

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	8
--------------------------------	---

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

## DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	17
--------------------------------	----

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

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

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

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	94
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	96
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	97
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	140.430
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>140.430</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	94.162	223.635
1.01	Ativo Circulante	2.726	3.106
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	18	19
1.01.03	Contas a Receber	116	20
1.01.03.01	Clientes	116	20
1.01.06	Tributos a Recuperar	404	753
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	404	753
1.01.07	Despesas Antecipadas	31	246
1.01.07.02	Outras despesas a apropriar	31	246
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.157	2.068
1.01.08.03	Outros	2.157	2.068
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	2.157	2.068
1.02	Ativo Não Circulante	91.436	220.529
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	28.232	20.696
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	22.092	11.897
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	21.887	11.692
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	205	205
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.140	8.799
1.02.01.10.03	Contas Correntes com parceiros nos empreendimentos	5.771	8.286
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	40	40
1.02.01.10.05	Créditos Diversos	329	473
1.02.02	Investimentos	62.327	198.650
1.02.02.01	Participações Societárias	62.327	198.650
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	62.327	198.650
1.02.03	Imobilizado	570	654
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	570	654
1.02.04	Intangível	307	529
1.02.04.01	Intangíveis	307	529
1.02.04.01.02	Software/Outros	307	529

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	94.162	223.635
2.01	Passivo Circulante	244.821	433.182
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	384	4.218
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	384	4.218
2.01.02	Fornecedores	4.177	2.381
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.177	2.381
2.01.03	Obrigações Fiscais	959	883
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	959	883
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	616	755
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	343	128
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	210.624	210.331
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	362
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	362
2.01.04.02	Debêntures	210.624	209.969
2.01.05	Outras Obrigações	12.765	179.334
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	7.861	165.343
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	7.861	165.242
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	101
2.01.05.02	Outros	4.904	13.991
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	0	30
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	4.904	13.961
2.01.06	Provisões	15.912	36.035
2.01.06.02	Outras Provisões	15.912	36.035
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	15.912	36.035
2.02	Passivo Não Circulante	30.155	17.741
2.02.02	Outras Obrigações	321	503
2.02.02.02	Outros	321	503
2.02.02.02.09	Outras Obrigações	321	503
2.02.04	Provisões	29.834	17.238
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	16.598	1.271
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	16.598	1.271
2.02.04.02	Outras Provisões	13.236	15.967
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	13.236	15.967
2.03	Patrimônio Líquido	-180.814	-227.288
2.03.01	Capital Social Realizado	2.400.929	2.339.025
2.03.01.01	Capital Social	2.400.929	2.339.025
2.03.02	Reservas de Capital	-56.000	-56.000
2.03.02.07	Gastos na Emissão de Ações	-37.855	-37.855
2.03.02.08	Ações subscritas a cancelar	-18.145	-18.145
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.525.743	-2.510.313

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.413	3.250	219	523
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-33	-20	-33
3.03	Resultado Bruto	1.413	3.217	199	490
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-19.515	-13.864	-72.161	-94.755
3.04.01	Despesas com Vendas	-6	-90	120	79
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.754	-27.613	-4.304	-11.885
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.335	-1.427	9.414	12.510
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.420	15.266	-77.391	-95.459
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-18.102	-10.647	-71.962	-94.265
3.06	Resultado Financeiro	53	-4.783	-7.667	-22.632
3.06.01	Receitas Financeiras	35	216	219	350
3.06.02	Despesas Financeiras	18	-4.999	-7.886	-22.982
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-18.049	-15.430	-79.629	-116.897
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-18.049	-15.430	-79.629	-116.897
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-18.049	-15.430	-79.629	-116.897
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	-0,0957	0	-2,0438
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0	-0,0957	0	-2,0438

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-18.049	-15.430	-79.629	-116.897
4.03	Resultado Abrangente do Período	-18.049	-15.430	-79.629	-116.897

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-56.895	-33.582
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-24.549	250
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-15.430	-116.897
6.01.01.02	Depreciação e amortização	357	1.783
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	3.568	1.987
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	-2.731	-4.823
6.01.01.07	Impostos diferidos	3	0
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	4.950	20.195
6.01.01.09	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	0	2.546
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	-15.266	95.459
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-32.346	-24.151
6.01.02.01	Contas a receber	-96	140
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	349	360
6.01.02.04	Créditos diversos	55	-983
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	-10.195	-7.676
6.01.02.06	Créditos com contas correntes com parceiros	-1.053	-576
6.01.02.07	Despesas antecipadas	215	413
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	11.566	211
6.01.02.09	Fornecedores	1.796	-3.866
6.01.02.10	Contas a pagar	-8.938	2.958
6.01.02.12	Partes relacionadas	-26.015	-15.855
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	-30	723
6.01.03	Outros	0	-9.681
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre empréstimo e outras operações financeiras	0	-9.681
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-52	106
6.02.04	Imobilizado	-273	192
6.02.05	Intangível	222	-86
6.02.06	(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	-1	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	56.946	33.473
6.03.02	Pagamento empréstimos e financiamento	-4.958	0
6.03.05	Aumento de capital	61.904	68.943
6.03.06	Pagamento de partes relacionadas	0	-35.470
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1	-3
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	19	40
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	18	37

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021****(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	61.904	0	0	0	0	61.904
5.04.01	Aumentos de Capital	61.904	0	0	0	0	61.904
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-15.430	0	-15.430
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-15.430	0	-15.430
5.07	Saldos Finais	2.400.929	-56.000	0	-2.525.743	0	-180.814

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020****(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	68.943	0	0	0	0	68.943
5.04.01	Aumentos de Capital	68.943	0	0	0	0	68.943
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-116.897	0	-116.897
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-116.897	0	-116.897
5.07	Saldos Finais	2.302.175	-37.855	0	-2.446.429	0	-182.109

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
7.01	Receitas	3.796	610
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.796	610
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.998	7.795
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-42	-33
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-869	7.781
7.02.04	Outros	-8.087	47
7.03	Valor Adicionado Bruto	-5.202	8.405
7.04	Retenções	-357	-1.783
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-357	-1.783
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.559	6.622
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	15.482	-95.109
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	15.266	-95.459
7.06.02	Receitas Financeiras	216	350
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	9.923	-88.487
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	9.923	-88.487
7.08.01	Pessoal	19.604	5.179
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.089	3.087
7.08.01.04	Outros	15.515	2.092
7.08.01.04.01	Comissão sobre venda	0	38
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	15.515	2.054
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	546	87
7.08.02.01	Federais	349	57
7.08.02.03	Municipais	197	30
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.203	23.144
7.08.03.01	Juros	5.032	22.982
7.08.03.02	Aluguéis	171	162
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-15.430	-116.897
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-15.430	-116.897

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	346.030	323.481
1.01	Ativo Circulante	162.041	116.473
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	65.960	28.993
1.01.03	Contas a Receber	27.588	22.682
1.01.03.01	Clientes	27.588	22.682
1.01.04	Estoques	59.852	59.124
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	59.852	59.124
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.956	2.183
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.956	2.183
1.01.07	Despesas Antecipadas	294	246
1.01.07.02	Outras Despesas a apropriar	294	246
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.391	3.245
1.01.08.03	Outros	6.391	3.245
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	6.391	3.245
1.02	Ativo Não Circulante	11.009	207.008
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	172.980	195.192
1.02.01.04	Contas a Receber	7.046	1.826
1.02.01.04.01	Clientes	7.046	1.826
1.02.01.05	Estoques	151.158	175.012
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	151.158	175.012
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.029	2.073
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.029	2.073
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	13.747	16.281
1.02.01.10.03	Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	5.771	8.297
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	2.581	2.128
1.02.01.10.05	Créditos diversos	5.395	5.856
1.02.02	Investimentos	8.109	8.464
1.02.02.01	Participações Societárias	8.109	8.464
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	8.109	8.464
1.02.03	Imobilizado	2.593	2.823
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.593	2.823
1.02.04	Intangível	307	529
1.02.04.01	Intangíveis	307	529
1.02.04.01.02	Software/Outros	307	529

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	346.030	323.481
2.01	Passivo Circulante	254.952	360.200
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	859	4.419
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	859	4.419
2.01.02	Fornecedores	11.707	9.249
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.707	9.249
2.01.03	Obrigações Fiscais	28.575	29.109
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	28.575	29.109
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	10	89
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	6.350	6.704
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	22.215	22.316
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	210.624	210.331
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	362
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	362
2.01.04.02	Debêntures	210.624	209.969
2.01.05	Outras Obrigações	92.178	104.730
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.428	101
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.428	101
2.01.05.02	Outros	90.750	104.629
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	1.493	3.339
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	5.519	5.293
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	83.738	95.997
2.01.06	Provisões	1.759	2.362
2.01.06.02	Outras Provisões	1.759	2.362
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.437	2.080
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	322	282
2.02	Passivo Não Circulante	181.142	190.569
2.02.02	Outras Obrigações	7.837	5.757
2.02.02.02	Outros	7.837	5.757
2.02.02.02.04	Coobrigação na cessão de recebíveis	91	298
2.02.02.02.05	Adiantamentos de clientes	5.225	0
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	2.521	5.459
2.02.03	Tributos Diferidos	1.346	1.020
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.346	1.020
2.02.04	Provisões	171.959	183.792
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	38.957	26.143
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	15.527	0
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	23.430	25.352
2.02.04.01.06	Obrigações Tributárias	0	791
2.02.04.02	Outras Provisões	133.002	157.649
2.02.04.02.04	Provisões para demandas judiciais	133.002	157.649
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-124.814	-227.288
2.03.01	Capital Social Realizado	2.400.929	2.339.025
2.03.01.01	Capital Social	2.400.929	2.339.025
2.03.02	Reservas de Capital	-56.000	-56.000
2.03.02.07	Gastos na emissão de ações	-37.855	-37.855

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2.03.02.08	Ações subscritas a cancelar	-18.145	-18.145
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.525.743	-2.510.313

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	19.023	61.717	7.650	27.370
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-16.723	-47.375	-9.525	-37.641
3.03	Resultado Bruto	2.300	14.342	-1.875	-10.271
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-18.184	-21.022	-69.464	-78.485
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.328	-4.079	-422	-4.060
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-20.888	-37.641	-7.090	-18.046
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.485	21.093	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-61.257	-55.659
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-453	-395	-695	-720
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-15.884	-6.680	-71.339	-88.756
3.06	Resultado Financeiro	-1.806	-8.144	-9.264	-29.044
3.06.01	Receitas Financeiras	1.175	3.477	514	2.051
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.981	-11.621	-9.778	-31.095
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	0	0	-80.603	-117.800
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-64	-314	941	721
3.08.01	Corrente	-93	-387	205	-194
3.08.02	Diferido	29	73	736	915
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-17.754	-15.138	-79.662	-117.079
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-17.754	-15.138	-79.662	-117.079
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-18.049	-15.430	-79.629	-116.897
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	295	292	-33	-182
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	-0,0957	0	-2,0438
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0	-0,0957	0	-2,0438

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-17.754	-15.138	-79.662	-117.079
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-17.754	-17.754	-79.662	-117.079
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-18.049	-15.430	-79.629	-116.897
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	295	292	-33	-182

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-19.692	-15.856
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-64.878	-55.779
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-14.824	-117.800
6.01.01.02	Depreciação e amortização	739	2.035
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	-30.577	38.638
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	-25.290	-7.869
6.01.01.05	Provisões para garantia de obras	0	-208
6.01.01.07	Impostos diferidos	-429	-948
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	5.400	23.885
6.01.01.09	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	0	5.586
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	395	720
6.01.01.11	Participação de não controladores	-292	182
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	45.186	49.637
6.01.02.01	Contas a receber	14.603	73.013
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	32.542	54.475
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	-226	-291
6.01.02.04	Créditos diversos	-2.685	-2.219
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	1.044	2.424
6.01.02.06	Créditos com contas correntes com parceiros	-1.042	-494
6.01.02.07	Despesas antecipadas	-48	413
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	9.161	-4.117
6.01.02.09	Fornecedores	2.458	-4.976
6.01.02.10	Contas a pagar	-17.399	-12.803
6.01.02.12	Partes relacionadas	1.327	-18.906
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	5.451	-17.575
6.01.02.14	Provisões	0	-19.307
6.01.03	Outros	0	-9.714
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição pagos	0	-33
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre empréstimo e outras operações financeiras	0	-9.681
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-287	-580
6.02.04	Imobilizado	-509	-494
6.02.05	Intangível	222	-86
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	56.946	33.028
6.03.02	Pagamento empréstimos e financiamento	-4.958	-445
6.03.05	Aumento de capital	61.904	68.943
6.03.06	Pagamento de partes relacionadas	0	-35.470
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	36.967	16.592
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	28.993	5.461
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	65.960	22.053

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021****(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	61.904	0	0	0	0	61.904	-292	61.612
5.04.01	Aumentos de Capital	61.904	0	0	0	0	61.904	0	61.904
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-292	-292
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-15.430	0	-15.430	292	-15.138
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-15.430	0	-15.430	292	-15.138
5.07	Saldos Finais	2.400.929	-56.000	0	-2.525.743	0	-180.814	0	-180.814

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020****(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	68.943	0	0	0	0	68.943	182	69.125
5.04.01	Aumentos de Capital	68.943	0	0	0	0	68.943	0	68.943
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	182	182
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-116.897	0	-116.897	-182	-117.079
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-116.897	0	-116.897	-182	-117.079
5.07	Saldos Finais	2.302.175	-37.855	0	-2.446.429	0	-182.109	0	-182.109

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
7.01	Receitas	42.186	28.521
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	42.186	28.521
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-11.345	-99.695
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-42.461	-33.359
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.285	-63.614
7.02.04	Outros	33.401	-2.722
7.03	Valor Adicionado Bruto	0	-71.174
7.04	Retenções	-739	-2.035
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-739	-2.035
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	30.102	-73.209
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.082	1.331
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-395	-720
7.06.02	Receitas Financeiras	3.477	2.051
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	0	-71.878
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	0	-71.878
7.08.01	Pessoal	26.285	9.207
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.984	6.656
7.08.01.04	Outros	16.301	2.551
7.08.01.04.01	Comissão sobre venda	786	420
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	15.515	2.131
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.261	429
7.08.02.01	Federais	3.062	394
7.08.02.03	Municipais	199	35
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	18.776	35.565
7.08.03.01	Juros	18.425	35.377
7.08.03.02	Aluguéis	351	188
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-15.138	-117.079
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-15.430	-116.897
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	292	-182



# Release de Resultados 3T21

---

11 DE NOVEMBRO DE 2021

---

**VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**  
RELAÇÕES COM INVESTIDORES



## Antário do Desempenho

### Webcast

Data: 12 de novembro de 2021

Hora: 15:00 (horário de Brasília)

Link: [vcasting.voitel.com.br/?transmissionId=9385](https://vcasting.voitel.com.br/?transmissionId=9385)

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

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

ON (B3: VIVR3)

Cotação: R\$ 2,33 (30/09/2021)

Quantidade de ações: 140.429.812

Valor de Mercado: R\$ 327 MM

### Contate o RI

Naira Sampaio

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

+55 (11) 3046-3015

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

## São Paulo, 11 de novembro de 2021

A Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial (VIVR3) anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao terceiro trimestre de 2021 (3T21).

### Destaques 3T21

▼ Proferida sentença de encerramento da Recuperação Judicial;

▼ Retomada da obra e relançamento Nova Fama Club Residence (GO);

▼ Foco na aquisição de ativos em linha com as estratégias da Solv e Viver;

▼ Vendas Brutas de **R\$ 20,6 milhões**, aumento de 57% em relação ao 2T21 e 100% em relação ao 3T20;

▼ Receita Líquida de **R\$ 19 milhões**, 146% superior ao 3T20.

## Comentário do Desempenho

# Sumário

Mensagem da Administração .....	4
Desempenho Operacional.....	5
Recuperação Judicial e Processos Judiciais .....	11
Desempenho Econômico-Financeiro .....	14
Balço Patrimonial .....	17
Eventos Subsequentes.....	19
Anexos.....	21

## Comentário do Desempenho

# Mensagem da Administração

O terceiro trimestre de 2021 foi marcado por dois grandes marcos para a companhia: o relançamento da última obra paralisada da Viver, o projeto [Nova Fama Club Residence](#), e a aquisição de ativos alinhados aos novos objetivos da Viver e da Solv.

O primeiro marco foi o relançamento do Nova Fama que demonstra, cada vez mais, a Viver se afastando dos momentos de maior dificuldade e deixando de focar apenas na reestruturação de seu legado. Em 2017, início da Recuperação Judicial, a companhia possuía cinco empreendimentos paralisados, sendo todos integralmente solucionados. Neste sentido, este relançamento representa o encerramento das obras inacabadas e possibilita despender mais esforços no futuro.

O segundo marco foi a aquisição de dois novos projetos pela companhia. O empreendimento Amâncio adquirido no perfil Solv, que tem como propósito retomar uma obra interrompida (conforme será demonstrado posteriormente), habilidade adquirida com a experiência de solução do legado. Já o Paulistânia é um terreno *greenfield* alinhado na nova estratégia de Viver, isto é, focada em bairros de média renda em São Paulo, terrenos entre 500 m<sup>2</sup> a 1700 m<sup>2</sup> e ciclos mais curtos.

Importante ressaltar que a Viver continua com foco em resolver seus passivos do legado, que reduz consideravelmente a cada ano que passa, no entanto, está preparada para novos investimentos nas suas duas novas estratégias de negócios (Solv e Viver). Atualmente nossa área de novos negócios está “a todo vapor” na análise e prospecção de oportunidades dentro dessas estratégias, principalmente por acreditarmos na complementaridade delas.



