorporações Ltda. (ii)	33.076	33.076	33.076	33.076
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(34.430)	(33.076)	(34.430)	(33.076)
	-	1.354	-	1.347
Não circulante	-	1.354	-	1.347

- (i) A Companhia participou 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 foram centralizadas na Viver Incorporadora e Construtora S.A., que fiscalizava o desenvolvimento das obras e os orçamentos, de forma a assegurar que as aplicações de recursos necessários fossem feitos e alocados de acordo com o planejado. Os saldos não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. O recebimento destes valores ocorre por meio da realização dos recebíveis do 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).

A movimentação nas perdas estimadas pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2020	(40.032)	(57.656)
Complemento de perdas estimadas	(9.708)	(9.706)
Em 31 de dezembro de 2021 e de 2022	(49.740)	(67.362)

**10 Impostos e contribuições a compensar**

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
PIS	60	71	1.597	1.605
COFINS	142	142	7.791	7.179
CSLL	65	65	161	110
IRPJ (ii)	45	45	12.765	309
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	935	511
Outros	11	12	74	33
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	(202)	-	(4.354)	(4.219)
	120	335	18.970	5.528
Circulante	81	295	4.886	2.948
Não circulante	40	40	14.083	2.580

- (i) A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 4.354 em aproveitamento de créditos de PIS e COFINS (Lei 10833/03) sobre os custos das unidades imobiliárias vendidas, por não haver estimativa de utilização dentro do prazo de prescrição.
- (ii) A Companhia, por intermédio do Mandado de Segurança n.º 5002232-78.2018.4.03.6100, teve o reconhecimento do reenquadramento dos débitos inscritos na PGFN e parcelados no âmbito do PERT, permitindo, portanto, a utilização de prejuízo fiscal da Companhia para a quitação dos débitos de suas subsidiárias, bem como a provável restituição dos valores anteriormente pagos, que deverão ser objeto de pedidos específicos. Maiores detalhes são apresentados na nota 20.

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

Descrição	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2020 e 2021	(4.219)
Complemento de perdas estimadas	(135)
Em 31 de dezembro de 2022	(4.354)

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	42.460	48.471	8.401	4.188
Provisão para perda em investimento (b)	(15.655)	(21.197)	(809)	(684)
Investimentos (a)	26.805	27.274	7.592	3.504
Reclassificação para o passivo	15.655	21.197	809	684
Encargos financeiros apropriados (*)	1.863	1.548	-	-
	44.323	50.019	8.401	4.188

- (\*) A controladora efetuou a captação de recursos financeiros sujeitos a juros, os quais foram aplicados nas sociedades controladas e controladas em conjunto para financiamento de seus empreendimentos imobiliários. Os encargos financeiros desses recursos captados pela controladora e relacionados com as unidades imobiliárias em estoques nas sociedades controladas e controladas em conjunto são apresentados nesta rubrica. No balanço patrimonial consolidado, foram reclassificados para a rubrica de imóveis a comercializar, cuja movimentação encontra-se apresentada na Nota 14.

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**(a) Movimentação dos investimentos**

Controlada	Saldo em		Equivalência patrimonial	Saldo em		Subscrição de capital	AFAC	Baixa	Equivalência patrimonial	Saldo em
	31.12.20	(Redução) de capital		31.12.21	31.12.22					
Viver Desenvolv. Imob. Ltda.	(33.954)	-	17.835	(16.119)	-	11.006	-	(6.552)	(11.665)	
Viver Empreend. Ltda.	183.255	(132.137)	(10.998)	40.120	-	198	-	(8.461)	31.857	
Viver Participações Ltda.	(13)	-	(2)	(15)	-	-	-	(38)	(53)	
Inpar Particip. e Assoc. Ltda.	(1.056)	-	(555)	(1.611)	-	-	1.620	(9)	-	
Inpar Invest. II S.A.	1	-	(1)	-	-	-	-	-	-	
Viver Desenvolv. e Constr. Imob. Ltda.	3	-	(2)	1	-	-	-	(14)	(13)	
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	(801)	-	207	(594)	-	-	-	(2)	(596)	
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	5.416	(7.616)	(4382)	(2.582)	-	-	-	(297)	(2.879)	
Vila Madalena Empreend. Imob. Ltda	-	4.519	(2)	4.517	-	-	(4.517)	-	-	
F5 Credito e Intermediação de Negócios Ltda	-	44	-	44	-	-	-	3	47	
F5 Intermediação de Negócios Ltda	-	9	-	10	-	-	-	(14)	(4)	
F5 Assessoria de Crédito Participações Ltda.	-	-	-	-	1	-	-	-	1	
LIV Real Distressed Gestão Imob. Ltda.	-	-	-	-	1	-	-	3.089	3.090	
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda.	-	-	-	-	10	-	-	(83)	(73)	
Sociedades controladas	152.851	(135.181)	6.100	23.770	12	11.204	(2.897)	(12.378)	19.712	
Controladas em conjunto pela Viver Empreend. Ltda.	5.101	(1.112)	(3.977)	12	-	535	-	(48)	499	
Inpar Proj. 33 SPE Ltda.	53	-	(1)	52	-	-	-	(1)	51	
Inpar Proj. 107 SPE Ltda.	76	-	-	76	-	(85)	-	-	(9)	
Inpar Proj. 110 SPE Ltda.	2.946	-	(2)	2.944	-	-	-	(1)	2.943	
Tibério - Inpar Proj. 133 SPE Ltda.	50	-	(3)	47	-	-	-	1	48	
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	167	-	(25)	142	-	-	-	(9)	133	
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	(158)	-	-	(158)	-	-	-	1	(157)	
Tibério - Inpar Proj. Res. Ernesto Igel SPE Ltda	(53)	-	(141)	(194)	-	-	-	(12)	(206)	
SCP AF Lapa III	-	300	-	300	-	-	-	-	300	
SCP VI-Revflo Jose dos Reis	-	178	-	178	289	-	-	-	467	
SCP VI-Revflo Criciumal	-	5	-	5	376	-	-	-	1.175	
SCP VI-Revflo Herval	-	100	-	100	2.248	-	-	-	2.348	
Sociedades controladas em conjunto	8.182	(529)	(4.149)	3.504	3.707	450	-	(69)	7.592	
<b>Total</b>	<b>161.033</b>	<b>(135.710)</b>	<b>1.951</b>	<b>27.274</b>	<b>3.719</b>	<b>11.654</b>	<b>(2.897)</b>	<b>(12.447)</b>	<b>27.304</b>	