# Comentário do Desempenho

## Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões, exceto quando indicado	3T21	2T21	Var. 3T21/ 2T21	3T20	Var. 3T21/ 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21/ 9M20
<b>Destaques Operacionais</b>								
Vendas Contratadas (100%)	20,2	12,9	56,6%	10,9	85,3%	46,7	38,2	22,3%
Vendas Contratadas (% Viver)	19,9	12,3	61,8%	10,2	95,1%	45,6	36,3	25,6%
Vendas Contratadas (Unidades)	58	35	65,7%	22	163,6%	134	111	20,7%
Preço Médio de Vendas (R\$)	343.455	350.832	-2,1%	239.462	43,4%	340.299	327.027	4,1%
<b>Destaques Financeiros</b>								
Receita Líquida	19,0	18,8	1,1%	7,7	146,8%	61,7	27,4	125,2%
Lucro (Prejuízo) Bruto	2,3	6,1	-62,3%	(1,9)	-221,1%	14,3	(10,3)	-238,8%
Margem Bruta	12,1%	32,4%	- 20,3 p.p.	-24,5%	36,6 p.p.	23,2%	-37,5%	60,8 p.p.
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado <sup>1</sup>	2,9	6,7	-56,7%	(0,5)	-680,0%	18,5	(6,0)	-408,3%
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	15,0%	35,4%	- 20,4 p.p.	-5,9%	20,9 p.p.	29,9%	-53,2%	83,1 p.p.
EBITDA	(12,4)	4,0	-410,0%	(69,2)	-82,1%	0,8	(82,4)	-101,0%
Margem EBITDA	-65,3%	21,4%	- 86,8 p.p.	-904,5%	839,1 p.p.	1,3%	-301,2%	302,5 p.p.
Lucro (Prejuízo)	(18,0)	2,5	-820,0%	(79,6)	-77,4%	(15,4)	(116,9)	-86,8%
Margem Líquida	-94,7%	13,3%	- 108,0 p.p.	-1033,8%	939,0 p.p.	-25,0%	-426,6%	401,7 p.p.
Receitas a Apropriar	3,7	0,1	3600,0%	4,0	-7,5%	4,4	1,5	193,3%
Resultados a Apropriar	0,2	-	0,0%	1,1	-81,8%	0,4	0,4	0,0%
Margem dos Resultados a Apropriar	4,2%	28,3%	- 24,1 p.p.	28,0%	- 23,9 p.p.	8,3%	28,4%	- 20,1 p.p.
Despesas com comercialização	(1,3)	(1,8)	-27,8%	(0,5)	160,0%	(4,1)	(4,5)	-8,9%
G&A	(20,6)	(9,4)	119,1%	(5,2)	296,2%	(36,9)	(26,6)	38,7%

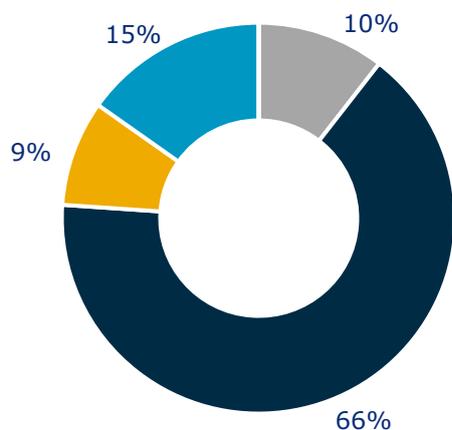
<sup>1</sup> Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

## Desempenho Operacional

### Vendas Contratadas

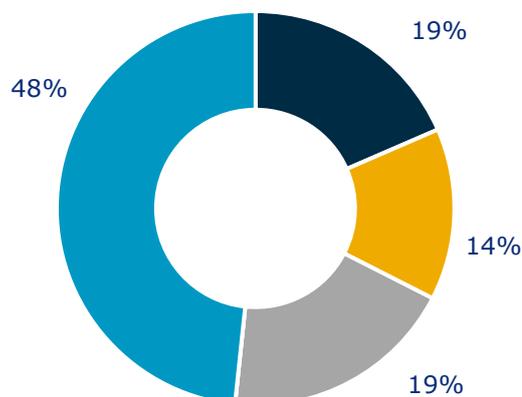
O desempenho de vendas do trimestre foi impulsionado pelo relançamento do empreendimento Nova Fama (GO) realizado no mês de setembro, representando a última obra paralisada da Viver, destacando as vendas da região Centro-Oeste e segmento Econômico, conforme gráficos a seguir:

Vendas por Segmento



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

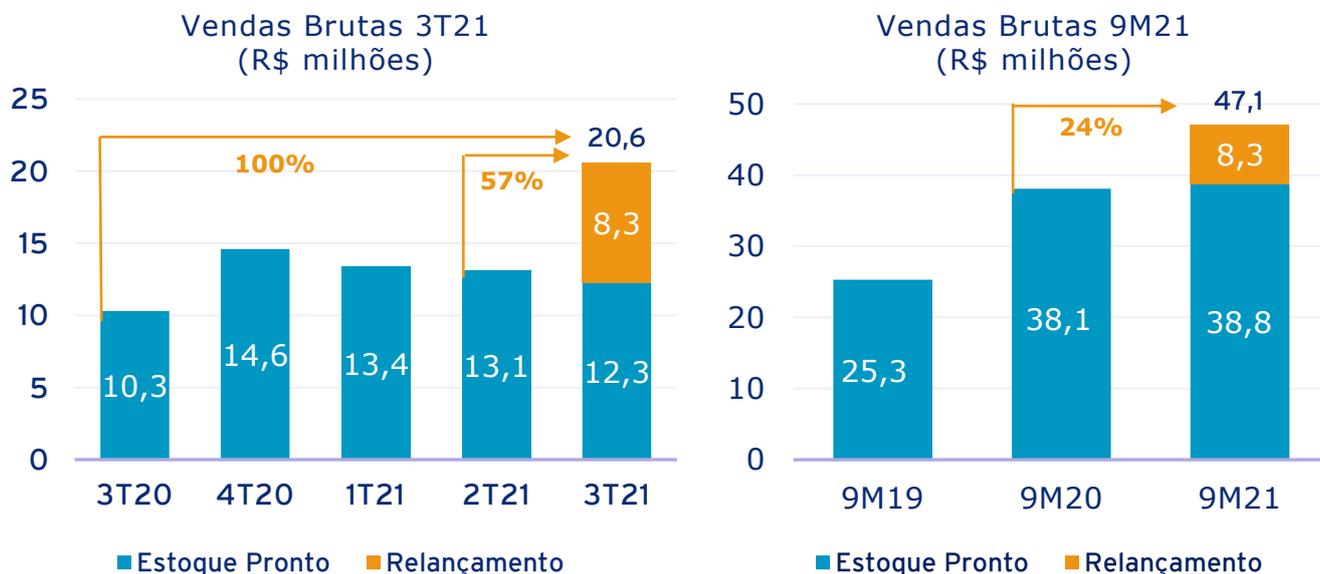
Vendas por Região



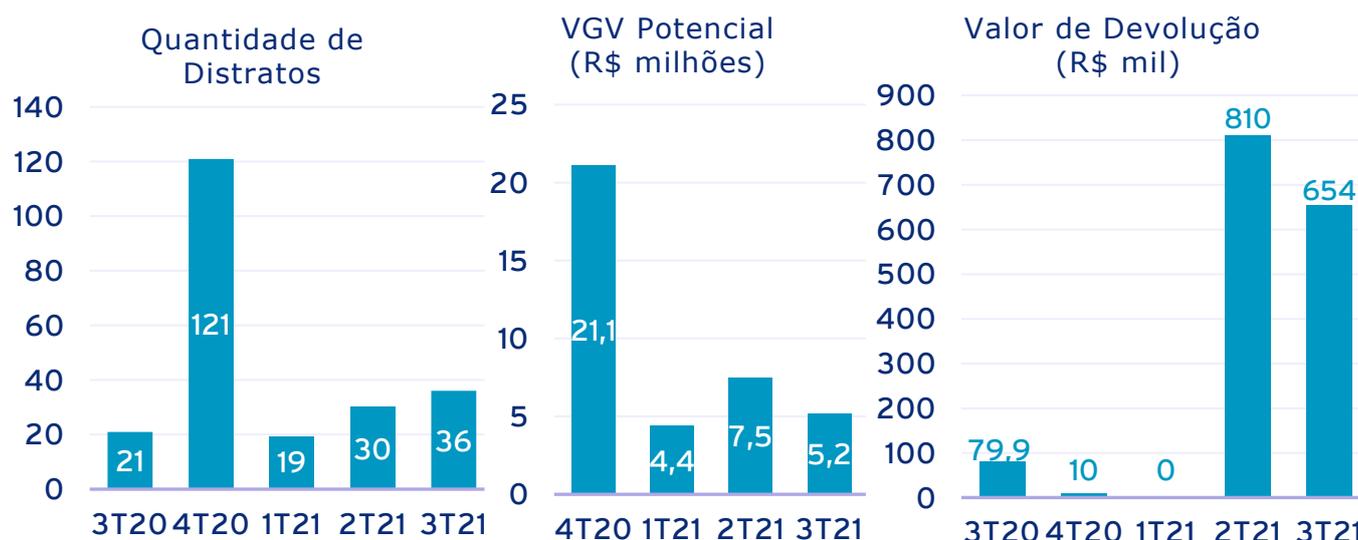
- São Paulo (Capital)
- Sul
- Nordeste
- Sudeste (ex SP)
- Norte
- Centro-Oeste

## Comentário do Desempenho

No 3T21 as vendas contratadas brutas totalizaram R\$ 20,6 milhões das quais R\$ 8,3 milhões referem-se a relançamento. O montante de vendas brutas total representa aumento de 57% em relação ao trimestre anterior e 100% em relação ao mesmo trimestre do exercício anterior. No acumulado do ano, as vendas brutas totalizam o montante de R\$ 47,1 milhões, 24% acima do acumulado no exercício anterior.



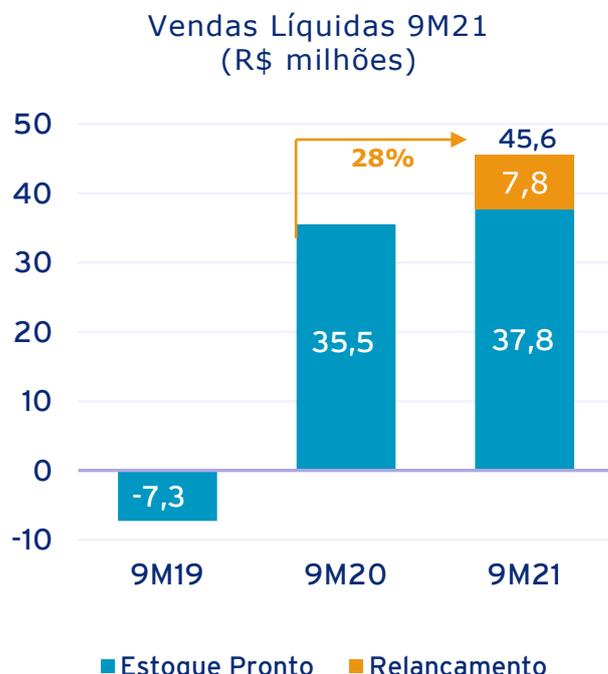
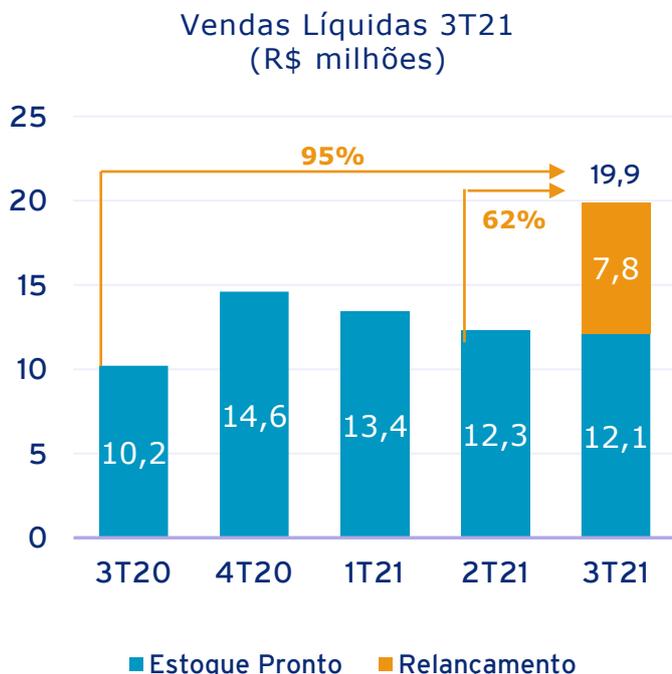
A companhia manteve sua política de distratos de recebíveis duvidosos. As unidades distratadas retornaram ao estoque para comercialização da Companhia. No 3T21 foram distratadas 36 unidades com VGV potencial de R\$ 5,2 milhões e R\$ 654 mil de devolução a cliente, conforme gráficos a seguir:



Dessa forma, as vendas líquidas de distratos totalizaram R\$ 19,9 milhões no período, dos quais R\$ 7,8 milhões referem-se a relançamento e representando aumento de 62% em

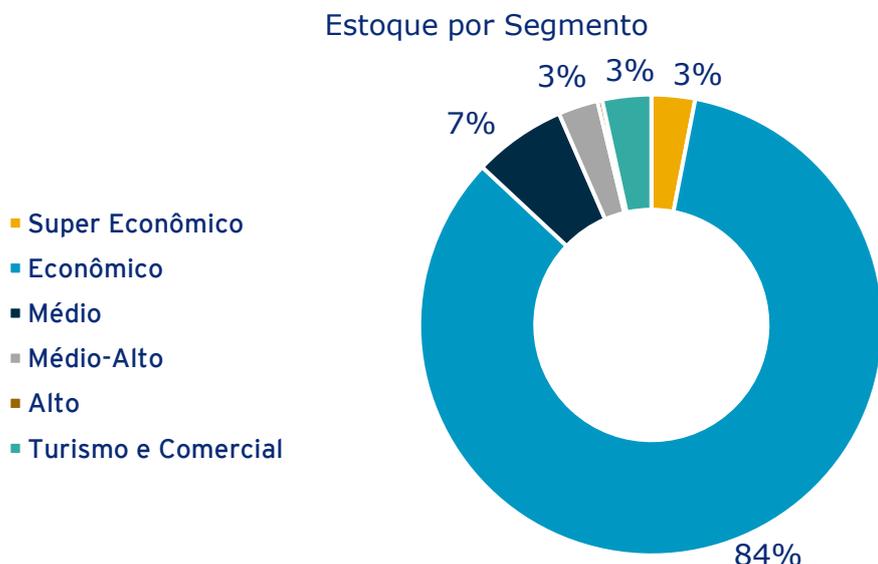
### Comentário do Desempenho

relação ao 2T21 e 95% em relação ao 3T20. No acumulado do ano, as vendas líquidas somaram R\$ 45,6 milhões, 28% acima do acumulado do mesmo período no exercício anterior.



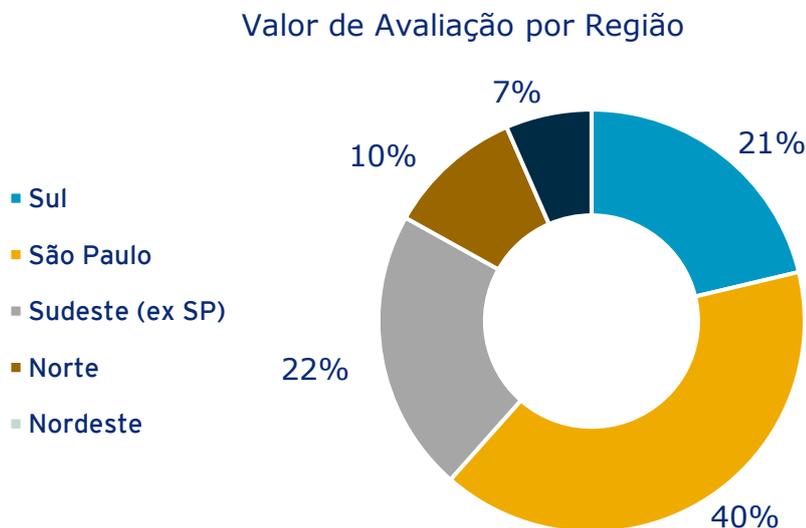
### Estoque a Valor de Mercado

Ao final do 3T21, a Viver possuía 556 unidades em estoque com VGV, líquido de comissão, de R\$ 87,7 milhões referente a participação da companhia, com a seguinte distribuição por segmento de mercado:



## Comentário do Desempenho Landbank

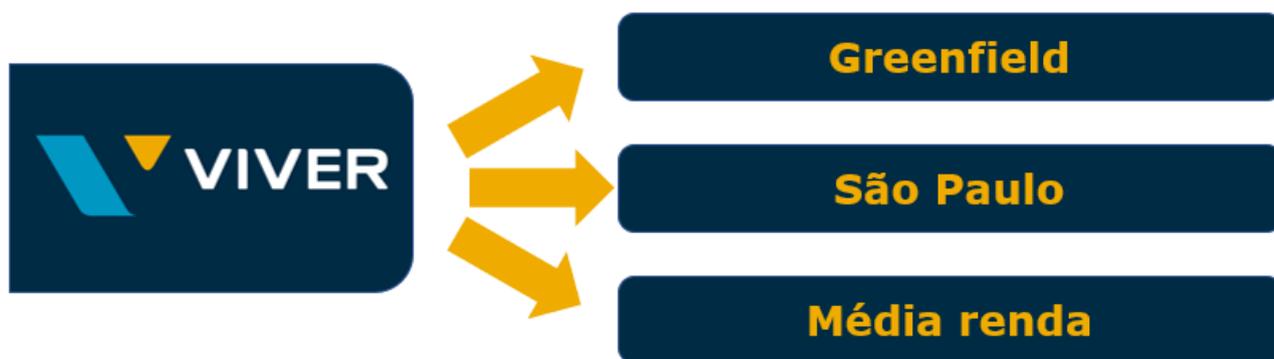
O *landbank* da companhia corresponde ao valor de book de R\$ 121,1 milhões enquanto seu valor de avaliação representa o montante de R\$ 160,3 milhões<sup>1</sup>, distribuído regionalmente da seguinte forma:



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

## Estratégia

A Viver e a Solv possuem estratégias de negócios complementares. Enquanto a Viver está focada em empreendimentos *greenfield* em bairros de média renda em São Paulo, a Solv adquire ativos estressados, retoma obras interrompidas em cidades com mais de um milhão de habitantes em território nacional, solucionando problemas e finalizando obras.