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

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

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

Empresas	Controladora			Consolidado		
	31.12.21	Acréscimo/ (diminuição)	31.12.22	31.12.21	Acréscimo/ (diminuição)	31.12.22
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	16.119	(4.945)	11.665	-	-	-
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda	-	13	13	-	-	-
Inpar Participações e Associados Ltda.	1.611	(1.611)	-	-	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	2.582	297	2.879	-	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	594	2	596	-	-	-
Viver Participações Ltda.	15	38	53	-	-	-
F5 Intermediação de Negócios Ltda	-	4	4	-	-	-
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda.	-	73	73	-	-	-
Inpar Projeto 107 SPE Ltda	(76)	85	9	(76)	85	9
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	158	(1)	157	158	(1)	157
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	194	12	206	194	12	206
Acanto Incorporadora Ltda	-	-	-	337	29	366
PMCS Participacoes S.A .	-	-	-	71	-	71
Provisão para perdas em investimentos	21.197	(6.033)	15.655	684	125	809

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

## 12 Imobilizado

Custo	Controladora						Consolidado					
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Direito de uso de imóvel	Outros ativos	Total	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Direito de uso de imóvel	Outros ativos	Total
Em 31 de dezembro de 2020	2.780	352	-	609	-	3.741	2.983	550	600	2.341	-	6.474
Adições	14	-	-	-	140	154	278	-	34	-	140	452
Baixa	-	(95)	-	-	-	(95)	-	(73)	-	-	-	(73)
Em 31 de dezembro de 2021	2.794	257	-	609	140	3.800	3.261	477	634	2.341	140	6.853
Adições	197	3	38	-	581	819	252	24	176	-	833	1.285
Baixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2022	2.991	260	38	609	721	4.619	3.513	500	810	2.341	973	8.138
<b>Depreciação</b>												
Em 31 de dezembro de 2020	(2.649)	(347)	-	(91)	-	(3.087)	(2.768)	(440)	(90)	(353)	-	(3.651)
Depreciação	(56)	(1)	-	(122)	-	(179)	(127)	(4)	(132)	(468)	-	(731)
Baixa	-	93	-	-	-	93	-	83	-	-	-	83
Em 31 de dezembro de 2021	(2.705)	(255)	-	(213)	-	(3.173)	(2.895)	(361)	(222)	(821)	-	(4.299)
Depreciação	(62)	(1)	(8)	(122)	(43)	(236)	(140)	(16)	(165)	(468)	(295)	(1.084)
Baixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2022	(2.767)	(256)	(8)	(335)	(43)	(3.409)	(3.035)	(377)	(387)	(1.289)	(295)	(5.383)
Saldo residual em 31 de setembro de 2022	224	4	30	274	678	1.210	479	123	423	1.052	678	2.755
Saldo residual em 31 de dezembro de 2021	89	2	-	396	140	627	368	115	412	1.520	140	2.554
Taxa anual média ponderada - %	10	10	20	20	-	-	10	10	20	20	-	-

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.

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**13 Intangível**

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Descrição	Controladora	Consolidado
	Softwares	Softwares
<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
Adições	83	103
Saldo em 31 de dezembro de 2022	20.668	20.913
<b>Amortização</b>		
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)
Amortização	(150)	(170)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(20.352)	(20.747)
Saldo residual em 31 de dezembro de 2022	166	166
Saldo residual em 31 de dezembro de 2021	233	233
Taxa anual média ponderada - %	10	10

**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	
			31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
<b>Empréstimos e Financiamentos</b>						
Projetos – CCB (c)	IPCA	Até 13%	-	-	36.574	15.602
Projetos - CCB/CCI	IGP-M	Até 12%	-	-	-	-
			-	-	36.574	15.602
<b>Debêntures</b>						
Emissão 18 de janeiro de 2011 (a)	TR	8,77%	210.566	210.566	210.566	210.566
Emissão 24 de junho de 2011	DI	5,75%	-	58	-	58
Emissão 16 de setembro de 2022 (b)	DI	7,50%	22.896	-	22.896	-
			233.462	210.624	233.462	210.624
Total dívidas			233.462	210.624	270.036	226.226
Circulante			233.462	210.624	270.036	211.226
Não Circulante			-	-	-	15.000

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

**(a) Emissão em 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

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

---

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.

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.

Em função de divergências quanto aos procedimentos e critérios para liquidação deste passivo, vinculados às condições apresentadas no plano de recuperação judicial, a discussão passou a ser tratada judicialmente.

Em 31 de outubro de 2022, a Companhia protocolou Pedido de Homologação de Acordo (“Acordo”) perante a 8ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária de São Paulo – SP, em conjunto com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (“FGTS”), representado pela Caixa Econômica Federal (“CEF”), com objetivo de quitar a dívida decorrente do saldo remanescente das Debêntures.

Com a homologação do Acordo, as partes concordaram em:

- (i) converter o saldo devedor da dívida em ações da Companhia, no montante de R\$ 210.566, nos termos do Plano de Recuperação Judicial, ou seja, mediante emissão de 10.634.629 (dez milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, seiscentos e vinte e nove) ações ordinárias VIVR3 pelo valor unitário de R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos);
- (ii) liberar os ativos da Companhia que haviam sido dados em garantia;
- (iii) quitar o crédito extraconcursal da dívida e ressarcir despesas advocatícias, cartorárias, emolumentos e despesas judiciais em favor da Caixa Econômica Federal, totalizando o valor de R\$ 14.070, valor este já liquidado financeiramente no decorrer do mês de dezembro/2022; e
- (iv) desistir de todas as ações judiciais que envolvem o referido tema.

Em 05 de novembro de 2022, o Acordo foi homologado, sendo que a partir dessa data e pelo prazo de 06 (seis) meses, todas as ações envolvendo o assunto ficaram suspensas. A quitação final entre as partes se dará quando do cumprimento integral do Acordo que fica sujeito, em caso de seu descumprimento integral ou parcial, às ações anteriores retornarem ao *status quo* inicial.

Em 31 de dezembro de 2022 restava a conversão em ações do saldo da dívida de R\$ 210.566, cuja homologação do aumento de capital social ocorreu em 21 de março de 2023 (nota explicativa 32.b)

**(b) Emissão em 16 de setembro de 2022 (quinta emissão)**

A Companhia obteve aprovação de seu quinto programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, conversíveis em ações ordinárias, da espécie quirografária, com garantia real adicional, em até 8 (oito) séries, no montante de R\$100.000, podendo ser reduzido em decorrência da distribuição parcial, conforme o instrumento particular de escritura das debêntures e respectivos aditivos, sendo:

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

- i. até R\$ 22.500 relativos às Debêntures da Série I;
- ii. até R\$ 17.500 relativos às Debêntures da Série II;
- iii. até R\$ 10.000, por série, relativos às Debêntures da Série III a VIII.