## Comentário de Desempenho



## Relançamento 3T21

## Nova Fama Club Residence



**Data Relançamento:** 18/09/2021  
**Participação:** 100%  
**Localização:** Goiânia (GO)  
**Segmento:** Econômico  
**VGVLíquido estimado:** R\$ 56 milhões  
**Unidades:** 264  
**% Unidades vendidas:** 15%  
[Acesse o Site](#)

## Em breve — Viver



## La Vista

**Localização:** Jardim Avelino - São Paulo (SP)  
**Classificação:** Greenfield  
**Participação:** 10%  
**Segmento:** Econômico  
**VGVBruuto estimado:** R\$ 32,3 milhões  
**Unidades:** 140

## Comentário do Desempenho



### Criciumal

**Localização:** Mooca – São Paulo (SP)  
**Classificação:** Greenfield  
**Participação:** 25%  
**Segmento:** Econômico  
**VGV Bruto estimado:** R\$ 37,7 milhões  
**Unidades:** 166



### Herval

**Localização:** Belenzinho - São Paulo (SP)  
**Classificação:** Greenfield  
**Participação:** 25%  
**Segmento:** Econômico  
**VGV Bruto estimado:** R\$ 59 milhões  
**Unidades:** 241



### Paulistânia\*

**Localização:** Vila Madalena - São Paulo (SP)  
**Classificação:** Greenfield  
**Participação:** 100%  
**Projeto em desenvolvimento e estudo**

\*Realização AVVIO

## Comentário do Desempenho

### Em breve — Solv



## Amâncio

**Localização:** Vila Mariana - São Paulo (SP)  
**Classificação:** Retomada de obra parada  
**Participação:** 82%  
**Segmento:** Médio Alto  
**VGV Bruto estimado:** R\$ 20 milhões  
**Unidades Totais:** 28

# Recuperação Judicial e Processos Judiciais

## Recuperação Judicial

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

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

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

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

No dia 02 de agosto de 2021, foi proferida decisão deferindo o encerramento da Recuperação Judicial da Companhia. Foram opostos embargos de declaração pelo Banco do

## Comentário do Desempenho

Brasil alegando a existência de recurso especial pendente a julgamento no STJ em face da decisão homologatória do PRJ. Ademais, também foram opostos embargos de declaração pela Viver alegando a omissão em relação a apresentação do relatório circunstancial da AJ, consolidação do Quadro Geral de Credores, bem como em relação a instrução a respeito do pós-encerramento para os credores.

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

## Eventos Subsequentes

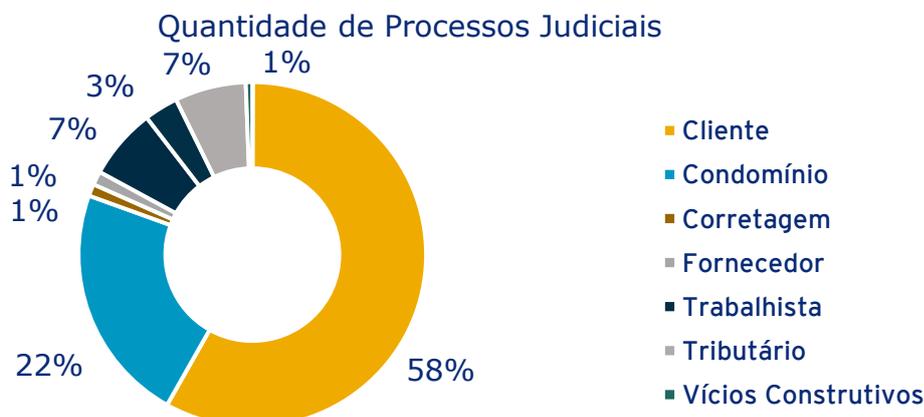
Em 01 de outubro de 2021, juiz proferiu decisão na RJ tratando de diversos temas. Dentre eles, vale desde logo ressaltar que (i) os embargos de declaração opostos pelo Banco do Brasil foram rejeitados, assim como os embargos dos condomínios e (ii) os embargos de declaração opostos pela Viver foram acolhidos. Foram opostos novos embargos de declaração por uma credora informando uma omissão do juízo, bem como protocolado nos autos alguns instrumentos de conciliação para homologação.

Em 27 de outubro de 2021, o juiz proferiu decisão rejeitando os embargos de declaração opostos, bem como homologando os instrumentos de conciliação firmados.

Atualmente, aguarda-se o trânsito em julgado da decisão que deferiu o encerramento da Recuperação Judicial, que foi publicada em 08 de novembro de 2021.

## Processos Judiciais

A companhia encerrou o 3T21 com 4.453 processos judiciais, dos quais 48% são contra empresas sujeitas ao plano de recuperação judicial. Do total de processos judiciais, a maior quantidade refere-se a processos consumeristas (58%) seguida por processos condominiais (22%).



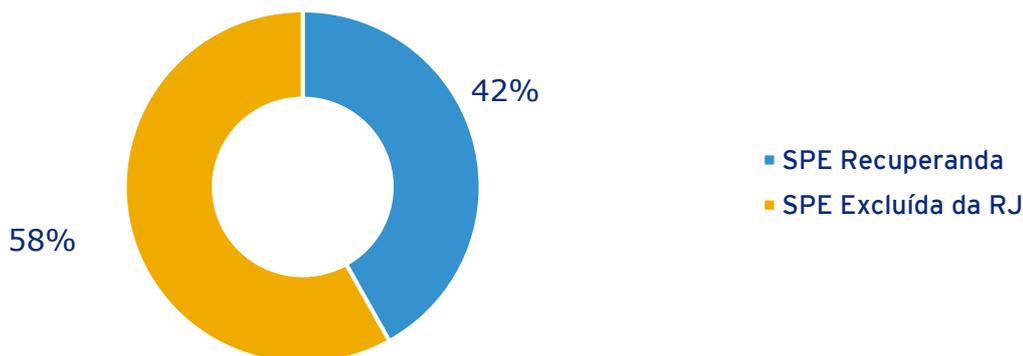
### Comentário do Desempenho

No entanto, comparando-se valores, os processos condominiais representam somente 6% do valor de causa discutido enquanto os consumeristas representam 72%, conforme gráfico a seguir:

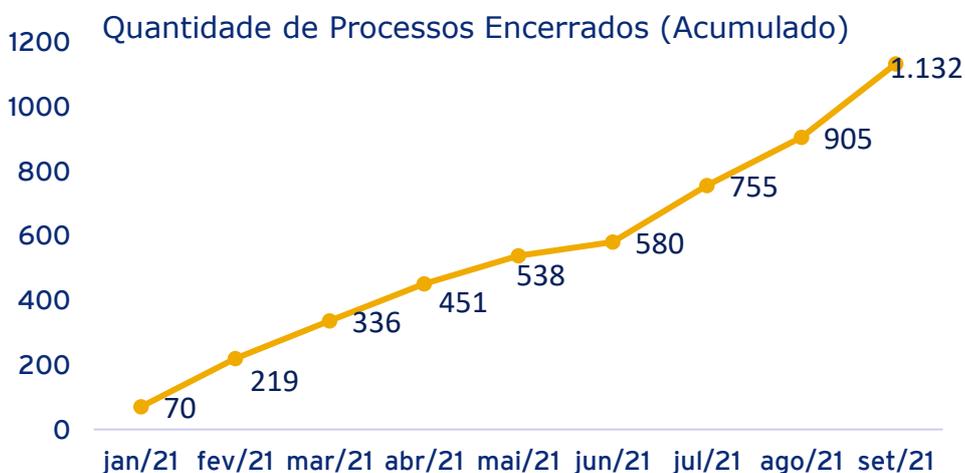


Dentre os processos consumeristas, 42% são contra SPEs recuperandas, sendo futuramente convertidos em ações por meio de aumentos de capital pelo preço de emissão da ação de R\$ 19,80.

Quantidade de Processos Consumeristas SPEs RJ



A equipe jurídica da Viver vem empenhando esforços para encerramento dos processos judiciais. Desde o início do ano foram encerrados 1.132 processos.



## Comentário do Desempenho

# Desempenho Econômico-Financeiro

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

## Receita Líquida

A receita operacional líquida foi de R\$ 19 milhões no 3T21, representando aumento de 146% em relação ao 3T20 e 1% em relação ao 2T21.



A receita apresentada se deu principalmente devido a (i) manutenção do volume de vendas em relação ao 2T21 e (ii) não houve receita de venda de terrenos.

## Comentário do Desempenho

### Custos dos Imóveis

O custo incorrido dos imóveis acumulado das unidades comercializadas no 3T21 foi de R\$ 16,7 milhões. A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)	3T21	2T21	Var. 3T21/ 2T21	3T20	Var. 3T21/ 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21/ 9M20
Custo terreno, incorporação e construção	(13.507)	(12.160)	11,1%	(8.100)	66,8%	(40.605)	(33.359)	21,7%
Encargos Financeiros	(3.216)	(559)	475,3%	(1.425)	125,7%	(6.770)	(4.282)	58,1%
<b>Custo dos Imóveis</b>	<b>(16.723)</b>	<b>(12.719)</b>	<b>31,5%</b>	<b>(9.525)</b>	<b>75,6%</b>	<b>(47.375)</b>	<b>(37.641)</b>	<b>25,9%</b>

### Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

No 3T21, a companhia apresentou lucro bruto de R\$ 2,3 milhões com margem bruta de 12,1% e margem bruta ajustada de 15%, 21 pontos percentuais acima do 3T20. No acumulado do ano o lucro bruto totaliza R\$14,3 milhões com margem bruta ajustada de 29,9%, 83 pontos percentuais acima do acumulado no mesmo período do exercício anterior.

Lucro (Prejuízo) Bruto (R\$ mil)	3T21	2T21	Var. 3T21/ 2T21	3T20	Var. 3T21/ 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21/ 9M20
Lucro (Prejuízo) Bruto	2.300	6.105	-62,3%	(1.875)	-222,7%	14.342	(10.271)	-239,6%
Margem Bruta	12,1%	32,4%	- 20,3 p.p.	-24,5%	37 p.p.	23,2%	-37,5%	61 p.p.
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	15,0%	35,4%	- 20,4 p.p.	-5,9%	21 p.p.	29,9%	-53,2%	83 p.p.

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

No 3T21, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 3,7 milhões, e o resultado bruto a apropriar alcançou R\$ 153 mil. A margem a apropriar do trimestre foi de 4,2%, 24 pontos percentuais abaixo da margem registrada no 2T21 e 3T20.

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	3T21	2T21	Var. 3T21/ 2T21	3T20	Var. 3T21/ 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21/ 9M20
Receita a apropriar	3.674	138	2562,3%	3.977	-7,6%	4.407	175.614	-97,5%
Custo a apropriar	(3.521)	(99)	3456,6%	(2.862)	23,0%	(4.043)	(143.361)	-97,2%
Resultado Bruto a apropriar	153	39	292,3%	1.115	-86,3%	364	32.253	-98,9%
<b>Margem a apropriar</b>	<b>4,2%</b>	<b>28,3%</b>	<b>- 24 p.p.</b>	<b>28,0%</b>	<b>- 24 p.p.</b>	<b>8,3%</b>	<b>18,4%</b>	<b>- 10 p.p.</b>

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

### Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

No 3T21, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 1,3 milhão, enquanto no 2T21, totalizou R\$ 1,8 milhão, representando redução de 26%.

## Comentário de Desempenho

Despesas comerciais (R\$ mil)	3T21	2T21	Var. 3T21/ 2T21	3T20	Var. 3T21/ 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21/ 9M20
Publicidade e propaganda	(696)	(416)	67,3%	(434)	60,4%	(1.491)	(963)	54,8%
Comissões	(163)	(365)	-55,3%	(197)	-17,3%	(786)	(420)	87,1%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	72	(399)	-118,0%	(124)	-158,1%	(585)	(2.617)	-77,6%
Despesas com garantia de obras	(541)	(611)	-11,5%	(59)	816,9%	(1.236)	(275)	349,5%
Perdas estimadas	-	-	0,0%	240	-100,0%	19	215	-91,2%
Outras despesas	-	-	0,0%	152	-100,0%	-	-	0,0%
<b>Total</b>	<b>(1.328)</b>	<b>(1.791)</b>	<b>-26%</b>	<b>(422)</b>	<b>215%</b>	<b>(4.079)</b>	<b>(4.060)</b>	<b>0,5%</b>

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 20,9 milhões no 3T21, enquanto no 2T21, somou R\$ 9,6 milhões. O aumento das despesas administrativas no 3T21 é decorrente do reconhecimento da despesa com o plano de outorga de ações restritas, no montante de R\$ 12,5 milhões.

G&A (R\$ mil)	3T21	2T21	Var. 3T21/ 2T21	3T20	Var. 3T21/ 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21/ 9M20
Salários e Encargos	(4.401)	(4.126)	6,7%	(3.120)	41,1%	(11.975)	(8.787)	36,3%
Plano de outorga de ações restritas	(12.536)	(2.327)	438,7%	-	nc	(15.527)	-	nc
Assessoria e consultoria	(1.946)	(1.720)	13,1%	(2.288)	-14,9%	(5.593)	(4.711)	18,7%
Gastos corporativos	(1.555)	(722)	115,4%	(509)	205,5%	(2.966)	(1.598)	85,6%
Aluguéis	(7)	(75)	-90,7%	(30)	-76,7%	(111)	(188)	-41,0%
Depreciação direito de uso imóvel	(81)	(117)	-30,8%	(117)	-30,8%	(315)	(234)	34,6%
Despesas com reestruturação	(204)	(385)	-47,0%	(423)	-51,8%	(730)	(727)	0,4%
Depreciação e amortização	(158)	(136)	16,2%	(603)	-73,8%	(424)	(1.801)	-76,5%
<b>Total</b>	<b>(20.888)</b>	<b>(9.608)</b>	<b>117,4%</b>	<b>(7.090)</b>	<b>194,6%</b>	<b>(37.641)</b>	<b>(18.046)</b>	<b>108,6%</b>

## Prejuízo do período

No 3T21, a Viver apresentou um prejuízo de R\$ 18 milhões, principalmente devido ao efeito do plano de outorga de ações restritas. No acumulado do ano, o prejuízo foi de R\$ 15,4 milhões enquanto o acumulado do mesmo período do exercício anterior foi de R\$ 116,9 milhões, representando redução de 86,8%.

## EBITDA

O EBITDA da Companhia ficou negativo em R\$ 12,4 milhões no 3T21, enquanto no 2T21, o EBITDA havia sido positivo em R\$ 4 milhões. No acumulado do ano, o EBITDA totalizou R\$ 829 mil enquanto no mesmo período do ano anterior havia sido negativo em R\$ 82,4 milhões. A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

EBITDA (R\$ mil)	3T21	2T21	Var. 3T21/ 2T21	3T20	Var. 3T21/ 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21/ 9M20
<b>EBT</b>	<b>(17.690)</b>	<b>2.570</b>	<b>-788%</b>	<b>(80.603)</b>	<b>-78%</b>	<b>(14.824)</b>	<b>(117.800)</b>	<b>-87%</b>
<b>(+) Resultado Financeiro</b>								
Despesa financeira (Líquida)	1.806	649	178%	9.265	-81%	8.144	29.045	-72%
Despesa financeira (SFH)	3.216	531	506%	1.391	131%	6.736	3.040	122%
Despesa financeira (Corporativa)	-	28	-100%	34	-100%	34	1.242	-97%
<b>EBIT</b>	<b>(12.668)</b>	<b>3.778</b>	<b>-435%</b>	<b>(69.913)</b>	<b>-82%</b>	<b>90</b>	<b>(84.473)</b>	<b>-100%</b>
Depreciação	239	253	-6%	720	-67%	739	2.035	-64%
<b>EBITDA</b>	<b>(12.429)</b>	<b>4.031</b>	<b>-408%</b>	<b>(69.193)</b>	<b>-82%</b>	<b>829</b>	<b>(82.438)</b>	<b>-101%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>-65,3%</b>	<b>21,4%</b>	<b>-</b>	<b>87 p.p.</b>	<b>(9)</b>	<b>839 p.p</b>	<b>-301,2%</b>	<b>303 p.p</b>

## Comentário do Desempenho

# Balço Patrimonial

## Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 30 de setembro de 2021, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 66 milhões, contra um saldo de R\$ 67,8 milhões, mantendo o patamar do caixa de 30 de junho de 2021.



## Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos o terceiro trimestre de 2021 com uma carteira total de R\$ 34,6 milhões de recebíveis, sendo que R\$ 29,3 milhões são relativos a unidades de projetos concluídos, R\$ 3 milhões a unidades de projetos a entregar e R\$ 2,3 milhões referentes a terrenos, conforme detalhado na tabela a seguir:

Contas a receber (R\$ mil)	3T21	2T21	Var. 3T21/ 2T21	3T20	Var. 3T21/ 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21/ 9M20
Curto Prazo	23.914	30.729	-22,2%	18.362	30,2%	78.036	48.986	59,3%
Longo Prazo	7.046	1.647	327,8%	5.522	27,6%	10.947	114.810	-90,5%
<b>Total "on balance"</b>	<b>30.960</b>	<b>32.376</b>	<b>-4,4%</b>	<b>23.884</b>	<b>29,6%</b>	<b>88.983</b>	<b>163.796</b>	<b>-45,7%</b>
<b>Total "off balance"</b>	<b>3.674</b>	<b>138</b>	<b>2562,3%</b>	<b>3.977</b>	<b>-7,6%</b>	<b>4.407</b>	<b>175.614</b>	<b>-97,5%</b>
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>34.634</b>	<b>32.514</b>	<b>6,5%</b>	<b>27.861</b>	<b>24,3%</b>	<b>93.390</b>	<b>339.410</b>	<b>-72,5%</b>
Total concluídas	29.301	27.701	5,8%	27.711	5,7%	78.687	74.879	5,1%
Total a entregar	3.017	1.913	57,7%	150	1911,3%	6.187	264.531	-97,7%
Total de terrenos	2.316	2.900	-20,1%	-	nc	8.516	-	nc

Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira atingiram R\$ 13,5 milhões no 3T21.

## Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 30 de setembro de 2021, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R\$ 211 milhões, 4,7% acima do trimestre anterior. O estoque da companhia inclui unidades concluídas, terrenos adquiridos em dinheiro e via permuta, conforme detalhado abaixo:

## Comentário de Desempenho

Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)	3T21	2T21	Var. 3T21/ 2T21	3T20	Var. 3T21/ 3T20
Terrenos	152.499	120.990	26,0%	151.024	1,0%
Construções em andamento	21.707	-	nc	1.144	1797,5%
Unidades prontas	35.804	79.550	-55,0%	114.371	-68,7%
Adiantamento a fornecedores	1.000	1.000	0,0%	425	135,3%
<b>Total</b>	<b>211.010</b>	<b>201.540</b>	<b>4,7%</b>	<b>266.964</b>	<b>-21,0%</b>

## Endividamento

A Viver encerrou o 3T21 com dívida total de R\$ 212,3 milhões, mantendo o valor do 2T21. A maior dívida da companhia é composta pelas debêntures do FGTS no valor concursal de R\$ 210,6 milhões, anteriores ao protocolo do pedido de Recuperação Judicial, dos quais já foram pagos R\$81,5 milhões por meio da receita proveniente das vendas das unidades em garantia durante o período de Recuperação Judicial.

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

### 1. Liquidação de Sentença (processo 0003453-62.2021.8.26.0100):

requereu-se ao Juízo no qual tramita o processo de recuperação judicial da Viver, o perecimento das garantias do FGTS. Vale destacar que crédito do FGTS na recuperação judicial foi excluído do processo recuperacional (extraconcursal) apenas no limite das garantias existentes à época da discussão, de forma que caso os valores da garantia se mostrassem inferiores aos valores da dívida no início do processo de recuperação judicial (R\$ 210 milhões), o montante sobressalente estaria sujeito ao Plano de Recuperação Judicial (PRJ). Neste processo a companhia busca demonstrar que as garantias do FGTS já não detêm mais valor, de forma que o saldo da dívida é integralmente sujeito aos efeitos do Plano de Recuperação Judicial, sendo que em sede de contestação o FGTS pugnou, tal como a Companhia, pela necessidade de perícia para verificação do valor das garantias.

### 2. Ação declaratória (processo 5001176-05.2021.4.03.6100):

requereu-se declaração de futura prescrição (setembro/2021) do direito a excussão das garantias pelo FGTS. Em síntese, alega-se que com o vencimento antecipado da dívida (declarado em setembro de 2016), considerando que o crédito foi entendido como extraconcursal (nos limites da garantia), iniciou-se o prazo prescricional para execução das garantias, o qual findará em setembro de 2021. Assim, quando ocorrer a prescrição das garantias, restará, apenas, a dívida concursal, a qual deverá ser

## Comentário do Desempenho

paga nos termos do Plano de Recuperação Judicial, ou seja, mediante a ações emitidas com o valor de R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavo).

Evolução do Endividamento (R\$ milhões)	3T21	2T21	Var. 3T21/ 2T21	3T20	Var. 3T21/ 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21/ 9M20
<b>Corporativa + Produção</b>	<b>210,7</b>	<b>210,6</b>	<b>0,0%</b>	<b>209,6</b>	<b>0,5%</b>	<b>636,4</b>	<b>611,5</b>	<b>4,1%</b>
Dívida Corporativa	0,1	0,1	72,4%	10,0	-99,0%	4,7	30,0	-84,5%
Dívida de SFH e Projetos	210,6	210,6	0,0%	199,6	5,5%	631,8	581,5	8,6%
				-				
<b>Securitização</b>	<b>1,6</b>	<b>1,7</b>	<b>-5,9%</b>	<b>5,5</b>	<b>-71,0%</b>	<b>5,1</b>	<b>16,6</b>	<b>-69,4%</b>
Coobrigação	1,6	1,7	-5,9%	5,5	-71,0%	5,1	16,6	-69,4%
Emissão de CRI				-		-	-	
				0				
<b>Sub-total Endividamento (I)</b>	<b>212,3</b>	<b>212,3</b>	<b>0,0%</b>	<b>215,1</b>	<b>-1,3%</b>	<b>641,5</b>	<b>628,1</b>	<b>2,1%</b>
<b>Partes Relacionadas+DIP</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>nc</b>	<b>33,9</b>	<b>-100,0%</b>	<b>-</b>	<b>205,3</b>	<b>-100,0%</b>
Partes Relacionadas	-	-	nc	33,9	-100,0%	-	136,0	-100,0%
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"	-	-		-		-	69,3	-100,0%
				-				
<b>Endividamento Total</b>	<b>212,3</b>	<b>212,3</b>	<b>0,0%</b>	<b>249,0</b>	<b>-14,7%</b>	<b>641,5</b>	<b>833,4</b>	<b>-23,0%</b>
<b>Disponibilidades de Caixa Total</b>	<b>66,0</b>	<b>67,8</b>	<b>-2,7%</b>	<b>22,1</b>	<b>199,1%</b>	<b>163,0</b>	<b>40,3</b>	<b>304,8%</b>

## Passivos sujeitos a Recuperação Judicial

O Balanço Patrimonial da Companhia é composto tanto por passivos extraconcursais quanto concursais (sujeitos a Recuperação Judicial). Ou seja, parte do passivo da companhia será ainda capitalizado por meio de aumento de capital atendendo ao Plano de Recuperação Judicial da Viver, mesmo após deferido o encerramento do processo. O montante do passivo conversível em ações no 3T21 é de R\$ 296,3 milhões, conforme descrito abaixo:

Passivos RJ (R\$ mil)	Sujeito a RJ	Fora da RJ	Total
Contas a Pagar	23.411	67.776,1	91.187
Provisão para Contingências	62.333	70.668,4	133.002
Endividamento	210.566	58	210.624
<b>Total</b>	<b>296.310</b>	<b>138.503</b>	<b>434.813</b>

## Eventos Subsequentes

### Aumento de Capital

Durante o período do direito de preferência do aumento de capital iniciado em 10 de setembro de 2021 foram subscritas 235.949 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 19,80 por ação, até 18 de outubro de 2021 (inclusive), totalizando um valor de R\$ 4.671.790,20, equivalente a 0,59% da Subscrição Máxima, não tendo sido subscritas 39.764.051 novas ações ordinárias de emissão da Companhia.

## Comentário do Desempenho

No Período do Direito de Preferência, subscritores de 235.934 novas ações ordinárias de emissão da companhia realizaram pedido de subscrição de eventuais sobras em seus respectivos boletins de subscrição. Cada acionista que tivesse manifestado interesse em subscrever as Sobras pôde subscrever até 168,5388 novas ações para cada ação subscrita no Período do Direito de Preferência.

O período de sobras encerrou-se no dia 28 de outubro de 2021, sendo subscritas 1.179 novas ações ordinárias, totalizando o valor de R\$ 23.344,20. Atualmente, o processo de aumento de capital encontra-se em fase de processamento dos boletins dos credores habilitados. Estima-se que após a homologação do aumento de capital, haja redução do passivo da Viver entre R\$ 36,8 milhões e R\$ 51,4 milhões devido a capitalização dos créditos concursais.

## Comentário do Desempenho

## Anexos

## Balanco Patrimonial

(R\$ mil)	Set 21	Dez 20	Var. Set 21/ Dez 20	Set 20	Var. Set 21/ Set 20
<b>ATIVO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>162.041</b>	<b>116.473</b>	<b>39,1%</b>	<b>164.346</b>	<b>-1,4%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	65.960	28.993	127,5%	22.053	199,1%
Contas a receber	27.588	22.682	21,6%	22.346	23,5%
Imóveis a comercializar	59.852	59.124	1,2%	113.563	-47,3%
Créditos diversos	6.391	3.245	96,9%	3.893	64,2%
Impostos e contribuições a compensar	1.956	2.183	-10,4%	2.491	-21,5%
Despesas com vendas a apropriar	294	246	19,5%	-	nc
<b>Não circulante</b>	<b>183.989</b>	<b>207.008</b>	<b>-11,1%</b>	<b>193.841</b>	<b>-5,1%</b>
Contas a receber	7.046	1.826	285,9%	5.522	27,6%
Imóveis a comercializar	151.158	175.012	-13,6%	153.401	-1,5%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	5.771	8.297	-30,4%	10.526	-45,2%
Partes relacionadas	1.029	2.073	-50,4%	4.102	-74,9%
Créditos diversos	5.395	5.856	-7,9%	5.727	-5,8%
Impostos e contribuições a compensar	2.581	2.128	21,3%	2.083	23,9%
Investimentos	8.109	8.464	-4,2%	8.527	-4,9%
Imobilizado líquido	2.593	2.823	-8,1%	2.919	-11,2%
Intangível	307	529	-42,0%	1.034	-70,3%
<b>Total do ativo</b>	<b>346.030</b>	<b>323.481</b>	<b>7,0%</b>	<b>358.187</b>	<b>-3,4%</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>345.701</b>	<b>360.200</b>	<b>-4,0%</b>	<b>384.429</b>	<b>-10,1%</b>
Empréstimos e financiamentos	-	362	-100,0%	327	-100,0%
Debêntures	210.624	209.969	0,3%	209.316	0,6%
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.493	3.339	-55,3%	5.031	-70,3%
Fornecedores	11.707	9.249	26,6%	9.180	27,5%
Obrigações trabalhistas e tributárias	29.434	33.528	-12,2%	28.838	2,1%
Contas a pagar	83.236	95.408	-12,8%	85.989	-3,2%
Arrendamento a pagar	501	589	-14,9%	485	nc
Adiantamentos de clientes e outros	5.519	5.293	4,3%	8.481	-34,9%
Partes relacionadas	1.428	101	1313,9%	34.019	-95,8%
Provisões	1.437	2.080	-30,9%	2.503	-42,6%
Provisões para perdas em investimentos	322	282	14,2%	260	23,8%
<b>Não Circulante</b>	<b>181.142</b>	<b>190.569</b>	<b>-4,9%</b>	<b>155.867</b>	<b>16,2%</b>
Coobrigação na cessão de recebíveis	91	298	-69,5%	436	-79,1%
Obrigações trabalhistas e tributárias	40.303	27.163	48,4%	28.830	39,8%
Contas a pagar	1.287	3.525	-63,5%	3.511	-63,3%
Arrendamento a pagar	1.234	1.934	-36,2%	1.760	nc
Adiantamentos de clientes e outros	5.225	-	nc	-	nc
Provisões	133.002	157.649	-15,6%	121.330	9,6%
Partes relacionadas	-	-	nc	-	nc
<b>Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)</b>	<b>(180.813)</b>	<b>(227.288)</b>	<b>-20,4%</b>	<b>(182.109)</b>	<b>-0,7%</b>
Capital social	2.400.929	2.339.025	2,6%	2.302.175	4,3%
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	(18.145)	(18.145)	0,0%	-	nc
Prejuízos acumulados	(2.525.742)	(2.510.313)	0,6%	(2.446.429)	3,2%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>	<b>346.030</b>	<b>323.481</b>	<b>7,0%</b>	<b>358.187</b>	<b>-3,4%</b>

## Comentário do Desempenho

### Demonstração do Resultado do Período

(R\$ mil)	3T21	3T20	Var. 3T21/ 3T20	2T21	Var. 3T21/ 2T21	9M21	9M20	Var. 9M21/ 9M20
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>20.255</b>	<b>8.601</b>	<b>135,5%</b>	<b>19.265</b>	<b>5,1%</b>	<b>64.664</b>	<b>28.521</b>	<b>126,7%</b>
Impostos sobre serviços e receitas	(1.232)	(951)	29,5%	(441)	179,4%	(2.947)	(1.151)	156,0%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>19.023</b>	<b>7.650</b>	<b>148,7%</b>	<b>18.824</b>	<b>1,1%</b>	<b>61.717</b>	<b>27.370</b>	<b>125,5%</b>
	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Custos dos imóveis</b>	<b>(16.723)</b>	<b>(9.525)</b>	<b>75,6%</b>	<b>(12.719)</b>	<b>31,5%</b>	<b>(47.375)</b>	<b>(37.641)</b>	<b>25,9%</b>
	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lucro (Prejuízo) Bruto</b>	<b>2.300</b>	<b>(1.875)</b>	<b>-222,7%</b>	<b>6.105</b>	<b>-62,3%</b>	<b>14.342</b>	<b>(10.271)</b>	<b>-239,6%</b>
	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(18.184)</b>	<b>(69.464)</b>	<b>-73,8%</b>	<b>(2.886)</b>	<b>530,1%</b>	<b>(21.022)</b>	<b>(78.485)</b>	<b>-73,2%</b>
Despesas com comercialização	(1.328)	(422)	214,7%	(1.791)	-25,9%	(4.079)	(4.060)	0,5%
Despesas gerais e administrativas	(20.649)	(6.370)	224,2%	(9.355)	120,7%	(36.902)	(16.011)	130,5%
Depreciações e amortizações	(239)	(720)	-66,8%	(253)	-5,5%	(739)	(2.035)	-63,7%
Outras receitas e (despesas) operacionais	4.485	(61.257)	-107,3%	8.455	-47,0%	21.093	(55.659)	-137,9%
Resultado de equivalência patrimonial	(453)	(695)	-34,8%	58	-881,0%	(395)	(720)	-45,1%
	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lucro (Prejuízo) antes do resultado financeiro</b>	<b>(15.884)</b>	<b>(71.339)</b>	<b>-77,7%</b>	<b>3.219</b>	<b>-593,4%</b>	<b>(6.680)</b>	<b>(88.756)</b>	<b>-92,5%</b>
	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(1.806)</b>	<b>(9.264)</b>	<b>-80,5%</b>	<b>(649)</b>	<b>178,3%</b>	<b>(8.144)</b>	<b>(29.044)</b>	<b>-72,0%</b>
Despesas financeiras	(2.981)	(9.778)	-69,5%	(1.362)	118,9%	(11.621)	(31.095)	-62,6%
Receitas financeiras	1.175	514	128,6%	713	64,8%	3.477	2.051	69,5%
	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição</b>	<b>(17.690)</b>	<b>(80.603)</b>	<b>-78,1%</b>	<b>2.570</b>	<b>-788,3%</b>	<b>(14.824)</b>	<b>(117.800)</b>	<b>-87,4%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(64)	941	-106,8%	(167)	-61,7%	(314)	721	-143,6%
<b>Lucro (Prejuízo) do período</b>	<b>(17.754)</b>	<b>(79.662)</b>	<b>-77,7%</b>	<b>2.403</b>	<b>-838,8%</b>	<b>(15.138)</b>	<b>(117.079)</b>	<b>-87,1%</b>
Participação de não controladores	(295)	33	-993,9%	103	-386,4%	(292)	182	-260,4%
<b>Lucro (Prejuízo) do período</b>	<b>(18.049)</b>	<b>(79.629)</b>	<b>-77,3%</b>	<b>2.506</b>	<b>-820,2%</b>	<b>(15.430)</b>	<b>(116.897)</b>	<b>-86,8%</b>

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### 1 Informações gerais

A Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Companhia" ou "Viver") – Em Recuperação Judicial 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\$ 180.814, prejuízos acumulados de R\$ 2.525.743 em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 15.430 no período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2021.

##### 1.1 Recuperação Judicial

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

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

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

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

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

- a) A expectativa de ganho de preço não se confirmou, pelo contrário, o mercado imobiliário recrudescer drasticamente;

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

---

- 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;
- e) Aumento exponencial do número de ações, 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.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

A Companhia reitera que o objetivo do processo de Recuperação Judicial é manter a prestação do serviço com qualidade aos clientes e equacionar o seu endividamento. A medida prevista na lei brasileira permite que sejam mantidos e preservados os serviços da Companhia.

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

#### Consolidação da Recuperação Judicial

Em 09 de novembro de 2016, o Juiz proferiu decisão acolhendo o relatório apresentado pela Administradora Judicial deferindo o pedido de consolidação substancial da Viver e mais 47 controladas, para que assim, as 16 controladas com patrimônio de afetação constituído apresentassem plano de recuperação individual.

Em 06 de fevereiro de 2017, foram protocolados os 17 planos de recuperação judicial para as 64 empresas que solicitaram, sendo que a íntegra do plano se encontra à disposição dos acionistas da Companhia no seu site.

Em 12 de junho de 2017, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento aos agravos dos bancos Bradesco, Santander e outros, determinando, nesse sentido, a exclusão das SPEs com Patrimônio de Afetação da Recuperação Judicial, bem como determinou a perícia prévia, a qual foi apresentada em 07 de agosto de 2017, das SPEs sem Patrimônio de Afetação e, então, a apresentação de plano segregado para estas SPEs sem Patrimônio de Afetação.

Em 24 de agosto de 2017 foi proferida decisão excluindo as sociedades da recuperação judicial (i) com patrimônio de afetação constituído, (ii) com obra finalizada, habite-se emitido e sem estoque (iii) sem regularização processual, bem como ratificando o deferimento do processamento da recuperação judicial das sociedades que não foram excluídas da recuperação judicial.