A totalidade dos recursos líquidos captados na Emissão será necessariamente utilizado:

- (a) em relação aos recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures da Série I e das Debêntures da Série II, para reforço de caixa da Companhia;
- (b) em relação aos recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures das Séries III a VIII, para investimentos e/ou reembolso de investimentos realizados no desenvolvimento de projetos imobiliários.

Em 30 de novembro de 2022 foi integralizada a Série I das Debêntures, cujo saldo atualizado em 31 de dezembro de 2022 perfaz o montante de R\$ 22.896.

**(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. Referido financiamento deverá ser amortizado quando do repasse das contas a receber do empreendimento Nova Fama, cuja fase final de obra está prevista para o 1º semestre/23. O vencimento final da operação está previsto para até setembro/2025, sendo que até 31 de dezembro de 2022 os recursos oriundos da 1ª, 2ª e 3ª emissões já haviam sido captados.

**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.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>
Encargos financeiros incorridos	1.600	5.006	2.067	11.615
Encargos financeiros capitalizados (*)	-	-	-	-
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 27)	1.600	5.006	2.067	11.615
	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>
<b>Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"</b>				
Saldo inicial	1.548	1.582	15.521	25.238
Encargos apropriados ao resultado (Nota 24)	315	(34)	(7.858)	(9.717)
Baixa de encargos financeiros capitalizados (Notas 7 e 27)	-	-	-	-
Ajustes de participações societárias	-	-	-	-
Saldo final (Notas 7 e 11)	1.863	1.548	7.663	15.521

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

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

**15 Coobrigação na cessão de recebíveis**

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

Garantia	Taxa de desconto - %	Consolidado	
		31.12.22	31.12.21
Fidejussória	12,00%	1.290	1.353
Garantia Fidejussória/Alienação Fiduciária	11,25%	94	120
Fidejussória	10,95%	13	13
		1.397	1.486
Circulante		1.396	1.433
Não circulante		1	53

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

Ano de vencimento	Consolidado	
	31.12.22	31.12.21
2023	1	53
	1	53

**16 Fornecedores**

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

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Vencidos	2.951	1.204	10.072	7.284
A vencer até 30 dias	276	112	595	1.984
A vencer entre 31 e 60 dias	140	20	141	520
A vencer entre 61 e 90 dias	620	6	1.152	500
A vencer entre 91 e 120 dias	91	1	136	484
A vencer entre 121 e 180 dias	40	-	41	953
A vencer após 180 dias	2	-	100	1.364
	1.169	139	2.165	5.805
	4.120	1.343	12.237	13.089

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Comissões a pagar (i)	5	-	1.948	3.921
Distratos a pagar (ii)	695	-	43.862	49.871
Termo de ajuste de conduta (iii)	3.355	3.355	3.355	3.355
Condomínio unidades concluídas a pagar (iv)	-	-	8.214	16.656
Outras contas a pagar	1.649	365	2.693	946
	5.704	3.720	60.072	74.749
Circulante	5.704	3.720	58.573	73.456
Não circulante	-	-	1.499	1.293

- (i) Referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários;
- (ii) Conforme descrito na nota explicativa 6, a Companhia reconheceu reversão de perdas adicionais estimadas com possíveis distratos de unidades que possuem ações judiciais. 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 às unidades que poderão ser distratadas;

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

Descrição	Consolidado	
	31.12.22	31.12.21
A partir de 2024	1.499	1.293
	1.499	1.293

**(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.

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 são reconhecidos ao resultado como despesas financeiras conforme a competência e em razão do fluxo de pagamentos.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Arrendamento a pagar - Direito de uso de imóvel	376	536	1.503	2.062
(-) Encargos financeiros a apropriar	(102)	(129)	(407)	(496)
	274	407	1.096	1.566
Circulante	121	128	484	494
Não circulante	153	279	612	1.072

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os pagamentos do não circulante estão distribuídos:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
2023	10	133	39	512
2024	115	118	462	452
2025	28	28	111	108
	153	279	612	1.072

**18 Adiantamentos de clientes e outros**

Descrição	Consolidado	
	31.12.22	31.12.21
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (Nota 6) (i)	924	518
Credores por imóveis compromissados	5.313	3.929
Permutas físicas (ii)	6.618	5.225
Outros adiantamentos	1.604	-
	14.459	9.672
Circulante	8.184	4.447
Não circulante	6.275	5.225

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

**19 Partes relacionadas****(a) Operações de mútuo**

Descrição (Ativo não circulante)	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Inpar Investimentos II S A.	-	1	-	-
Viver Desenv. e Constr. Imob. Ltda.	5	4	-	-
Viver Desenv. Imob. Ltda.	-	15.750	-	-
Viver Empreend. Ltda.	37.470	5.624	21	-
Viver Participações Ltda.	51	20	-	-
Inpar Incorp. Imob. e Associados Ltda.	-	1.009	-	-
Inpar Projeto 126 Spe Ltda.	11	11	-	-
LIV Real Estate Distressed Gestão Imob. Ltda	556	-	-	-
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda	4.506	-	-	-
Inpar Proj 71 SPE Ltda	10.147	-	3.044	-
Agre API Empreend. Imob. S.A. (i)	-	-	3.344	4.732
Tiberio Inpar Proj. Res. Er-Barueri Spe Ltda.	153	153	153	153
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52	52	52
Perdas estimadas partes relacionadas (i)	-	-	(3.344)	(3.734)
	52.951	22.624	3.270	1.203

- (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	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Viver Desenv. Imob. Ltda.	-	-	1.654	-
Vila Madalena Empreend. Imobiliários Ltda.	-	509	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	-	16	-	-
Jive Assét Gestão de Recursos Ltda (i)	9.634	8.450	9.634	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
	9.735	9.161	11.396	8.551

- (i) O saldo a pagar para o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não

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

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), que foram 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 31/12/2022 totaliza R\$ 9.634

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

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

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

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

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

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

A remuneração dos administradores, diretores e conselheiros em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 5.492 (31 de dezembro de 2021 - R\$ 5.143) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Comitê Auditoria	Total
Número de membros (*)	5	3	3	3	14
Salário/pró-labore	960	1.660	252	120	2.992
Bônus (nota 2.18a)	-	2.400	-	-	2.400
Benefícios diretos e indiretos	-	100	-	-	100
	<u>960</u>	<u>4.160</u>	<u>252</u>	<u>120</u>	<u>5.492</u>
Plano de Outorga de Benefícios	(384)	(1.152)	-	-	(1.536)
Em 31 de dezembro de 2022	<u>576</u>	<u>3.008</u>	<u>252</u>	<u>120</u>	<u>3.956</u>

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Comitê Auditoria	Total
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
Benefícios diretos e indiretos	-	100	-	-	100
	<u>794</u>	<u>4.060</u>	<u>252</u>	<u>37</u>	<u>5.143</u>
Plano de Outorga de Benefícios	2.716	8.148	-	-	10.864
Em 31 de dezembro de 2021	<u>3.510</u>	<u>12.208</u>	<u>252</u>	<u>37</u>	<u>16.007</u>

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

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no dia 30 de abril de 2022 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2022 em até R\$ 21.633.,

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O Plano de Outorga de Benefícios ("Plano") foi aprovado pelo Conselho de Administração em 14 de janeiro de 2021. O Plano teve por objetivo conceder às pessoas elegíveis a oportunidade de receber ações da Companhia, visando manter o alinhamento de interesses entre os acionistas e as pessoas elegíveis, e promover a retenção de tais pessoas.

No decorrer do ano de 2022, ocorreu reversão de (R\$ 1.536) na provisão do Programa de Outorga de Ações Restritas devido à queda no valor de cotação das ações da Companhia.

As condições de outorga do Plano foram satisfeitas no ano de 2021 e as carências foram integralmente cumpridas no decorrer do ano de 2022.

Em 31 de dezembro de 2022 não havia saldo a pagar ou efeitos futuros a serem reconhecidos e relacionados ao Programa de Outorga de Ações Restritas.

**20 Obrigações trabalhistas e tributárias**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Encargos trabalhistas	793	336	911	785
Remuneração variável - Bônus (i)	2.023	1.939	5.100	5.360
Plano de Outorga de Benefícios (ii)	-	12.727	-	12.727
Trabalhistas	2.816	15.002	6.011	18.872
Parcelamento - Lei nº 11.941/09	-	-	-	661
Parcelamentos tributários	1.269	1.244	3.723	5.603
Parcelamento - Lei nº 12.996/14	-	-	147	178
Parcelamento PERT -Lei 13.496/17	-	-	-	21.120
Parcelamento IPTU	-	-	568	768
Tributos correntes	287	284	2.508	1.855
IPTU a pagar (iii)	-	-	23.584	20.128
IRPJ e CSLL diferidos	-	-	148	(2)
PIS e COFINS diferidos	257	-	680	1.112
Tributárias	1.813	1.528	31.358	51.423
Total	4.629	16.530	37.369	70.295
Circulante	3.694	15.492	(35.112)	46.833
Não circulante	935	1.038	2.257	23.462

- (i) Conforme mencionado na nota explicativa 2.18(a), em 31 de dezembro de 2022, foi constituída provisão para remuneração variável - Bônus para os empregados e administradores;
- (ii) Em 2021, refere-se à provisão para o Plano de Outorga de Benefícios para os administradores, o qual foi liquidado ao longo do ano de 2022;
- (iii) A Companhia possui débitos de IPTU de terrenos no montante de R\$ 23.186, de unidades concluídas em estoque no montante de R\$ 363 e do escritório corporativo de R\$ 35.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
2023	155	258	417	5.651
2024	312	312	661	3.798
2025	312	312	659	3.228
2026	156	156	307	2.855
2027	-	-	95	2.614
A partir de 2028	-	-	118	5.316
	935	1.038	2.257	23.462

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.

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

A Companhia, em 04 de março de 2022, por intermédio de sentença proferida nos autos do Mandado de Segurança n.º 5002232-78.2018.4.03.6100, em trâmite perante a 12ª Vara da Justiça Federal de São Paulo, teve o reconhecimento do reenquadramento dos débitos inscritos na PGFN e parcelados no âmbito do PERT, permitindo, portanto, a utilização de prejuízo fiscal da Companhia para a quitação dos débitos de determinadas controladas.

Os efeitos dessa sentença já foram reconhecidos administrativamente pela PGFN nos meses de maio e junho de 2022 que, por intermédio de processo administrativo, alocaram o pagamento com créditos de prejuízo fiscal então existente.

A amortização e constituição de créditos foi realizada em 30 de junho de 2022, e cujos efeitos no resultado do exercício montaram R\$ 32.139 mil, dos quais R\$ 25.905 mil decorrentes do registro de crédito fiscal por parte da Controladora e R\$ 6.234 mil decorrentes da atualização dos créditos relacionados aos pagamentos efetuados e do desconhecimento da atualização monetária do passivo do PERT.

Por fim, em que pese a possibilidade de reexame pelo Tribunal Regional Federal, o presente caso passou a ser classificado como “provável de aceite pelas autoridades fiscais, conforme posicionamento da administração e dos assessores jurídicos da Companhia, e desta forma deixando de ser tratado como um ativo contingente.

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

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

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>
No início do exercício		1.020
Ajustes	(26.355)	(267)
Despesas (receitas) no resultado	26.503	(751)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	148	2
PIS e COFINS diferidos	680	1.112
<b>Tributos diferidos</b>	<b>828</b>	<b>1.112</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:

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(39.851)	(57.531)	(38.421)	(58.050)
Ajustes para refletir a alíquota efetiva	-	-	-	-
Resultado de participações societárias	(12.447)	(1.951)	(69)	4.149
Base de cálculo	(52.298)	(59.482)	(38.490)	(53.901)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(17.781)	(20.224)	(13.087)	18.326
Crédito não constituído	17.781	20.224	13.087	18.326
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	26.516	-	25.898	124
Imposto de renda e contribuição social	26.516	-	25.898	124
Corrente	-	-	(605)	(627)
Diferido	26.516	-	26.503	751
Imposto de renda e contribuição social	26.516	-	25.898	124

**21 Provisões**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	812	1.628
Provisão para demandas judiciais (b)	13.647	15.600	132.900	121.708
	13.647	15.600	133.712	123.336
Circulante	-	-	812	1.628
Não circulante	13.647	15.600	132.900	121.708

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

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	31.12.22	31.12.21
No início do exercício	1.628	2.080
Reversão líquida	(816)	(452)
No fim do exercício	812	1.628