Em 06 de setembro de 2017, foram apresentados 16 planos individuais e um plano consolidado que englobou a Viver e nove controladas, totalizando 26 empresas no processo de recuperação judicial. Os novos planos de recuperação judicial estão em consonância com o entendimento adotado pelo E. Tribunal de Justiça nos julgamentos recentes dos recursos oriundos da recuperação judicial e não alteraram de forma substancial os meios de recuperação judicial indicados nos planos de recuperação judicial apresentados no dia 06 de fevereiro de 2017.

Não foram apresentadas objeções aos Planos de Recuperação Judicial apresentados pelas seguintes sociedades: Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Residencial Condomínio Eredivá SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial; Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial; Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto 50 SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Wave SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Em 29 de novembro de 2017 foram aprovados os planos das SPEs Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda. e Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda., bem como o plano consolidado, os quais foram homologados pelo juiz em 07 de dezembro de 2017.

Em 20 de outubro de 2017, a 2º Câmara Reservada de Direito Empresarial concedeu o efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento nº 2198456-66.2017.8.26.0000, para manter no polo ativo da recuperação judicial as seguintes sociedades: Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda., Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda., Projeto Imobiliário Ananindeua SPE 40 Ltda., Viver Des. e Construção Imob. SPE 141 Ltda., Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda., Inpar Projeto 111 SPE Ltda. e Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda. Em 24 de setembro de 2019, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferiu decisão quanto ao Agravo de Instrumento nº 2198456-66.2017.8.26.0000, manifestando parcial provimento ao recurso, revogando em parte a tutela antecipada recursal. O Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que apenas a sociedade Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda. cumpriu todos os requisitos para permanecer em Recuperação Judicial. Em 09 de outubro de 2019, opostos embargos de declaração pelo Grupo Viver, requerendo, em síntese, seja reconhecido que (i) as sociedades Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda. e Projeto Imobiliário Ananindeua SPE 40 Ltda. preenchem as premissas adotadas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, mantendo-se, assim, tais sociedades no polo ativo da recuperação judicial do Grupo Viver; (ii) as demandas ilíquidas se sujeitam ao procedimento recuperacional, sendo possível reestruturar tais passivos no âmbito da recuperação judicial e; (iii) a sociedade Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda não se trata de uma sociedade de propósito específico, bem como possui estoque e dívida, motivo pelo qual deverá permanecer no polo ativo da recuperação judicial do Grupo Viver. Em 19 de setembro de 2020, os embargos de declaração opostos pelo Grupo Viver foram acolhidos, com efeitos modificativos, nesse sentido além da Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda., também devem ser reintegradas ao polo ativo da Recuperação Judicial as sociedades: Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda, Projeto Imobiliário Ananindeua SPE 40 Ltda. e Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.

Em 26 de novembro de 2019, o Tribunal da Justiça de São Paulo deu provimento ao Agravo de instrumento interposto pelo Banco Pan S.A, contra a decisão que homologou o plano de recuperação da Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda., recurso autuado sob o nº 2010112-33.2019.8.26.0000, onde determinou a realização de assembleia geral de credores da Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda. para deliberação acerca do plano de reestruturação. Em 27 de maio de 2020, a fim de dar cumprimento à decisão, o Juízo da Recuperação Judicial intimou a Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda. a apresentar novo plano de recuperação judicial, o qual foi apresentado em 20 de agosto de 2020. 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. A aquisição da integralidade do crédito detido pelo Banco Pan S.A foi concretizada em 21 de janeiro de 2021, dentro desse contexto, foi peticionada nos autos da Recuperação Judicial a cessão dos créditos detidos pelo Banco Pan S.A a NPL Brasil. Em 27 de janeiro de 2021, foi apresentado novo plano de recuperação judicial da Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda, que foi homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial em 13 de maio de 2021.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

---

O Tribunal da Justiça de São Paulo (“TJSP”), em 10 de dezembro de 2019, por maioria dos votos, entendeu pela manutenção da forma de pagamento de seus credores via emissão de ações da Holding. Em suma, o TJSP entendeu que: (i) a forma de pagamento não viola os princípios constitucionais, (ii) a ampla maioria de credores aprovou o Plano de Recuperação Judicial do Grupo Viver em assembleia geral de credores e (iii) já ocorreu o cumprimento substancial do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Viver.

Em 14 de junho de 2021 o Grupo Viver ingressou com pedido de encerramento do processo de recuperação judicial, perante o juízo da 2ª. Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca da Capital de São Paulo, uma vez que as obrigações exigíveis até a presente data decorrentes dos planos de Recuperação Judicial foram integralmente cumpridas.

#### Encerramento da Recuperação Judicial

Em 02 de Agosto de 2021, foi proferida sentença pelo juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca da Capital de São Paulo nos autos do processo de Recuperação Judicial da Companhia e suas controladas (“Grupo Viver”) sob nº 1103236-83.2016.8.26.0100 (“Recuperação Judicial”), determinando o encerramento da Recuperação Judicial do Grupo Viver (Companhia e suas Controladas).

Foram opostos embargos de declaração pelo credor Banco do Brasil alegando a existência de recurso especial pendente a julgamento no STJ em face da decisão homologatória do Plano de Recuperação Judicial. Ademais, também foram opostos embargos de declaração pela Companhia alegando a omissão em relação a apresentação do relatório circunstancial da Administradora Judicial, consolidação do Quadro Geral de Credores, bem como em relação a instrução a respeito do pós-encerramento para os credores.

Em 01 de outubro de 2021, o juiz da Recuperação judicial proferiu decisão na Recuperação Judicial tratando de diversos temas. Dentre eles, (i) os embargos de declaração opostos pelo credor Banco do Brasil foram rejeitados, assim como os embargos dos credores relacionados a cotas condominiais e (ii) os embargos de declaração opostos pela Companhia foram acolhidos. Foram opostos novos embargos de declaração por uma credora informando uma omissão do juízo, bem como protocolado nos autos alguns instrumentos de conciliação para homologação.

Em 27 de outubro de 2021, o juiz da Recuperação Judicial proferiu decisão (i) rejeitando os embargos de declaração opostos, bem como (ii) homologando os instrumentos de conciliação firmados.

Atualmente, aguarda-se o trânsito em julgado da decisão que deferiu o encerramento da Recuperação Judicial, isso porque, com a publicação da decisão proferida no dia 27 de outubro de 2021, iniciará o prazo de 15 (quinze) dias úteis para os credores apresentarem recurso de apelação em face da decisão.

Destaca-se que os valores remanescentes, assim como todos os créditos ilíquidos, cujo fato gerador seja anterior ao pedido da RJ (Recuperação Judicial), continuam sujeitos aos efeitos do Plano, ainda que tais débitos venham a ser liquidados após o encerramento do processo de Recuperação Judicial.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### Plano de Recuperação Judicial

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

O Plano tem 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 prevê um pagamento linear de R\$ 12 mil, limitado ao valor do crédito, a todos os credores. O saldo remanescente será capitalizado, por meio da emissão das novas ações da Companhia.

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

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

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

O Plano traz também premissas básicas sobre a emissão das novas ações a serem subscritas pelos credores concursais. A Companhia informa, também, que a opção aos credores pela utilização do serviço do Comissário.

Como já mencionado, o Plano foi aprovado pelos credores em Assembleia Geral de Credores ocorrida em 29 de novembro de 2017, sendo homologada pelo Juízo da Recuperação Judicial por meio de decisão publicada no Diário de Justiça Eletrônico do Estado de São Paulo no dia 14 de dezembro de 2017.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

---

O Plano prevê que apenas os credores quirografários classificados como credores adquirentes possuem opções de pagamento dos seus créditos. Os demais créditos quirografários, os créditos dos credores microempresa e empresa de pequeno porte e o saldo remanescente dos créditos trabalhistas serão capitalizados, por meio da emissão de novas ações da Companhia.

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

#### Aumento de Capital autorizado para subscrição privada

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

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

Tendo em vista que será assegurado aos acionistas da Companhia o direito de preferência nos termos do artigo 171, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações, não haverá diluição dos acionistas que subscreverem todas as ações a que têm direito. Somente terá a participação diluída o acionista que optar por não exercer o seu direito de preferência ou exercê-lo parcialmente. O preço de emissão foi fixado, sem diluição injustificada da participação dos atuais acionistas da Companhia, com base nas cotações das ações na B3 antes da apresentação da primeira versão do plano, visando eliminar qualquer possibilidade de o preço das ações serem impactadas pela variação no preço das ações da Companhia após a apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial.

#### 1ª Tranche de aumento de capital

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

#### 2ª Tranche de aumento de capital

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

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

---

##### **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.

#### **1.2 Impactos do COVID-19 nas demonstrações financeiras**

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

Considerando o cenário de incertezas quanto à erradicação do surto pandêmico para a retomada normal das atividades e seu impacto negativo na economia do país, a administração avaliou os efeitos subsequentes às demonstrações financeiras, inclusive nas suas projeções de resultado e geração de caixa, aplicando a sua melhor estimativa, e realizou complementos de determinadas provisões por ocasião das suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 30 de setembro de 2021. Após a realização dessas provisões, a administração concluiu que não há necessidade de contabilização de provisões para perdas adicionais às já realizadas. A Companhia seguirá monitorando a situação da pandemia para manter atualizadas as suas projeções de geração de resultados e correspondentes análises de eventuais efeitos nas suas informações financeiras.

#### **1.3 Continuidade das operações**

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia, com base nas projeções e na avaliação da administração por conta da aprovação do plano de recuperação judicial pela maioria dos seus credores e a confirmação desse plano pelo TJSP.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

---

A Recuperação Judicial tem por objetivo assegurar a continuidade das operações da Viver. Com base nas informações disponíveis nesta data, a Companhia não tem nenhum motivo para acreditar que não será possível alcançar um acordo com a maioria dos credores da Viver. Adicionalmente, o Conselho de Administração tem uma expectativa razoável de que a Viver poderá manter suas atividades e que suas operações permanecerão vigentes após o encerramento da Recuperação Judicial, de 02 de agosto de 2021. A continuidade das operações da Companhia depende, em última análise, do êxito do processo de recuperação judicial e da concretização de outras previsões da Viver. Essas condições e circunstâncias indicam a existência de incerteza significativa que poderá suscitar dúvidas sobre a capacidade da Viver de continuar em operação.

Além de permitir a renegociação do passivo concursal das recuperandas por meio das formas e condições previstas neste Plano, também permite o soerguimento econômico integral das empresas do Grupo Viver, na medida em que (i) reverte o círculo vicioso de baixa liquidez; e (ii) atrai novo capital para a Companhia, mediante investimento de interessados nos ativos e na plataforma do Grupo Viver.

Com o seu soerguimento econômico, a Companhia poderá continuar exercendo seu objeto social, com o lançamento de empreendimentos imobiliários.

A Companhia continua com as seguintes principais medidas, objetivando a retomada da sua lucratividade:

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

(b) Foco no processo de repasses dos clientes para amortização dos financiamentos e geração de caixa livre para a Companhia, bem como na negociação junto aos clientes inadimplentes com ações judiciais, encerrando o período com R\$ 34.634 de recebíveis (líquido de provisões para perdas e distratos);

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

(d) Foi criada, e encontra-se em ciclo inicial de operações, uma nova unidade de negócios do Grupo Viver chamada Solv, com a missão de adquirir ativos imobiliários não performados, cujos empreendimentos estejam paralisados, criando soluções para todas as etapas do ciclo imobiliário. A Companhia vem trabalhando no desenvolvimento deste conceito e buscando potenciais parceiros estratégicos neste nicho.

Por fim, como parte da reestruturação que garantirá a perpetuidade da Companhia, o Juízo da Recuperação Judicial autorizou a captação de novos recursos para a Viver, que permitirão que as recuperandas mantenham uma estrutura mínima de caixa para custear as suas despesas correntes até que os recursos provenientes do plano de recuperação judicial sejam vertidos para o caixa da Companhia.

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

As informações contábeis individuais e consolidadas foram analisadas pelo Conselho de Administração que se manifestou favoravelmente à sua publicação em 11 de novembro de 2021.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

---

## 2 Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais (ITR) individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

Nos casos em que as notas explicativas destas ITR não se encontram apresentadas de forma completa, por razão de redundância de informação em relação ao apresentado na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa da DFP anual.

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

### 2.1. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

#### 2.1.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

#### (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.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

#### (b) Contingências

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

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

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

#### 2.1.2 Julgamentos na adoção de política contábil

##### (a) Reconhecimento de receita

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

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

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

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

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

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

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

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\$ 25.822 (R\$ 1.077 em 31 de dezembro de 2020) (Nota 29), bem como para retomar a lucratividade, através da redução de custos e despesas e a retomada do ritmo de suas operações e das obras dos projetos em andamento, mantendo assim a continuidade das operações da Companhia e de suas controladas, e acredita que essas ações serão suficientes para melhorar a estrutura de capital da Companhia e a geração de caixa necessário para a sua continuidade.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

Conseqüentemente, 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.

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

As novas normas abaixo relacionadas, efetivas para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2021, não produziram impactos nas informações contábeis individuais e consolidadas da Companhia:

- IFRS 17 - Contratos de Seguros;
- IAS 1 – Classificação de Passivos como Circulante ou Não Circulante.

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

### 4 Gestão de risco financeiro

#### (a) Risco de mercado

Não houve alteração nos fatores de risco de mercado e na política de gestão desses riscos em relação ao descrito na Demonstração Financeira Padrão apresentada em 31 de dezembro de 2020.

A tabela abaixo analisa os ativos e passivos financeiros não derivativos do Grupo, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 30 de setembro de 2021.

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Debêntures	210.624	-	-	210.624
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.493	24	67	1.584
Em 30 de setembro de 2021	<u>212.117</u>	<u>24</u>	<u>67</u>	<u>212.208</u>
Empréstimos e financiamentos	362	-	-	362
Debêntures	209.969	-	-	209.969
Coobrigação na cessão de recebíveis	3.339	245	53	3.637
Em 31 de dezembro de 2020	<u>213.670</u>	<u>245</u>	<u>53</u>	<u>213.968</u>

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos ativos e passivos financeiros atrelados aos diferentes indexadores (CDI, IPCA, IGP-M e TR), os quais compõem o fator de risco de taxa de juros, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras do Brasil em 30 de setembro de 2021, exceto para a TR, para a qual se assumiu uma taxa zero no ano, definiu-se:

<b>Cenário</b>	<b>Percentual</b>		
	<b>Provável (esperado)</b>	<b>Possível stress 25%</b>	<b>Remoto stress 50%</b>
Queda do CDI	8,25	6,19	4,13
Alta do CDI	8,25	10,31	12,38
IGP-M	18,21	22,76	27,32
INCC	16,78	20,98	25,17
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	13,30	16,63	19,95

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação (CDI ou TR). Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira e não há dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer (Compromissos assumidos - Nota 29).

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Dados consolidados</b>	<b>30 de setembro de 2021</b>		<b>31 de dezembro de 2020</b>		<b>Risco</b>	<b>Valores para 2021</b>		
	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>		<b>Provável</b>	<b>Deterioração 25%</b>	<b>Deterioração 50%</b>
Aplicações financeiras (Nota 5) 100% a 140% do CDI	65.305		26.553		Queda do CDI	4.538	3.404	2.269
Contas a receber de clientes (Nota 6)	34.518		24.431					
IGP-M	31.501		23.224		Alta do IGP-M	5.736	7.170	8.604
INCC	3.017		1.207		Alta do INCC	506	633	759
Conta corrente com parceiros nos Empreendimentos (Nota 9)	5.771		8.297					
IGP-M	5.771		8.297		Alta do IGP-M	1.051	1.314	1.576
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)		-		362				
IGP-M		-		362	Alta do IGP-M	-	-	-
Debêntures (Nota 14)		210.624		209.969				
TR		210.566		205.469	Alta da TR	-	-	-
CDI		58		4.500	Alta do CDI	(5)	(6)	(7)
Arrendamento a pagar (Nota 17)		1.735		2.523				
IGP-M		1.735		2.523	Alta do IGP-M	(316)	(395)	(474)

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (c) 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	
	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Empréstimos e financiamentos	-	362	-	362
Debêntures	210.624	209.969	210.624	209.969
Coobrigação recebíveis	-	-	1.584	3.637
	210.624	210.331	212.208	213.968
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(18)	(19)	(65.960)	(28.993)
Dívida líquida	210.606	210.312	146.248	184.975
Patrimônio líquido	(180.813)	(227.288)	(180.813)	(227.288)
Patrimônio líquido e dívida líquida	29.793	(16.976)	(34.565)	(42.313)
	706,90%	N.A.	N.A.	N.A.

#### (d) Estimativa do valor justo

Não ocorreram mudanças quanto ao critério ou técnica de mensuração dos valores justos em relação aos saldos apresentados em 31 de dezembro de 2020. Adicionalmente, pelo fato de a natureza dos valores mensurados ao valor justo não ter sido alterada, também a referência utilizada (preços cotados ou não) não sofreu alteração.

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

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária	-	-	85.659	98.193
Sem alienação fiduciária	209	209	1.292	1.839
	209	209	86.951	100.032
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária	-	-	3.017	1.207
Contas a receber de clientes	209	209	89.968	101.239
Perdas estimadas para devedores duvidosos e provisão para distratos	(209)	(209)	(55.450)	(76.808)
Contas a receber de clientes	-	-	34.518	24.431

Do total do contas a receber de unidades concluídas, aproximadamente R\$ 65.754 encontram-se vencidas, motivado, principalmente, por ações judiciais ainda não resolvidas e pelos atrasos nos repasses de financiamento das instituições financeiras para os promitentes compradores, os quais não tomam posse do imóvel enquanto não houver a quitação do preço com base no financiamento por ele obtido.

Consequentemente, o maior risco dessa carteira corresponde ao distrato da venda efetuada, com a retomada da unidade para os estoques disponíveis para comercialização (Nota 7). Baseado na experiência passada e na velocidade de venda de cada um dos empreendimentos, foi efetuada análise dos potenciais casos que podem gerar perdas ou distratos e foi constituída provisão para perdas e distratos, conforme demonstrado na Nota 6.