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

**(b) Provisão para demandas judiciais**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Trabalhistas	4.895	2.639	8.749	5.394
Tributárias	-	-	4.090	3.233
Cíveis	1.482	1.304	14.442	7.689
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	7.561	11.657	106.324	105.392
Outras	-	-	270	-
Não circulante	13.938	15.600	133.875	121.708

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>
No início do exercício	15.600	15.967	121.708	157.649
Demandas judiciais encerradas	-	(19.933)	-	(24.560)
Complemento (reversão) de provisão (Nota 28)	(1.662)	19.566	12.167	(11.381)
No fim do exercício	<u>13.938</u>	<u>15.600</u>	<u>133.875</u>	<u>121.708</u>

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

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

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

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

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>
Trabalhistas	4.674	318	5.769	1.781
Ambientais	-	-	-	-
Tributárias	32	29	609	520
Cíveis (i)	2.244	5.785	7.374	7.226
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes (i)	4.533	5.474	31.495	66.027
	<u>11.483</u>	<u>11.606</u>	<u>45.221</u>	<u>75.554</u>

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

**22 Patrimônio líquido****22.1 Capital social**

<b>Descrição</b>	<b>Quantidade de ações</b>
<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>
Aumento de capital social - 19/09/2022	21.506.752
Aumento de capital social - 29/11/2022	27.987.940
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>192.397.405</b>

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

---

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 outroscessionários 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.

Em 16 de setembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 21.506.752 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 15.699, ao preço de emissão de R\$ 0,73, sendo: (i) 352.459 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\$ 257; (ii) 8.936 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\$ 6; (iii) 21.145.357 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos credores Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, debenturistas detentores de crédito remanescente referente a dívida relacionada as debêntures simples, não conversíveis em ações, emitidas em 31 de maio de 2011 e as pessoas elegíveis participantes da 2ª. e 3ª. tranche do Programa de Outorga de Benefícios aprovado na Reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de janeiro de 2021, totalizando um valor de R\$ 15.436.

Em 29 de novembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 27.987.940 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 17.073, ao

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

---

preço de emissão de R\$ 0,61, sendo: (i) 19.864.075 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\$ 12.117; (ii) 102.953 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\$ 63; (iii) 8.020.912 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos credores (i) debenturistas detentores de crédito remanescente referente à dívida relacionada às debêntures simples, não conversíveis em ações, emitidas em 31 de maio de 2011 (ii) pessoas elegíveis participantes da 1ª e 4ª tranche do Programa de Outorga de Benefícios aprovado na Reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de janeiro de 2021 e ratificada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2021, ao preço de emissão de R\$ 0,61 (sessenta e um centavos) por ação, totalizando um valor de R\$ 4.893.

Em 31 de dezembro de 2022 o capital social da Companhia é de R\$ 2.482.665 representado por 192.397.405 ações ordinárias (R\$ 2.449.892 representado por 142.902.713 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2021), nominativas e sem valor nominal.

**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.

Em 09 de agosto de 2022 as partes assinaram um novo termo pelo qual a NPL conferiu quitação à Viver pela dívida, de forma que restou acordado com o Banco Pan que na AGO de 2023 será deliberado o cancelamento das ações.

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022**

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

**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 exercício.

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 2022		
	Quantidade de ações	Número de dias/%	Média Ponderada de ações
31 de dezembro de 2021	142.902.713	262	102.576.742
19 de setembro de 2022	164.409.465	71	31.981.019
29 de novembro de 2022	192.397.405	32	16.867.718
31 de dezembro de 2022	<u>192.397.405</u>		<u>151.425.479</u>

O prejuízo básico e diluído por ação em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 0,0601 (31 de dezembro de 2021 - prejuízo básico e diluído de R\$ 0,4778).

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(13.334)	(57.531)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	151.425.479	120.400.854
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	<u>(0,0881)</u>	<u>(0,4778)</u>

**24 Lucro bruto**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Receita de imóveis	17.686	122	82.297	57.817
Reversão/(provisão) para distratos	(3.248)	-	33.624	9.351
Reversão/(provisão) para perdas estimadas	-	-	4.512	119
Receita de serviços	1.021	4.985	1.664	5.019
Receita operacional bruta	<u>15.459</u>	<u>5.107</u>	<u>122.097</u>	<u>72.306</u>
Impostos incidentes	(320)	(727)	(115)	(4.325)
Receita operacional líquida	<u>15.139</u>	<u>4.380</u>	<u>121.982</u>	<u>67.981</u>
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(6.606)	(7)	(59.111)	(46.309)
Provisão/(reversão) custo com unidades a distratar (i)	1.170	-	(27.597)	(20.565)
Reversão/(provisão) de impairment de estoques	-	-	11.475	21.215
Encargos financeiros (Nota 14)	315	-	(7.858)	(9.717)
Custos dos imóveis vendidos	<u>(5.121)</u>	<u>(7)</u>	<u>(83.091)</u>	<u>(55.376)</u>
Lucro bruto	<u>10.018</u>	<u>4.373</u>	<u>38.891</u>	<u>12.605</u>

(i) Conforme mencionado na nota explicativa 6, a Companhia fez a abertura das perdas estimadas

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

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.

**25 Despesas gerais e administrativas**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Salários e encargos	(14.635)	(10.173)	(27.034)	(23.368)
Plano de outorga de ações restritas	5.221	(12.727)	1.656	(12.727)
Assessoria e consultoria	(6.580)	(4.063)	(8.024)	(6.246)
Gastos corporativos	(2.794)	(1.528)	(6.002)	(3.445)
Aluguéis	(72)	(147)	(77)	(152)
Depreciação direito de uso imóvel	(122)	(122)	(593)	(468)
	(18.982)	(28.760)	(40.074)	(46.406)
Despesas com reestruturação	(834)	(1.133)	(834)	(1.133)
Depreciação e amortização	(222)	(354)	(348)	(570)
	(1.056)	(1.487)	(1.182)	(1.703)
	(20.038)	(30.247)	(41.256)	(48.109)

**26 Despesas com comercialização**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Publicidade e propaganda	(162)	26	(3.579)	(2.439)
Depreciação estande de vendas e apartamentos decorados	(43)	-	(295)	-
Comissões	(62)	-	(1.462)	(1.316)
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(2)	-	(546)	(921)
Despesas com garantia de obras	-	-	(684)	(1.924)
Perdas estimadas	-	-	-	19
	(269)	26	(6.566)	(6.581)