**5 Caixa e equivalentes de caixa**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Caixa e bancos conta movimento	17	17	655	2.440
Fundos de investimentos	-	-	370	967
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	-	-	64.934	25.584
Aplicação automática	1	2	1	2
Total de caixa e equivalentes de caixa	18	19	65.960	28.993

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro****Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma**

Em 30 de setembro de 2021, aproximadamente R\$ 970, classificados em bancos conta movimento e fundos de investimento, estão vinculados a operações restritas e ao pagamento de dívida.

**6 Contas a receber**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	209	209	86.951	100.032
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	(209)	(209)	(55.450)	(76.808)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	-	31.501	23.224
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	6.691	1.247
(+) Parcelas recebidas	-	-	410	40.299
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	7.101	41.546
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(3.674)	(1.499)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 18)	-	-	-	1.459
(=) Receita apropriada	-	-	3.427	41.506
(-) Parcelas recebidas	-	-	(410)	(40.299)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	3.017	1.207
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	-	-	34.518	24.431
Outras contas a receber e serviços	10.420	10.324	10.420	10.538
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(10.304)	(10.304)	(10.304)	(10.461)
Contas a receber de outras operações	116	20	116	77
Total do contas a receber	116	20	34.634	24.508
(-) Circulante	(116)	(20)	(27.588)	(22.682)
Não circulante	-	-	7.046	1.826

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

- até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC);

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

Ano - descrição	Imóveis		Consolidado	
	Concluídos	Construção	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
			Total	Total
Vencidos	16.880	-	16.880	9.221
A vencer				
2021	11.324	129	11.453	14.599
2022	2.654	3.957	6.611	430
2023	572	2.573	3.145	161
2024 em diante	71	32	103	60
	<u>31.501</u>	<u>6.691</u>	<u>38.192</u>	<u>24.471</u>

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

Conforme mencionado na nota explicativa 4(e) a Companhia possui clientes ativos com ações judiciais.

A Companhia abre as perdas estimadas por grupo de contas contábeis, e com isso os ajustes transitam pelo contas a receber, estoques e distratos a pagar. Para cobrir riscos dessa carteira não ser realizada e a venda distratada, a administração constituiu perdas estimadas para distratos, das operações em que estima que haja riscos de distratos, e retornou os custos das unidades para os estoques de imóveis a comercializar (nota 7). Essa estimativa é realizada com base na análise de informações históricas e dos processos judiciais. As perdas estimadas constituídas sobre as operações que poderão ser distratadas montam em R\$ 46.057 (31 de dezembro de 2020 - R\$ 66.562).

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Provisão para perdas	10.513	10.513	19.697	20.707
Provisão para distratos	-	-	46.057	66.562
	-	-	-	-
	<u>10.513</u>	<u>10.513</u>	<u>65.754</u>	<u>87.269</u>
Empreendimentos concluídos			55.450	76.808
Demais contas a receber			<u>10.304</u>	<u>10.461</u>
			<u>65.754</u>	<u>87.269</u>

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2019	(12.654)	(140.824)
Reversão de provisão para distratos	141	18.401
Ajustes de participações societárias (i)	-	15.338
Complemento de provisão para perdas estimadas	-	(88)
Em 30 de setembro de 2020	(12.513)	(107.173)
Reversão de provisão para distratos	-	21.017
Perda efetiva	2.000	2.000
Reversão/(complemento) de provisão para perdas estimadas	-	(3.113)
Em 31 de dezembro de 2020	(10.513)	(87.269)
Reversão de provisão para distratos	-	20.505
Reversão de perdas estimadas	-	1.010
Em 30 de setembro de 2021	<u>(10.513)</u>	<u>(65.754)</u>

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

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 clientes para resolução dos processos a fim de conseguir receber/resolver os saldos em aberto. O quadro abaixo demonstra o saldo do contas a receber que está no contencioso jurídico:

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro****Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma**

<u>Descrição</u>	<u>Concluído</u>
Vencido	42.163
A vencer	1.307
Em 30 de setembro de 2021	43.470

Conforme descrito na nota 21 (b), a Companhia mantém em 30 de setembro de 2021 uma provisão de R\$ 102.419 (31 de dezembro de 2020 – R\$ 117.947) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

**7 Imóveis a comercializar**

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30 de setembro de 2021</u>	<u>31 de dezembro de 2020</u>	<u>30 de setembro de 2021</u>	<u>31 de dezembro de 2020</u>
Terrenos para incorporação	2.670	2.670	160.175	193.397
Imóveis em construção	-	-	30.482	147
Imóveis concluídos	-	-	40.664	71.359
Adiantamentos a fornecedores	-	-	1.000	1.156
Provisão para distratos imóveis concluídos (i)	-	-	46.804	64.169
	<u>2.670</u>	<u>2.670</u>	<u>279.125</u>	<u>330.228</u>
(-) Impairment terrenos (ii)	(2.670)	(2.670)	(43.719)	(64.002)
(-) Impairment imóveis em construção (ii)	-	-	(8.775)	(33)
(-) Impairment imóveis concluídos (ii)	-	-	(7.945)	(17.581)
(-) Impairment imóveis a distratar (ii)	-	-	(7.676)	(14.476)
	<u>(2.670)</u>	<u>(2.670)</u>	<u>(68.115)</u>	<u>(96.092)</u>
	-	-	211.010	234.136
Circulante	-	-	(59.852)	(59.124)
Não circulante	-	-	151.158	175.012

(i) Conforme mencionado na nota explicativa 6, a Companhia constituiu perdas estimadas para distratos com base na análise dos contratos de vendas que possuem ações judiciais, retornando o custo das unidades para o estoque de imóveis a comercializar;

(ii) Decorrente dos preços de mercado praticados e das estratégias adotadas pela Companhia com relação a reprecificação dos estoques e avaliações de terrenos por valor de venda ou viabilidade econômica.

Em fevereiro de 2021 foi executada a penhora do terreno denominado “Parque das Árvores”. O processo que originou a arrematação do terreno monta o valor de R\$ 2.234, e está reconhecido no passivo (nota explicativa 21). O terreno foi arrematado em leilão judicial pelo montante de R\$ 4.512, com sinal de R\$ 1.214 e saldo remanescente em 25 parcelas mensais consecutivas, corrigidas pelo INPC e com juros de 1% ao mês. Até 30 de setembro de 2021 foi recebido o montante de R\$ 2.182, através de guias judiciais depositadas nos autos do processo (nota explicativa 8). O custo contábil do terreno baixado, líquido de Impairment, é de R\$ 4.076.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

#### 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 até que seja deliberado o requerimento. Em 30 de setembro de 2021 o valor registrado no ativo não circulante, líquido de provisão para perdas (*impairment*), monta em R\$ 45.566.

#### Terreno - Viver Fama

Em dezembro de 2020, a Companhia e a NPL Brasil Gestão de ativos financeiros, firmaram um acordo onde a NPL Brasil pretendia adquirir do Banco Pan S.A o crédito e todos os direitos relacionados a ele, inclusive, mas não se limitando, as garantias existentes. O Banco Pan S.A era até então detentor de três cédulas de crédito bancário emitidas pela Inpar Projeto 45 SPE Ltda., as quais têm como garantia hipoteca sob as unidades autônomas do empreendimento imobiliário “Viver Fama” e cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades autônomas do referido empreendimento, além de garantia fidejussória das Garantidoras, Viver Incorporadora e Construtora S.A e Projeto Residencial Marine Home Resort SPE Ltda. Em março de 2019, o Banco Pan S.A obteve os seus créditos no montante de R\$ 18.145 convertidos na 3ª tranche de aumento de capital em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial. Posteriormente ao ajuizamento da Recuperação Judicial, a Inpar Projeto 45 SPE Ltda foi excluída do processo, haja vista a existência de patrimônio de afetação na referida sociedade. O Banco Pan S.A ingressou com ação de execução em face das devedoras, sob processo nº 1111698-92.2017.8.26.0100 em trâmite perante a 23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

## Notas Explicativas

### Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

#### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 21 de janeiro de 2021 a Companhia foi notificada pela NPL Brasil, tendo a mesma informado a aquisição da integralidade do crédito detido pelo Banco Pan S.A juntamente com todas as garantias existentes. Em decorrência do acordo firmado junto a Companhia, foi reconhecido em dezembro de 2020 a dívida de R\$ 9.310 (nota explicativa 17), que foi paga parcialmente mediante a conversão do crédito em ações da Companhia em 13 de abril de 2021 e 08 de julho de 2021. A Companhia registrou em suas Demonstrações Financeiras o efeito do futuro cancelamento das ações convertidas na 3ª tranche de aumento de capital ao Banco Pan S.A (nota explicativa 22). Após o pagamento da dívida à NPL Brasil, foram liberadas as garantias relacionadas ao terreno do empreendimento imobiliário “Viver Fama”, bem como parte dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades da segunda fase do Empreendimento Imobiliário Viver Fama.

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.

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Custo incorrido acumulado	24.394	36.458
Custo apropriado às unidades vendidas	(3.327)	(36.362)
Juros capitalizados	10.900	19.390
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(1.485)	(19.339)
No fim do exercício/período	<u>30.482</u>	<u>147</u>

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro****Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma****8 Créditos diversos**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>
Adiantamentos a fornecedores	586	354	1.792	692
Depósitos judiciais	325	473	5.527	5.856
Repasses sobre financiamentos indevidos (i)	-	-	476	476
Adiantamento a funcionários Caixa Econômica Federal (Debêntures 1ª emissão) (ii)	27	228	196	501
Outros	1.400	1.400	3.640	1.400
Perdas estimadas para créditos diversos	165	103	172	193
	(17)	(17)	(17)	(17)
	<u>2.486</u>	<u>2.541</u>	<u>11.786</u>	<u>9.101</u>
Circulante	<u>(2.157)</u>	<u>(2.068)</u>	<u>(6.391)</u>	<u>(3.245)</u>
Não circulante	<u>329</u>	<u>473</u>	<u>5.395</u>	<u>5.856</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) Em dezembro de 2019 e em setembro de 2021 ocorreram pagamentos/ retenções de recursos financeiros nos montantes de R\$ 1.400 e R\$ 2.240, respectivamente, relacionados às Debêntures da 1ª emissão, sendo que a Companhia contestou tais retenções junto à Caixa Econômica Federal. No momento a Companhia está em processo de negociação do débito junto à Caixa Econômica Federal para definição da forma de quitação das Debêntures e por esse motivo o referido valor foi classificado na rubrica de créditos diversos.

Conforme mencionado na nota explicativa n. 7, o aumento em depósitos judiciais em setembro de 2021, foi decorrente do leilão judicial do terreno denominado “Parque das Árvores”.

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

**9 Conta corrente com parceiros nos empreendimentos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
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.	1.522	1.490	1.522	1.490
Outros	946	946	946	946
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(16.666)	(16.634)	(34.290)	(34.258)
	-	-	-	-
Mamute Incorporações e Participações Ltda.	1.260	-	1.260	-
Menin Incorporadora Ltda. (i)	1.527	1.612	1.527	1.623
L. Priori Incorporações Ltda. (ii)	29.918	30.072	29.918	30.072
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(26.934)	(23.398)	(26.934)	(23.398)
	5.771	8.286	5.771	8.297
Não circulante	5.771	8.286	5.771	8.297

- (i) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros, mediante participação societária ou por meio da formação de consórcios. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na Viver Incorporadora e Construtora S.A., que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. Os saldos estão sujeitos a encargos financeiros contratuais, correspondentes à variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano e não possuem vencimento predeterminado. Os recursos financeiros são aplicados diretamente nos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento em conjunto com os parceiros. O recebimento destes valores ocorrerá por meio da realização dos recebíveis de cada empreendimento imobiliário;
- (ii) A Companhia estimou uma perda de R\$ 26.934 do valor a receber do parceiro L.Priori Incorporações Ltda., com base na recuperação dos ativos do Empreendimento Beira Mar. O valor de conta corrente com esse parceiro aumentou consideravelmente com o pagamento da dívida de SFH desse empreendimento com ações ordinárias da Viver na 2ª Tranche de aumento de capital (Nota 1).

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

A movimentação nas perdas estimadas pode ser assim demonstrada:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Em 31 de dezembro de 2019	(35.995)	(53.619)
Complemento de perdas estimadas	(2.128)	(2.128)
Em 30 de setembro de 2020	(38.123)	(55.747)
Complemento de perdas estimadas	(1.909)	(1.909)
Em 31 de dezembro de 2020	(40.032)	(57.656)
Complemento de perdas estimadas	(3.568)	(3.568)
Em 30 de setembro de 2021	(43.600)	(61.224)

**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:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30 de setembro de 2021</u>	<u>31 de dezembro de 2020</u>	<u>30 de setembro de 2021</u>	<u>31 de dezembro de 2020</u>
PIS	91	152	1.457	1.380
COFINS	238	527	6.506	6.192
CSLL	65	44	111	185
IRPJ	45	45	362	558
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	289	165
Outros	5	25	31	50
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	-	-	(4.219)	(4.219)
	444	793	4.537	4.311
Circulante	(404)	(753)	(1.956)	(2.183)
Não circulante	40	40	2.581	2.128

- (i) A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 4.219 em aproveitamento de créditos de PIS e COFINS Lei 10.833/03) sobre os custos das unidades imobiliárias vendidas, por não haver estimativa de utilização dentro do prazo de prescrição.

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	60.779	197.068	8.109	8.464
Provisão para perda em investimento (b)	(15.912)	(36.035)	(322)	(282)
Investimentos (a)	44.867	161.033	7.787	8.182
Reclassificação para o passivo	15.912	36.035	322	282
Encargos financeiros apropriados (*)	1.548	1.582	-	-
	<u>62.327</u>	<u>198.650</u>	<u>8.109</u>	<u>8.464</u>

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

**(a) Movimentação dos investimentos**

<b>Controlada</b>	<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Saldo em 30 de setembro de 2020</b>	<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>Subscrição (Redução) de capital</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Saldo em 30 de setembro de 2021</b>
Viver Desenvolv. Imob. Ltda. - Em Recuperação Judicial	(4.413)	(14.796)	(19.209)	(33.954)	-	19.616	(14.338)
Viver Empreend. Ltda. - Em Recuperação Judicial	308.668	(83.231)	225.437	183.255	(132.670)	(4.048)	46.537
Viver Particip. Ltda.- Em Recuperação Judicial	1	(2)	(1)	(13)	-	(1)	(14)
Inpar Particip. e Assoc. Ltda. - Em Recuperação Judicial	(1.460)	423	(1.037)	(1.056)	-	341	(715)
Inpar Invest. II S A. - Em Recuperação Judicial	1	-	1	1	-	-	1
Viver Desenvolv. e Constr. Imob. Ltda. - Em Recuperação Judicial	45	(39)	6	3	-	(2)	1
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	(4.096)	2.876	(1.220)	(801)	-	208	(593)
Inpar Projeto 50 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	5.802	30	5.832	5.416	-	(453)	4.963
Avvio Firenze Empreend. Imob. Ltda	-	-	-	-	1.238	-	1.238
Sociedades controladas	<u>304.548</u>	<u>(94.739)</u>	<u>209.809</u>	<u>152.851</u>	<u>(131.432)</u>	<u>15.661</u>	<u>37.080</u>
Controladas em conjunto pela Viver Empreend. Ltda. - Em recuperação judicial	5.545	(385)	5.160	5.101	-	(267)	4.834
Inpar Proj. 33 SPE Ltda.	53	(1)	52	53	-	(1)	52
Inpar Proj. 107 SPE Ltda.	77	(1)	76	76	-	(85)	(9)
Inpar Proj. 110 SPE Ltda.	2.947	(2)	2.945	2.946	-	-	2.946
Tibério - Inpar Proj. 133 SPE Ltda.	53	(3)	50	50	-	(1)	49
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	199	(26)	173	167	-	(9)	158
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	(158)	-	(158)	(158)	-	-	(158)
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	271	(302)	(31)	(53)	-	(32)	(85)
Sociedades controladas em conjunto	<u>8.987</u>	<u>(720)</u>	<u>8.267</u>	<u>8.182</u>	<u>-</u>	<u>(395)</u>	<u>7.787</u>
<b>Total</b>	<b><u>313.535</u></b>	<b><u>(95.459)</u></b>	<b><u>218.076</u></b>	<b><u>161.033</u></b>	<b><u>(131.432)</u></b>	<b><u>15.266</u></b>	<b><u>44.867</u></b>

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

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:

<b>Empresas</b>	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>31 de dezembro de 2020</b>	<b>Acréscimo/diminuição</b>	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>	<b>Acréscimo/diminuição</b>	<b>30 de setembro de 2021</b>
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	33.954	(19.616)	14.338	-	-	-
Inpar Participações e Associados Ltda. - Em Recuperação Judicial	1.056	(341)	715	-	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	801	(208)	593	-	-	-
Viver Participações Ltda. - Em recuperação judicial	13	1	14	-	-	-
Inpar Projeto 107 SPE Ltda	-	9	9	-	9	9
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	158	-	158	158	-	158
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	53	32	85	53	32	85
PMCS Participacoes S.A .	-	-	-	71	(1)	70
Provisão para perdas em investimentos	<u>36.035</u>	<u>(20.123)</u>	<u>15.912</u>	<u>282</u>	<u>40</u>	<u>322</u>