**27 Resultado financeiro**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
<b>Receitas financeiras</b>				
Juros e atualização monetária	33	216	7.104	2.224
Rendimentos com aplicação financeiras	-	-	2.820	2.749
	33	216	9.924	4.973
<b>Despesas financeiras</b>				
Encargos sobre contratos (Nota 14)	(1.600)	(5.006)	(2.067)	(11.615)
Encargos corporativos apropriados (Nota 14)	-	(90)	-	-
Multas	(50)	(5)	(90)	(173)
Juros	(97)	-	(508)	(880)
Descontos / Atualizações monetárias clientes	-	-	-	(310)
Outras despesas financeiras	(8)	(14)	(97)	(83)
	(1.755)	(5.115)	(2.762)	(13.061)
(=) Resultado Financeiro	(1.722)	(4.899)	7.162	(8.088)

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**28 Outras receitas e (despesas) operacionais**

Outras receitas e (despesas) operacionais	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Reversão de provisão/(provisão) para demandas judiciais (Nota 21)	1.953	(19.566)	(12.168)	11.381
Perdas estimadas	(2.044)	(6.222)	(3.802)	(6.222)
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	(12)	(42)	(3.252)	(6.886)
Pagamento de contencioso (i)	(15.951)	-	(26.305)	-
Outras receitas e (despesas) operacionais (ii)	952	(2.905)	8.944	(2.001)
	<u>(15.393)</u>	<u>(28.735)</u>	<u>(36.583)</u>	<u>(3.728)</u>

- (i) Do montante de pagamento do contencioso o valor de R\$ 15.470 controladora e R\$ 17.251 consolidado refere-se ao acordo com o FGTS para quitação das debêntures.
- (ii) Em dezembro de 2022 a Companhia reconheceu reversão de parte do saldo de *Impairment* do terreno Chácara Europa no valor de R\$ 19.783 consolidado.

**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	
	31.12.22	31.12.21
Unidades vendidas em construção	4.149	7.967
Unidades em estoque em construção	1.779	15.934
Custo orçado a incorrer (*)	5.928	23.901
Estoque imóveis em construção, líquido de impairment (Nota 7)	23.624	26.265
Custo total a ser apropriado no futuro	<u>29.552</u>	<u>50.166</u>

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

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	
	31.12.22	31.12.21
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	5.441	8.327
Adiantamento de Clientes e Permuta Física	786	5.225
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(4.149)	(7.967)
	<u>2.078</u>	<u>5.585</u>
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	33,4%	41,2%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(113)	(282)
	<u>1.965</u>	<u>5.303</u>
Percentual da margem líquida a apropriar (*)	<u>31,6%</u>	<u>39,1%</u>

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

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

As variações de venda contratada a apropriar e custo a incorrer nas unidades vendidas, comparativamente com 31 de dezembro de 2021, estão representadas, substancialmente, pelas movimentações relacionadas às atividades normais de vendas, distratos e reconhecimento de receitas e custos à medida do andamento das obras dos empreendimentos Nova Fama e Park 183. A margem a apropriar reflete o projeto Nova Fama, que estava com obras paralisadas há mais de 5

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

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. O Projeto Park 183 começou a ser apropriado no segundo trimestre de 2022.

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

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

Descrição	Consolidado	
	31.12.22	31.12.21
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	40.703	8.209
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	(1.167)	(1.358)
(-) Perdas estimadas e provisão para distratos	(649)	(273)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(847)	(171)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(41.938)	(9.141)
Total	(3.898)	(2.734)
Resultado apropriado em exercícios anteriores	6.726	-
Resultado apropriado no exercício	2.828	(2.734)
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício	(7.858)	(3.991)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	(5.030)	(6.725)
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	42.947	19.330
Total do resultado bruto	37.917	12.605

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, sendo:

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

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

**31 Divulgação das demonstrações financeiras**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022 foram apreciadas e sua divulgação foi autorizada pela Administração em 28 de março de 2023.

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****32 Eventos Subsequentes****(a) Aumento de capital social em 02 de janeiro de 2023**

O Conselho de Administração aprovou no dia 02 de janeiro de 2023 a conversão obrigatória de 22.500 (vinte e duas mil e quinhentas) Debêntures em 31.365.555 (trinta e um milhões, trezentas e sessenta e cinco mil e quinhentas e cinquenta e cinco) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da Companhia, conforme Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures.

O valor do aumento de capital foi de R\$ 22.897, ao preço de emissão de R\$ 0,73 (setenta e três centavos) por ação.

O capital social da Companhia passou de R\$ 2.482.665, dividido em 192.397.405 (cento e noventa e duas mil, trezentas e noventa e sete mil, quatrocentas e cinco) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para R\$ 2.505.562, dividido em 223.762.960 (duzentos e vinte e três milhões, setecentas e sessenta e duas mil e novecentas e sessenta) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

**(b) Aumento de capital social em 21 de março de 2023**

O Conselho de Administração da Companhia homologou, em reunião realizada em 21 de março de 2023, o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado, aprovado em Reunião do Conselho de Administração realizada em 12 de janeiro de 2023.

Foram subscritas e integralizadas 11.021.532 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 218.226, sendo:

- (i) 2.966 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, ao preço de emissão de R\$ 19,80 por ação, totalizando um valor de R\$ 59, tendo sido excluídos os acionistas que condicionaram a subscrição das ações à subscrição máxima do aumento de capital, no total 02 novas ações ordinárias da Companhia, no montante de R\$ 39,60 (trinta e nove reais e sessenta centavos);
- (ii) 15 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, ao preço de emissão de R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos) por ação, totalizando um valor de R\$297,00 (duzentos e noventa e sete reais); e
- (iii) 11.018.553 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelos credores cujos créditos foram habilitados no quadro geral de credores da Companhia na forma prevista no Plano de Recuperação Judicial, mediante a capitalização de seus créditos detidos contra a Companhia, nos termos do art. 171, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações, ao preço de emissão de R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos) por ação, totalizando um valor de R\$ 218.167. Desse montante, 10.634.629 de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, foram subscritas e integralizadas pelo credor Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ("FGTS"), que optou pelo uso de comissário, conforme acordo homologado em 05 de novembro de 2022 pelo juízo da 8ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária de São Paulo/SP.

Em decorrência do aumento de capital ora homologado, o capital social da Companhia passou de R\$ 2.505.562, representado por 223.762.960 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal para R\$ 2.723.788, representado por 234.784.492 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

As novas ações emitidas foram disponibilizadas aos acionistas que subscreveram e integralizaram ações ordinárias no âmbito do presente aumento de capital social em 24 de março de 2023, sendo

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

---

tais ações idênticas às já existentes, e farão jus ao recebimento integral de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, bem como quaisquer outros direitos que venham a ser declarados pela Companhia a partir desta data, em igualdade de condições com as demais ações já existentes.

Como consequência do aumento de capital social ora homologado e da subscrição de ações pelo credor FGTS (através de comissário), mediante capitalização de créditos concursais detidos contra a Companhia, perfez-se a quitação do montante de R\$ 210.566 devido por tal credor em face da Companhia, conforme acordo homologado em 05 de novembro de 2022 pelo juízo da 8ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária de São Paulo/SP.

Conforme exposto quando da aprovação do aumento de capital, e constante do respectivo Aviso aos Acionistas, o aumento de capital destinou-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores da Companhia e homologado pelo Juízo competente.

## 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 2022 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 2022, 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 2022, 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.

### Continuidade operacional

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia. Mesmo com o encerramento do processo de recuperação judicial em 17 de dezembro de 2021 e com o aumento de capital homologado em 21 de março de 2023, que foi substancialmente integralizado mediante a conversão da dívida remanescente de R\$ 210.566 mil decorrente da 1ª emissão de Debêntures FGTS/CEF (Nota Explicativa nº 32 – Eventos Subsequentes) e que fará o patrimônio líquido se tornar positivo, a Companhia continua a incorrer em prejuízo, que no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 13.335 mil (prejuízo de R\$ 57.531 mil em 31 de dezembro de 2021), e dependendo ainda de aportes de recursos de terceiros para viabilizar as suas operações correntes, fatos estes que ainda indicam a existência de incerteza relevante que pode comprometer o plano de negócios e, por consequência, a continuidade operacional da Companhia. Com o objetivo de reverter tal cenário, a administração continua adotando uma série de medidas, dentre as quais: (a) a negociação contínua com os credores, no sentido de encontrar soluções na forma de quitação das dívidas concursais e extraconcursais remanescentes, seja mediante a conversão dos créditos no âmbito da Recuperação Judicial ou com a execução das garantias; (b) o foco no processo de repasses dos clientes para geração de caixa livre para a Companhia, bem como na negociação contínua junto aos clientes inadimplentes com ações judiciais; (c) a venda de terrenos que não estão nos planos de lançamento da Companhia; (d) maior foco na unidade de negócios que possui a missão de retomar e concluir projetos imobiliários paralisados; (e) adequação de sua estrutura de custos e pessoal para fazer face ao seu plano de negócios; e (f) o fomento na participação em novos empreendimentos no segmento da incorporação imobiliária. Essas medidas estão sendo tomadas pela administração com o intuito de reverter as condições que vem causando prejuízos operacionais recorrentes à Companhia e eliminar as incertezas que ainda remanescem quanto ao êxito no cumprimento do seu plano de negócios e retomada da rentabilidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

### Ênfases

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 2022 pelo valor de R\$ 65.203 mil (R\$ 45.420 mil em 31 de dezembro de 2021), 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 ("PMSP"), que questiona diversos aspectos técnicos abrangendo assuntos ambientais, bem como, 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. Em paralelo às discussões judiciais retro mencionadas, tramita processo administrativo na PMSP pelo qual se avalia a possibilidade de doação da área em contrapartida ao recebimento de título potencial construtivo (TDC), ou mediante a sua desapropriação.

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 reconhecido pela Companhia. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

#### 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 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 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 imóveis a comercializar ("impairment") e provisão para perdas e distratos das contas a receber**  
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), bem como contas a receber decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, e que são controlados diretamente pela Companhia ou por meio de suas sociedades controladas. Qualquer mudança nas condições de mercado pode impactar o valor dos estoques imobiliários 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. 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 e das contas a receber, registrados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, bem como as suas respectivas divulgações, estão representados de forma aceitável.

#### Provisão para demandas judiciais

A mensuração, reconhecimento e divulgação da provisão para demandas judiciais relacionadas às contingências fiscais, trabalhista e cíveis requer julgamento profissional da administração da Companhia. A classificação de riscos dos processos envolve julgamentos significativos que podem resultar em impactos relevantes sobre os valores reconhecidos a título de provisão nas demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, incluindo as suas divulgações. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na avaliação e mensuração da provisão para demandas judiciais 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 da provisão para demandas judiciais. 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 a provisão para demandas judiciais registrada nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, bem como suas respectivas divulgações, estão representadas de forma aceitável.

#### Reconhecimento de receita e custo com unidades imobiliárias vendidas 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, aprovação e revisão 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 desembolsos realizados. Para as transações de receita com vendas de unidades imobiliárias, efetuamos testes inspecionando contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira, recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente, e realizamos testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela administração. 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 2022, 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;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos 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 concluirmos 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, 28 de março de 2023.

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

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

## Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.  
CNPJ/ME nº 67.571.414/0001-41 NIRE 35.300.338.421  
Companhia Aberta de Capital Autorizado

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL REALIZADA EM 28 DE MARÇO DE 2023

1 DATA, HORA E LOCAL: Realizada em 28 de março de 2023, às 15:00 horas, na sede da Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, no 1.461, 10º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-921.

2 CONVOCAÇÃO: Convocação realizada nos termos do Artigo 30 do Estatuto Social da Companhia.

3 PRESENÇA: Presença da totalidade dos membros do Conselho Fiscal da Companhia. Como convidados, participaram o Diretor Presidente, o Sr. Ricardo Piccinini da Carvalhinha, Diretor Vice- Presidente Financeiro, o Sr. Guilherme Claudio Gebara, o Diretor Vice-Presidente de Operações, o Sr. Arthur Marin, o Diretor Jurídico, o Sr. Vinicius Donadeli Fortes de Albuquerque, a Gerente Jurídica, a Sra. Ingrid Câmara de Freitas, a Coordenadora de Relações com Investidores, a Sra. Larissa Stefanone Pereira, e os auditores independentes, Sr. Nelson Varandas e Sr. Thiago Gomes.

4 MESA: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Fernando Zingales Oller do Nascimento e secretariados pela Sra. Ingrid Câmara de Freitas.