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

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 (i)	Outros ativos	Total	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Direito de uso de imóvel (i)	Outros ativos	Total
Em 31 de dezembro de 2019	2.772	352	2.322	-	256	5.702	2.884	435	2.801	-	256	6.376
Adições	8	-	-	609	-	617	55	96	574	2.341	-	3.066
Baixa	-	-	(2.322)	-	(256)	(2.578)	-	-	(2.801)	-	(256)	(3.057)
Em 31 de Setembro de 2020	2.780	352	-	609	-	3.741	2.939	531	574	2.341	-	6.385
Adições	-	-	-	-	-	-	52	19	26	-	-	97
Baixa	-	-	-	-	-	-	(8)	-	-	-	-	(8)
Em 31 de dezembro de 2020	2.780	352	-	609	-	3.741	2.983	550	600	2.341	-	6.474
Adições	14	-	-	-	37	51	194	-	34	-	37	265
Baixa	-	(94)	-	-	-	(94)	-	(74)	-	-	-	(74)
Em 30 de Setembro de 2021	2.794	257	-	609	37	3.698	3.177	476	634	2.341	37	6.666
<b>Depreciação</b>												
Em 31 de dezembro de 2019	(2.582)	(342)	(2.104)	-	(231)	(5.259)	(2.687)	(423)	(2.547)	-	(231)	(5.888)
Depreciação	(48)	(3)	-	(61)	-	(112)	(52)	(11)	(57)	(235)	-	(355)
Baixa	-	-	2.104	-	231	2.335	-	-	2.547	-	231	2.778
Em 31 de Setembro de 2020	(2.630)	(345)	-	(61)	-	(3.036)	(2.739)	(434)	(57)	(235)	-	(3.465)
Depreciação	(19)	(2)	-	(30)	-	(51)	(37)	(6)	(72)	(118)	(3)	(236)
Baixa	-	-	-	-	-	-	8	-	39	-	3	50
Em 31 de dezembro de 2020	(2.649)	(347)	-	(91)	-	(3.087)	(2.768)	(440)	(90)	(353)	-	(3.651)
Depreciação	(42)	-	-	-	-	(42)	(83)	(3)	(98)	(322)	-	(506)
Baixa	-	92	-	(91)	-	1	-	85	-	-	-	85
Em 30 de Setembro de 2021	(2.691)	(255)	-	(182)	-	(3.128)	(2.851)	(358)	(188)	(675)	37	(4.073)
Saldo residual em 30 de setembro de 2021	103	2	-	427	37	570	326	118	446	1.666	74	2.593
Saldo residual em 31 de dezembro de 2020	131	5	-	518	-	654	215	110	510	1.988	-	2.823
Taxa anual média ponderada - %	10	10	20	20	-	-	10	10	20	20	-	-

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro****Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

**13 Intangível**

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Descrição	Controladora <i>Softwares</i>	Consolidado <i>Softwares</i>
<b>Custo</b>		
Saldo em 31 de dezembro de 2019 e 30 de setembro de 2020	20.462	20.686
Adições	123	123
Saldo em 31 de dezembro de 2020 e 30 de setembro de 2021	20.585	20.809
<b>Amortização</b>		
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(17.887)	(18.108)
Amortização	(1.627)	(1.629)
Saldo em 30 de setembro de 2020	(19.514)	(19.737)
Amortização	(542)	(543)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(20.056)	(20.280)
Amortização	(222)	(222)
Saldo em 30 de setembro de 2021	(20.278)	(20.502)
Saldo residual em 30 de setembro de 2021	307	307
Saldo residual em 31 de dezembro de 2020	529	529

**14 Empréstimos e financiamentos e Debêntures**

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

Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	Controladora		Consolidado	
			Em 30 de setembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020	Em 30 de setembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020
<b>Empréstimos e Financiamentos</b>						
Projetos - CCB/CCI	IGP-M	Até 12%	-	362	-	362
			-	362	-	362
<b>Debêntures</b>						
Emissão 18 de janeiro de 2011 (a)	TR	8,77%	210.566	205.469	210.566	205.469
Emissão 24 de junho de 2011 (b)	DI	5,75%	58	4.500	58	4.500
			210.624	209.969	210.624	209.969
Total dívidas			210.624	210.331	210.624	210.331
Empréstimos e financiamentos			-	(362)	-	(362)
Debêntures			(210.624)	(209.969)	(210.624)	(209.969)

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro****Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

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

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

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

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, tendo sido discutido a concursabilidade do referido crédito nos autos do incidente 0022505-83.2017.8.26.0100, que tramitou na 2ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de São Paulo, no qual restou determinado – em decisão já transitada em julgado – que o crédito é extraconcursal no limite da garantia, devendo o saldo ser convertido nos termos do plano de recuperação judicial.

Diante desses fatores, atualmente se discute o real valor da garantia nos autos do incidente 0003453-62.2021.8.26.0100, em tramite perante a 2ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de São Paulo, bem como se discute a prescrição da referida garantia nos autos da ação 5001176-05.2021.4.03.6100, em trâmite perante a 8ª Vara Cível Federal de São Paulo.

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

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

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

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro****Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma**

Em Assembleia Geral de Debenturistas da Segunda Emissão de Debêntures, realizada em 11 de dezembro de 2020, foi aceita a proposta de quitação do crédito extraconcursal e demais obrigações decorrentes das Debêntures, através da dação em pagamento de ações da Viver, em montante total de R\$ 4.500, para integral pagamento do saldo devedor do crédito extraconcursal dos Debenturistas, com a consequente liberação das garantias ainda vinculadas às Debêntures, bem como outorga de quitação de toda e qualquer obrigações decorrentes das Debêntures. Em 13 de abril de 2021 houve o pagamento de R\$ 4.442, restando um saldo a pagar de R\$ 58.

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

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

**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>30 de setembro de 2021</b>	<b>30 de setembro de 2020</b>	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>30 de setembro de 2020</b>
Encargos financeiros incorridos	4.951	20.199	10.694	23.379
Encargos financeiros capitalizados (*)	-	-	-	-
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 27)	4.951	20.199	10.694	23.379

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>30 de setembro de 2020</b>	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>30 de setembro de 2020</b>
<b>Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"</b>				
Saldo inicial	1.582	4.128	25.238	39.331
Encargos apropriados ao resultado (Nota 24)	(34)	(1.242)	(6.770)	(4.282)
Baixa de encargos financeiros capitalizados (Notas 7 e 27)	-	(1.304)	-	(1.304)
Ajustes de participações societárias	-	-	-	(5.481)
Saldo final (Notas 7 e 11)	1.548	1.582	18.468	28.264

(\*) 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 foram tomadas pela administração da Companhia, referidas na Nota 1, os terrenos deixaram de ter uma data definida para o lançamento do empreendimento correspondente e, como consequência, a partir de maio de 2012, os juros deixaram de ser capitalizados, sendo apropriados diretamente ao resultado financeiro.

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

**15 Coobrigação na cessão de recebíveis**

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

<b>Garantia</b>	<b>Taxa de desconto - %</b>	<b>Consolidado</b>	
		<b>Em 30 de setembro de 2021</b>	<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>
Fidejussória	12,00%	1.374	2.765
Garantia Fidejussória/Alienação		168	794
Fiduciária	11,25%		
Fidejussória	10,95%	42	78
		1.584	3.637
Circulante		(1.493)	(3.339)
Não circulante		91	298

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

<b>Ano de vencimento</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>Em 30 de setembro de 2021</b>	<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>
2022	24	245
2023	53	53
2024	14	-
	91	298

**16 Fornecedores**

Determinados saldos de operações realizadas com fornecedores que estavam vencidos foram negociados. A tabela abaixo demonstra o saldo de fornecedores, considerando eventuais renegociações dos vencimentos:

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Vencimentos</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>
Vencidos	2.484	1.359	8.440	7.631
A vencer até 30 dias	1.616	149	2.725	712
A vencer entre 31 e 60 dias	5	10	71	21
A vencer entre 61 e 90 dias	72	856	207	870
A vencer entre 91 e 120 dias	-	2	75	2
A vencer entre 121 e 180	-	4	85	4
A vencer após 180 dias	-	1	104	9
	<u>1.693</u>	<u>1.022</u>	<u>3.267</u>	<u>1.618</u>
	<u>4.177</u>	<u>2.381</u>	<u>11.707</u>	<u>9.249</u>

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

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>
Comissões a pagar (i)	-	-	3.596	3.773
Distratos a pagar (ii)	-	-	50.641	54.655
Custos de construção a pagar	-	-	-	70
Termo de ajuste de conduta (iii)	2.838	3.355	2.838	4.155
Condomínio unidades concluídas a pagar (iv)	-	-	25.269	25.401
NPL Brasil Gestão de ativos financeiros (v)	1.862	9.310	1.862	9.310
Outras contas a pagar	<u>74</u>	<u>1.143</u>	<u>318</u>	<u>1.569</u>
	4.774	13.808	84.524	98.933
Circulante	<u>(4.774)</u>	<u>(13.808)</u>	<u>(83.237)</u>	<u>(95.408)</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.287</u>	<u>3.525</u>

- (i) Referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e por comissões bancárias;
- (ii) Conforme descrito na nota explicativa 6, a Companhia reconheceu perdas adicionais estimadas com possíveis distratos de unidades que possuem ações judiciais. O impacto acumulado desses distratos monta R\$ 14.035. 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;

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro****Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma**

- (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\$ 9.065 é relativo a dívidas com condomínios a pagar referentes as unidades que poderão ser distratadas;
- (v) Conforme mencionado na nota explicativa 7, o Banco Pan S.A cedeu a integralidade dos créditos detidos contra a Companhia à NPL Brasil. Os créditos serão pagos mediante sua conversão em ações da Companhia, onde R\$ 7.448 foram convertidos no 2º Trimestre de 2021 e R\$ 517 foram convertidos no 3º Trimestre de 2021.

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
2022	-	506
2023	-	4
A partir de 2024	1.287	3.015
	<u>1.287</u>	<u>3.525</u>

**(b) Arrendamento a pagar**

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

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	
	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Arrendamento a pagar - Direito de uso de imóvel	586	831	2.254	3.198
(-) Encargos financeiros a apropriar	(135)	(175)	(519)	(675)
	451	656	1.735	2.523
Circulante	<u>(130)</u>	<u>(153)</u>	<u>(501)</u>	<u>(589)</u>
Não circulante	<u>321</u>	<u>503</u>	<u>1.234</u>	<u>1.934</u>

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro****Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma**

Os valores a pagar do não circulante estão distribuídos:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
2022	52	159	202	610
2023	123	152	472	585
2024	118	146	452	560
2025	28	46	108	179
	<u>321</u>	<u>503</u>	<u>1.234</u>	<u>1.934</u>

**18 Adiantamentos de clientes e outros**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Adiantamentos de clientes incorporações imobiliárias	-	30	5.519	3.804
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (Nota 6) (i)	-	-	-	1.459
Permutas físicas (ii)	-	-	5.225	-
Outros adiantamentos	-	-	-	30
	<u>-</u>	<u>30</u>	<u>10.744</u>	<u>5.293</u>
Circulante	<u>-</u>	<u>(30)</u>	<u>(5.519)</u>	<u>(5.293)</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.225</u>	<u>-</u>

- (i) Referem-se aos recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis.
- (ii) Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Viver Desenv. e Constr. Imob. Ltda. - Em Recuperação Judicial	4	3	-	-
Viver Desenv. Imob. Ltda. - Em Recuperação Judicial	18.795	11.591	-	-
Viver Empreend. Ltda. - Em Recuperação Judicial	2.483	-	-	-
Viver Participações Ltda.- Em Recuperação Judicial	27	14	-	-
Inpar Incorp. Imob. e Associados Ltda.	11	-	-	-
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	186	-	-	-
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	108	-	-	-
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	35	-	-	-
Inpar Projeto 126 Spe Ltda.	9	4	-	-
Inpar Projeto 127 Spe Ltda.	129	-	-	-
Jive Asset Gestão de Recursos Ltda	-	-	-	531
Agre API Empreend. Imob. S.A. (i)	-	-	4.558	5.071
Tiberio Inpar Proj. Res. Er-Barueri Spe Ltda.	153	153	153	153
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52	52	52
Inpar Incorp. Imob. e Assoc. Ltda. - Em Recuperação Judicial	100	80	-	-
Perdas estimadas partes relacionadas (i)	-	-	(3.734)	(3.734)
	<u>22.092</u>	<u>11.897</u>	<u>1.029</u>	<u>2.073</u>

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

Descrição (Passivo)	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Viver Empreendimentos Ltda. - Em Recuperação Judicial	-	157.608	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	7.761	7.634	1.328	-
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	44	45	44	45
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	46	46	46	46
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10	10	10
	<u>7.861</u>	<u>165.343</u>	<u>1.428</u>	<u>101</u>

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

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

Dentre os negócios atuais com as controladas e controladas em conjunto, pode-se destacar:

- (i) a celebração de contratos de construção de empreendimentos;
- (ii) contratos de incorporação ou de desenvolvimento conjunto de empreendimentos;
- (iii) contratos de concessão de garantias recíprocas, são decididos pela administração para todos os investimentos em subsidiárias, cujas atividades são controladas pela Companhia.

**(c) Remuneração de administradores e diretores**

A remuneração aos administradores e diretores em 30 de setembro de 2021 foi de R\$ 15.515 (30 de setembro de 2020 - R\$ 2.063) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

<b>Descrição</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Conselho Fiscal</b>	<b>Comitê Auditoria</b>	<b>Total</b>
Número de membros (*)	5	3	3	3	14
Salário/pró-labore	553	1.170	189	7	1.919
Plano de Outorga de Benefícios	3.380	10.141	-	-	13.521
Benefícios diretos e indiretos	-	75	-	-	75
Em 30 de setembro de 2021	<u>3.933</u>	<u>11.386</u>	<u>189</u>	<u>7</u>	<u>15.515</u>

<b>Descrição</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Conselho Fiscal</b>	<b>Comitê Auditoria</b>	<b>Total</b>
Número de membros (*)	5	2	3	-	10
Salário/pró-labore	166	1.677	134	-	1.977
Benefícios diretos e indiretos	3	80	3	-	86
Em 30 de setembro de 2020	<u>169</u>	<u>1.757</u>	<u>137</u>	<u>-</u>	<u>2.063</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 2021 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2021 em até R\$ 7.200, sem contar o Plano de Outorga de Benefícios.

Em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) realizada no dia 30 de abril de 2021, foi aprovada a ratificação do Plano de Outorga de Benefícios da Companhia, aprovado em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) realizada em 27 de novembro de 2020; e a ratificação do Programa de Outorga de Ações Restritas, aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de janeiro de 2021. O Plano de Outorga de Benefícios da Companhia tem por objetivo o alinhamento de interesses entre os acionistas da Companhia e as pessoas elegíveis, estimulando seu comprometimento com a Companhia e o Grupo da Companhia, e promovendo a retenção de tais pessoas elegíveis na Companhia e/ou em seu Grupo.

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro****Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma**

O Programa tem por objetivo conceder às pessoas elegíveis a oportunidade de receber ações ordinárias e sem valor nominal de emissão da Companhia, obedecendo ao limite estabelecido no Plano. No âmbito deste Programa serão outorgados às pessoas elegíveis, benefícios englobando ações ordinárias de emissão da Companhia até o limite de, no máximo, 14% (quatorze por cento) do capital social total da Companhia na data das respectivas outorgas.

Serão concedidas quatro diferentes tranches, cumulativas e consecutivas, de outorgas de ações restritas às pessoas elegíveis, conforme o quadro abaixo:

<b>Tranche</b>	<b>Condição de Outorga</b>	<b>Montante de Ações Restritas Passíveis de Outorga</b>	<b>Período de Carência (ii)</b>
Tranche 1	Aprovação do Plano e Programa	Até 4% do capital social da Companhia na data de outorga.	24 meses contados da data da Reunião do Conselho de Administração que aprovou o Plano de Remuneração Variável da Diretoria, realizada em 28/08/2020.
Tranche 2	Marketcap(i) da Companhia deverá atingir o montante de R\$ 120 milhões, no prazo de 36 meses, contados da AGE, e assim se manter por no mínimo 2/3 do período de 66 pregões seguidos, contados do atingimento da Condição.	Até 4% do capital social da Companhia na data de outorga.	12 meses contados da data de verificação da respectiva Condição de Outorga
Tranche 3	Marketcap(i) da Companhia deverá atingir o montante de R\$ 180 milhões, no prazo de 36 meses, contados da AGE, e assim se manter por no mínimo 2/3 do período de 66 pregões seguidos, contados do atingimento da Condição	Até 3% do capital social da Companhia na data de outorga.	12 meses contados da data de verificação da respectiva Condição de Outorga
Tranche 4	Marketcap(i) da Companhia deverá atingir o montante de R\$ 240 milhões, no prazo de 36 meses, contados da AGE, e assim se manter por no mínimo 2/3 do período de 66 pregões seguidos, contados do atingimento da Condição.	Até 3% do capital social da Companhia na data de outorga.	12 meses contados da data de verificação da respectiva Condição de Outorga

- (i) Entende-se por Marketcap o valor total de mercado da Companhia, obtido através da multiplicação entre o número total de ações emitidas pela Companhia pelo valor de negociação de cada ação;
- (ii) Cada Tranche estará sujeita a um diferente período de carência, após o qual o Participante adquire o direito de tornar-se titular das ações concedidas em conexão com o Programa.

Em 30 de setembro de 2021 a Companhia constituiu provisão para o Plano de Outorga de Benefícios para seus administradores no montante de R\$ 15.527 (nota explicativa 20 e 25).