5 ORDEM DO DIA: (i) Emissão de parecer sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do relatório da administração, do relatório do Comitê de Auditoria e do relatório dos auditores independentes, os quais deverão ser encaminhados para deliberação pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de acionistas; e (ii) manifestação de opinião sobre a proposta da administração da Companhia para a destinação do resultado apurado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

6 DELIBERAÇÕES: Instalada a presente reunião, os membros do Conselho Fiscal da Companhia, após exame e discussão da Ordem do Dia, os membros do Conselho Fiscal da Companhia:

(i) Emitiram parecer favorável em relação ao encaminhamento à apreciação e deliberação dos acionistas em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do relatório da administração, do relatório do Comitê de Auditoria, do parecer do Conselho Fiscal e do relatório dos auditores independentes;

(ii) Considerando que no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apurou prejuízo consolidado de no valor de R \$ 13.335.000,00 (treze milhões e trezentos e trinta e cinco mil reais), não será realizada proposta de destinação dos resultados do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

7 ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata, que foi lida, aprovada e assinada por todos os presentes.

8 ASSINATURAS: Mesa: Presidente: Fernando Zingales Oller do Nascimento; Secretária: Ingrid Câmara de Freitas. Membros do Conselho Fiscal: Fernando Zingales Oller do Nascimento, Rafael José da Costa e Alenir de Oliveira Romanello.

A presente ata confere com a original lavrada no Livro de Registro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal da Companhia.

Mesa:

Fernando Zingales Oller do Nascimento  
Presidente

Ingrid Câmara de Freitas  
Secretária

Conselho Fiscal:  
Fernando Zingales Oller do Nascimento  
Rafael José da Costa  
Alenir de Oliveira Romanello

## **Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)**

Relatório Anual do Comitê de Auditoria  
Exercício social findo em 31 de dezembro de 2022

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A. CNPJ/ME nº 67.571.414/0001-41  
NIRE 35.300.338.421  
Companhia Aberta de Capital Autorizado

### Introdução

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 Resolução CVM 23/2021 e da Resolução CVM 80/2022, os membros do Comitê de Auditoria vêm apresentar o seu Relatório Anual Resumido ("Relatório") referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022. O Comitê de Auditoria 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 de Auditoria fazer recomendações à Administração quanto aos relatórios financeiros e de eventuais ações visando melhorias dos controles internos e a redução de riscos. O Comitê de Auditoria da Viver é composto por 03 (três) membros, respeitando os requisitos de independência estabelecidos na regulamentação aplicável. 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

Ao longo do exercício de 2022 o Comitê reuniu-se de formas ordinária e extraordinária, além das reuniões em 2023, para realizar o entendimento de processos, controles internos, riscos, possíveis deficiências e eventuais planos de melhoria, bem como para emitir suas recomendações ao Conselho de Administração e à Administração da Companhia e sua manifestação sobre as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022. Neste período, o Comitê de Auditoria também realizou reuniões periódicas com a Diretoria Executiva, com o Departamento Jurídico, com os Auditores Internos e os Auditores Independentes, Conselho de Administração e entre seus próprios membros, tudo consubstanciado no exame de documentos e nas respectivas atas produzidas, em poder da Companhia.

Os principais aspectos discutidos e temas tratados foram:

- Monitoramento do serviço de Canal de Denúncias, operado por empresa independente e terceirizada;
- Análise, discussão e principais conclusões obtidas nas Revisões Trimestrais (ITRs) e na auditoria das Demonstrações Financeiras Anuais da Companhia referentes ao exercício 2022. Assim como, a supervisão das atividades dos auditores independentes ao longo do exercício, avaliando a independência, a qualidade e adequação dos serviços prestados às necessidades da Companhia;
- No exercício de 2022, com a contratação da empresa Ernst & Young, o Comitê de Auditoria realizou um trabalho preliminar de Risk Assessment e, a posterior, elaborou um completo Plano de Auditoria Interna, contemplando os seis principais ciclos de negócios da Companhia: (i) Gestão de Obras; (ii) Suprimentos; (iii) Comercial e Vendas; (iv) Gestão da Carteira e Gestão de Repasses; (v) Tesouraria e Planejamento Financeiro; e (vi) Contabilidade e Fiscal. Dos seis ciclos de negócios, dois deles tiveram os seus trabalhos concluídos no exercício de 2022: Gestão de Obras e Suprimentos;
- Avaliação e monitoramento da adequação das transações com partes relacionadas realizadas pela Companhia e suas respectivas evidenciações;
- Avaliação das novas políticas e procedimentos da Companhia, quais são: (i) Política de Viagens e Reembolsos; (ii) Política de Entrega de Chaves; (iii) Política de Negociação de Ações (Vedação); (iv) Política das Transação com Partes Relacionadas; (v) Política de Privacidade; e (vi) Política de Gerenciamento de Incidente; e
- Seleção, discussão das propostas e recomendação ao Conselho de Administração quanto à contratação dos auditores independentes para o exercício de 2022 e, também, para o exercício de 2023.

### Manifestação e recomendações do Comitê de Auditoria

Demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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 relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 ("Demonstrações Financeiras Anuais de 2022"), 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 2022, 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 do referido órgão em reunião realizada às 16h00m do dia 27 de março de 2023, favoravelmente ao encaminhamento das referidas Demonstrações Financeiras à apreciação e deliberação do Conselho de Administração e dos acionistas em Assembleia Geral Ordinária da Companhia.

**Auditoria Interna**

Do escopo contratado de seis ciclos de negócios, os trabalhos de auditoria interna foram concluídos em dois deles, no exercício de 2022: (i) Gestão de Obras; e (ii) Suprimentos. Os resultados obtidos nos dois referidos ciclos requerem relevantes planos de ação que deverão ser implementados de forma imediata com o objetivo de aprimorar a qualidade e a integridade dos controles internos dos referidos ciclos de negócios. Os resultados e as recomendações foram compartilhados com o Conselho de Administração e encontram-se registrados em atas de reuniões do Comitê de Auditoria, em poder da Companhia.

São Paulo, 28 de março de 2023

PARTE INTEGRANTE DO RELATÓRIO ANUAL DO COMITÊ DE AUDITORIA DA VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A., CNPJ/ME no 67.571.414/0001-41, NIRE 35.300.338.421

Guilherme Angelo Lopes  
Coordenador do Comitê de Auditoria

Cícero Dungas  
Membro do Comitê de Auditoria

Conrado Lamastra Pacheco  
Membro do Comitê de Auditoria

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

Pelo presente instrumento, declaramos para fins do disposto no inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM número 480 que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Viver Incorporadora e Construtora S.A. relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha  
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Guilherme Claudio Gebara  
Diretor Vice-Presidente Financeiro

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

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 2022.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha  
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Guilherme Claudio Gebara  
Diretor Vice-Presidente Financeiro