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

**20 Obrigações trabalhistas e tributárias**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Encargos trabalhistas	384	318	879	519
Remuneração variável - Bônus (i)	-	3.900	-	3.900
Plano de Outorga de Benefícios (ii)	15.527	-	15.527	-
	15.911	4.218	16.406	4.419
Parcelamento - Lei nº 11.941/09	-	-	753	916
Parcelamentos tributários	1.696	2.026	6.501	6.954
Parcelamento - Lei nº 12.996/14	-	-	185	199
Parcelamento PERT -Lei 13.496/17	-	-	21.154	23.987
Parcelamento IPTU	-	-	1.187	-
Tributos correntes (iii)	334	128	2.149	1.840
IPTU a pagar (iv)	-	-	19.801	20.189
IRPJ e CSLL diferidos	-	-	676	1.020
PIS e COFINS diferidos	-	-	925	1.167
	2.030	2.154	53.331	56.272
	17.941	6.372	69.737	60.691
Circulante	(1.343)	(5.101)	(29.434)	(33.528)
Não circulante	16.598	1.271	40.303	27.163

- (i) Em março de 2021 a Companhia efetuou o pagamento a título de remuneração variável - Bônus para os empregados e administradores;
- (ii) Conforme descrito na nota explicativa 19(c), a Companhia constituiu provisão para o Plano de Outorga de Benefícios para os administradores;
- (iii) Os tributos correntes incluem parcelas vencidas, acrescidos de juros e multa, no montante de R\$ 76 (31 de dezembro de 2020: R\$ 254), para os quais a administração planeja ingressar em processo de parcelamento;
- (iv) A Companhia possui débitos de IPTU de terrenos no montante de R\$ 16.825 e de unidades concluídas em estoque no montante de R\$ 2.976.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
2022	15.910	650	18.121	6.511
2023	470	447	5.293	4.326
2024	186	165	3.605	3.358
2025	29	9	2.886	2.645
2026	3	-	2.658	2.436
A partir de 2027	-	-	7.740	7.887
	16.598	1.271	40.303	27.163

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro****Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>
2021	788	3.684
2022	2.572	2.578
2023	2.547	2.553
2024	2.532	2530
2025	2.531	2528
2026	2.510	2506
A partir de 2027	7.674	7.608
	<u>21.154</u>	<u>23.987</u>

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

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

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

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>
No início do exercício	1.020	4.003
Ajustes	(271)	(1.615)
Despesas (receitas) no resultado	(73)	(1.368)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	676	1.020
PIS e COFINS diferidos	925	1.167
<b>Tributos diferidos</b>	<u>1.601</u>	<u>2.187</u>

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

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	
	30 de setembro de 2021	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2021	30 de setembro de 2020
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(15.430)	(116.897)	(14.824)	(117.800)
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(15.266)	95.459	395	720
Base de cálculo	(30.696)	(21.438)	(14.429)	(117.080)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(10.437)	(7.289)	(4.906)	(39.807)
Crédito não constituído	10.437	6.528	4.906	12.638
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	-	761	(314)	27.890
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(314)	721
Corrente	-	-	(387)	(194)
Diferido	-	-	73	915
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(314)	721

**21 Provisões**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	1.437	2.080
Provisão para demandas judiciais (b)	13.236	15.967	133.002	157.649
	13.236	15.967	134.439	159.729
Circulante	-	-	(1.437)	(2.080)
Não circulante	13.236	15.967	133.002	157.649

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

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>
No início do exercício	2.080	3.328
Ajustes de participações societárias (i)	-	(617)
Reversão de provisão	(643)	(631)
No fim do exercício / período	<u>1.437</u>	<u>2.080</u>

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

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**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>
Trabalhistas	2.685	4.354	5.411	8.651
Tributárias	-	-	4.211	6.657
Cíveis	2.013	1.279	20.961	24.394
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	8.538	10.334	102.419	117.947
Não circulante	<u>13.236</u>	<u>15.967</u>	<u>133.002</u>	<u>157.649</u>

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	<b>Controlador a</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>31 de dezembro de 2020</b>
No início do exercício	15.967	16.050	157.649	147.889
Ajustes de participações societárias (i)	-	-	-	(18.690)
Demandas judiciais encerradas	(302)	-	(2.583)	-
Complemento (estorno) de provisão (Nota 28)	(2.429)	(83)	(22.064)	28.450
No fim do exercício / período	<u>13.236</u>	<u>15.967</u>	<u>133.002</u>	<u>157.649</u>

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro****Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma**

Dentre as provisões trabalhistas, em 30 de setembro de 2021, a Companhia e suas controladas são parte em 141 ações judiciais, incluindo as estimativas prováveis, possíveis e remotas, sendo que 55,3% de suas causas referem-se a processos em que o pedido em relação à Companhia é de condenação em responsabilidade subsidiária e solidária, para as quais foi constituída provisão para cobertura das prováveis perdas de R\$ 2.713 (31 de dezembro de 2020 - R\$ 8.651).

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

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 constantemente os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações contábeis. Todas as provisões contábeis necessárias para refletir os efeitos dessas demandas foram realizadas na contabilidade.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Trabalhistas	137	426	1.952	1.090
Tributárias	29	28	911	395
Cíveis	3.139	4.348	33.390	58.429
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	7.016	13.436	87.655	81.831
	<u>10.321</u>	<u>18.238</u>	<u>123.908</u>	<u>141.745</u>

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

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

<b>Descrição</b>	<b>Quantidade de ações</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>46.572.036</b>
Aumento de capital social destinado a quitação parcial do DIP - 18/06/2020	13.857.776
Aumento de capital social destinado a quitação do DIP e pagamento de credores extra concursais - 19/08/2020	34.737.839
Saldo em 30 de setembro de 2020	95.167.651
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial - 5ª Tranche - 06/11/2020	1.861.113
Saldo em 31 de dezembro de 2020	97.028.764
Aumento de capital social destinado a pagamento de credores extra concursais - 13/04/2021	9.478.553
Aumento de capital social destinado a pagamento de credores extra concursais - 08/07/2021	33.922.495
Saldo em 30 de setembro de 2021	<b>140.429.812</b>

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro****Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Em 19 de agosto de 2020, o Conselho da Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. O aumento de capital foi destinado a reduzir o endividamento da Companhia e quitar débitos em aberto sem utilização de caixa, destinando-se à quitação integral dos créditos do contrato de financiamento na modalidade “debtor-in-possession-financing” – Financiamento DIP detidos pelo Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, fundo de investimento em direitos creditórios, e à quitação de débitos com escritórios de advocacia, administradora judicial e processo judicial. Foram subscritas e integralizadas 34.737.839 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,49 (um real e quarenta e nove centavos) por ação, totalizando o valor de R\$ 51.759, sendo: (i) 8.222.718 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência no valor total de R\$ 12.252; (ii) 955.422 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, totalizando um valor de R\$ 1.423; e (iii) 25.559.699 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelo credor da Companhia, Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados e por outros credores extra concursais detentores de dívidas oriundas de honorários advocatícios, processo judicial e administração judicial, mediante capitalização de créditos detidos contra a Companhia, totalizando um valor de R\$ 38.084.

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

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro****Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

Em 30 de setembro de 2021 o capital social da Companhia é de R\$ 2.400.929 representado por 140.429.812 ações ordinárias (R\$ 2.339.025 representado por 97.028.764 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2020), nominativas e sem valor nominal.

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

**22.2. Gastos na emissão 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**

Conforme mencionado na nota explicativa 7, 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 reconhecido 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.

**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, quando aplicável.

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro****Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma****23 Prejuízo por ação**

O prejuízo básico e diluído por ação em 30 de setembro de 2021 é de R\$ 0,0957 (30 de setembro de 2020 - prejuízo básico e diluído de R\$ 2,0438).

	<u>30 de setembro de 2021</u>	<u>30 de setembro de 2020</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(15.430)	(116.897)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	<u>161.237.577</u>	<u>57.195.472</u>
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	<u>(0,0957)</u>	<u>(2,0438)</u>

**24 Lucro (prejuízo) bruto**

Descrição	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30 de setembro de 2021</u>	<u>30 de setembro de 2020</u>	<u>30 de setembro de 2021</u>	<u>30 de setembro de 2020</u>
Receita de imóveis	122	-	38.479	10.768
Reversão/(provisão) para distratos	-	-	21.612	17.348
Perdas estimadas	-	-	866	(303)
Receita de serviços	<u>3.674</u>	<u>610</u>	<u>3.707</u>	<u>708</u>
Receita operacional bruta	<u>3.796</u>	<u>610</u>	<u>64.664</u>	<u>28.521</u>
Impostos incidentes	<u>(546)</u>	<u>(87)</u>	<u>(2.947)</u>	<u>(1.151)</u>
Receita operacional líquida	<u>3.250</u>	<u>523</u>	<u>61.717</u>	<u>27.370</u>
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(33)	(33)	(39.891)	(13.911)
Provisão/(reversão) custo com unidades a distratar (i)	-	-	(17.366)	(17.500)
Reversão/(provisão) de impairment de estoques	-	-	16.652	(1.948)
Encargos financeiros (Nota 14)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6.770)</u>	<u>(4.282)</u>
Custos dos imóveis vendidos	<u>(33)</u>	<u>(33)</u>	<u>(47.375)</u>	<u>(37.641)</u>
Lucro (prejuízo) bruto	<u>3.217</u>	<u>490</u>	<u>14.342</u>	<u>(10.271)</u>

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

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

**25 Despesas gerais e administrativas**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2021	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2021	30 de setembro de 2020
Salários e encargos	(5.711)	(5.141)	(11.975)	(8.787)
Plano de outorga de ações restritas	(15.527)	-	(15.527)	-
Assessoria e consultoria	(3.918)	(3.128)	(5.593)	(4.711)
Gastos corporativos	(1.261)	(944)	(2.966)	(1.598)
Aluguéis	(109)	(162)	(111)	(188)
Depreciação direito de uso imóvel	(91)	(62)	(315)	(234)
	<u>(26.617)</u>	<u>(9.437)</u>	<u>(36.487)</u>	<u>(15.518)</u>
Despesas com reestruturação	(730)	(727)	(730)	(727)
Depreciação e amortização	(266)	(1.721)	(424)	(1.801)
	<u>(996)</u>	<u>(2.448)</u>	<u>(1.154)</u>	<u>(2.528)</u>
	<u><u>(27.613)</u></u>	<u><u>(11.885)</u></u>	<u><u>(37.641)</u></u>	<u><u>(18.046)</u></u>

**26 Despesas com comercialização**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2021	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2021	30 de setembro de 2020
Publicidade e propaganda	(90)	(22)	(1.491)	(963)
Comissões	-	(38)	(786)	(420)
Manutenção com estoque e unid. concluídas	-	-	(585)	(2.617)
Despesas com garantia de obras	-	(1)	(1.236)	(275)
Perdas estimadas	-	141	19	215
Outras despesas	-	(1)	-	-
	<u>(90)</u>	<u>79</u>	<u>(4.079)</u>	<u>(4.060)</u>

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

**27 Resultado financeiro**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>30 de setembro de 2020</b>	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>30 de setembro de 2020</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
Juros e atualização monetária	216	350	2.088	1.722
Rendimentos com aplicação financeiras	-	-	1.389	162
Outras receitas financeiras	-	-	-	167
	<u>216</u>	<u>350</u>	<u>3.477</u>	<u>2.051</u>
<b>Despesas financeiras</b>				
Encargos sobre contratos (Nota 14)	(4.951)	(20.199)	(10.694)	(23.379)
Baixa de encargos corporativos capitalizados (Nota 14)	-	(1.304)	-	(1.304)
Encargos corporativos apropriados (Nota 14)	(34)	(1.242)	-	-
Multas	(4)	(81)	(146)	(250)
Juros	-	(75)	(410)	(1.416)
Descontos / Atualizações monetárias clientes	-	(72)	(310)	(4.523)
Outras despesas financeiras	(10)	(9)	(61)	(223)
	<u>(4.999)</u>	<u>(22.982)</u>	<u>(11.621)</u>	<u>(31.095)</u>
(=) Resultado Financeiro	<u>(4.783)</u>	<u>(22.632)</u>	<u>(8.144)</u>	<u>(29.044)</u>

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

<b>Outras receitas e (despesas) operacionais</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>30 de setembro de 2020</b>	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>30 de setembro de 2020</b>
Resultado com cessão de participação societária (i)	-	-	-	(26.845)
Alienação (baixa) de imobilizado	1	-	1	-
Reversão de provisão/(provisão) para demandas judiciais (Nota 21)	2.429	4.823	22.064	7.869
Perdas estimadas	(3.568)	(2.128)	(3.568)	(6.488)
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	(42)	-	(10.300)	(6.057)
Impairment imóveis	-	-	-	(31.015)
Perdas com terreno (nota 7)	-	-	-	(3.156)
Acordos de dívidas com partes relacionadas (nota 19)	-	10.414	-	10.414
Outras receitas e (despesas) operacionais	(247)	(599)	12.896	(381)
	<u>(1.427)</u>	<u>12.510</u>	<u>21.093</u>	<u>(55.659)</u>

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro****Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma****29 Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento**

A Companhia, para finalizar o último empreendimento em construção, prevê que sejam incorridos custos nos seguintes montantes:

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>30 de setembro de 2020</b>
Unidades vendidas em construção	3.521	2.862
Unidades em estoque em construção	22.301	81
Custo orçado a incorrer (*)	25.822	2.943
Estoque imóveis em construção (Nota 7)	30.482	1.489
Custo total a ser apropriado no futuro	56.304	4.432

(\*) 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:

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>30 de setembro de 2020</b>
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	3.674	3.977
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(3.521)	(2.862)
	153	1.115
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	4,2%	28,0%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(76)	(83)
	77	1.032
Percentual da margem a apropriar (*)	2,1%	25,9%

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

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro****Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma**

As variações de venda contratada a apropriar e custo a incorrer nas unidades vendidas, comparativamente com 31 de dezembro de 2020, estão representadas, substancialmente, pelas movimentações relacionadas às atividades normais de vendas, distratos e reconhecimento de receitas e custos à medida do andamento da obra dos empreendimentos Beira Mar (2020) e o empreendimento Nova Fama (2021).

A 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:

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>30 de setembro de 2020</b>
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	3.427	40.291
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(71)	(988)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(3.327)	(33.851)
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>5.452</b>
Resultado apropriado em exercícios anteriores	-	(4.852)
<b>Resultado apropriado no exercício</b>	<b>29</b>	<b>600</b>
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício	(1.486)	(10)
<b>Resultado bruto dos empreendimentos em construção</b>	<b>(1.457)</b>	<b>590</b>
<b>Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros</b>	<b>15.799</b>	<b>(10.861)</b>
<b>Total do resultado bruto</b>	<b>14.342</b>	<b>(10.271)</b>

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

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

Relatório de revisão dos auditores independentes sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Aos  
Acionistas, Conselheiros e Administradores da  
Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial  
São Paulo – SP

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, identificadas como controladora e consolidado, da Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

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

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

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

### Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

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

### Ênfases

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1.1., em 02 de agosto de 2021 foi proferida sentença pelo juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca da Capital de São Paulo, nos autos do processo de Recuperação Judicial da Companhia e suas controladas, determinando o encerramento da Recuperação Judicial do Grupo Viver (Companhia e suas Controladas). Após a interposição de embargos de parte dos credores e decisões favoráveis à Companhia, cabe ainda a apresentação de recursos de apelação por parte dos credores, a fim de que após a decisão desses recursos possa ocorrer o trânsito em julgado da decisão que deferiu o encerramento da Recuperação Judicial. Apesar da reestruturação decorrente da Recuperação Judicial, a Companhia e suas controladas apresentam em 30 de setembro de 2021 excesso de passivos sobre ativos circulantes no

montante de R\$ 183.661 mil, prejuízos acumulados no montante de R\$ 2.525.743 mil, apurou prejuízo na controladora de R\$ 15.430 mil e no consolidado de R\$ 15.138 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 (prejuízo na controladora de R\$ 116.897 mil e no consolidado de R\$ 117.079 mil no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020), além de apresentar patrimônio líquido a descoberto de R\$ 180.814 mil.

Assim, a sua continuidade operacional está diretamente relacionada ao êxito na adoção das medidas da administração, descritas na Nota Explicativa nº 1, objetivando a retomada dos resultados operacionais positivos e dos lucros. As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios, considerando a geração de caixa operacional, e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos e passivos que seriam requeridos no caso de descontinuidade das operações. Nossa conclusão não contém modificação em relação a esse assunto.

#### Realização de ativo - imóveis a comercializar – Terreno Chácara Europa

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7, a Companhia possui a propriedade do imóvel Terreno Chácara Europa, que está registrado em 30 de setembro de 2021 no grupo de imóveis a comercializar no ativo não circulante pelo montante de R\$ 45.566 mil, líquido de provisão para a realização de ativos (impairment). Em 02 de dezembro de 2020, a Secretaria do Verde e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de São Paulo lavrou Auto de Infração, sem penalidade, pelo qual se determinou a suspensão de qualquer obra ou intervenção no referido terreno, até a apresentação do laudo de fauna. Este laudo foi apresentado em 03 de dezembro de 2020, ocasião na qual a Companhia requereu, também, a revisão da referida suspensão, que ainda se encontra pendente de deliberação. Diante disso, a Companhia cessou momentaneamente as atividades na área até que seja deliberado a respeito do seu requerimento de revisão da suspensão. Em paralelo ao fato, foi retomado um antigo procedimento de tombamento provisório da área de parte do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - Conpresp, o qual se encontra pendente de análise da Procuradoria do Município de São Paulo, para averiguação se não afronta as decisões judiciais anteriormente já proferidas em favor da Companhia. Em decorrência das incertezas retro descritas, não nos foi possível concluir sobre o valor e a forma de realização do ativo. Nossa conclusão não contém modificação em relação a esse assunto.

#### Transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e com a IAS 34 (nas informações consolidadas), contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Nossa conclusão não contém modificação em relação a esse assunto.

#### Outros assuntos

##### Demonstração do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de novembro de 2021.

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

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

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

### 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 trimestre findo em 30 de setembro de 2021.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha  
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Guilherme Claudio Gebara  
Diretor Vice-Presidente Financeiro

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Pelo presente instrumento, declaramos para fins do disposto no inciso V do artigo 25 da Instrução CVM número 480 que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório da Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes - S/S para as Demonstrações Financeiras da Viver Incorporadora e Construtora S.A. referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha  
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Guilherme Claudio Gebara  
Diretor Vice-Presidente Financeiro