

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 - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	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 - 01/01/2023 à 31/03/2023	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	17
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	42
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	92
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	94
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	95
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	234.784
Preferenciais	0
Total	234.784
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	89.773	100.760
1.01	Ativo Circulante	2.517	5.704
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3	3
1.01.03	Contas a Receber	1.357	4.290
1.01.03.01	Clientes	1.357	4.290
1.01.04	Estoques	312	375
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	312	375
1.01.06	Tributos a Recuperar	80	81
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	80	81
1.01.06.01.01	Impostos e contribuições a compensar	80	81
1.01.07	Despesas Antecipadas	241	433
1.01.07.02	Outras despesas a apropriar	241	433
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	524	522
1.01.08.03	Outros	524	522
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	524	522
1.02	Ativo Não Circulante	87.256	95.056
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	77.555	54.502
1.02.01.04	Contas a Receber	1	2
1.02.01.04.01	Clientes	1	2
1.02.01.05	Estoques	1.138	1.170
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	76.120	52.951
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	76.120	52.951
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	296	379
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	40	40
1.02.01.10.05	Créditos Diversos	189	339
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a apropriar	67	0
1.02.02	Investimentos	8.257	39.178
1.02.02.01	Participações Societárias	8.257	39.178
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	218	31.714
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	8.039	7.464
1.02.03	Imobilizado	1.290	1.210
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.290	1.210
1.02.04	Intangível	154	166
1.02.04.01	Intangíveis	154	166
1.02.04.01.02	Software/Outros	154	166

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	89.773	100.760
2.01	Passivo Circulante	51.529	275.278
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.855	2.816
2.01.01.01	Obrigações Sociais	131	134
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.724	2.682
2.01.02	Fornecedores	2.086	4.120
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.086	4.120
2.01.03	Obrigações Fiscais	744	878
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	584	718
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	367	334
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	217	384
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	160	160
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	121	233.583
2.01.04.02	Debêntures	0	233.462
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	121	121
2.01.04.03.01	Arrendamento a Pagar	121	121
2.01.05	Outras Obrigações	14.769	15.439
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	9.745	9.735
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	9.745	9.735
2.01.05.02	Outros	5.024	5.704
2.01.05.02.08	Contas a Pagar	5.024	5.704
2.01.06	Provisões	30.954	18.442
2.01.06.02	Outras Provisões	30.954	18.442
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	30.954	18.442
2.02	Passivo Não Circulante	19.070	27.810
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	124	153
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	124	153
2.02.04	Provisões	18.946	27.657
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	863	935
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	863	935
2.02.04.02	Outras Provisões	18.083	26.722
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	18.083	26.722
2.03	Patrimônio Líquido	19.174	-202.328
2.03.01	Capital Social Realizado	2.723.788	2.482.665
2.03.01.01	Capital Social	2.723.788	2.482.665
2.03.02	Reservas de Capital	-83.099	-83.099
2.03.02.07	Gastos na Emissão de Ações	-37.855	-37.855
2.03.02.08	Ações subscritas a cancelar	-45.244	-45.244
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.621.515	-2.601.894

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-62	646
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-66	177
3.03	Resultado Bruto	-128	823
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-19.451	-9.173
3.04.01	Despesas com Vendas	-37	-17
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.465	-8.508
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.527	5.933
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-15.476	-6.581
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-19.579	-8.350
3.06	Resultado Financeiro	-42	-56
3.06.01	Receitas Financeiras	3	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-45	-56
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-19.621	-8.406
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-40
3.08.02	Diferido	0	-40
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-19.621	-8.446
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-19.621	-8.446
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,0875	0,0591
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,0875	0,0591

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-19.621	-8.446
4.03	Resultado Abrangente do Período	-19.621	-8.446

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	781	12.192
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.266	-7.620
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-19.621	-8.406
6.01.01.02	Depreciação e amortização	66	119
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	-44	0
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	-978	-5.959
6.01.01.07	Impostos diferidos	-173	40
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	8	5
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	15.476	6.581
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	6.047	19.812
6.01.02.01	Contas a receber	3.009	-9
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	64	0
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	1	51
6.01.02.04	Créditos diversos	147	-171
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	5.399	9.493
6.01.02.07	Despesas antecipadas	125	-137
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	6	2.178
6.01.02.09	Fornecedores	-2.034	1.360
6.01.02.10	Contas a pagar	-680	-142
6.01.02.12	Partes relacionadas	10	7.189
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-744	-12.156
6.02.02	Capital em controladas líquido	-610	-12.017
6.02.04	Imobilizado	-134	-213
6.02.05	Intangível	0	74
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-37	-32
6.03.01	Captações de operações financeiras e operações com investidores líquidas	-8	0
6.03.07	Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	-29	-32
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	0	4
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3	7
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3	11

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.482.665	-83.099	0	-2.601.894	0	-202.328
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.482.665	-83.099	0	-2.601.894	0	-202.328
5.04	Transações de Capital com os Sócios	241.123	0	0	0	0	241.123
5.04.01	Aumentos de Capital	241.123	0	0	0	0	241.123
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-19.621	0	-19.621
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-19.621	0	-19.621
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.723.788	-83.099	0	-2.621.515	0	19.174

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.446	0	-8.446
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.446	0	-8.446
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.449.892	-83.099	0	-2.576.290	0	-209.497

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	-311	657
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-311	657
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.745	3.797
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-93	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-482	-189
7.02.04	Outros	-1.170	3.986
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.056	4.454
7.04	Retenções	-65	-119
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-65	-119
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.121	4.335
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-15.474	-6.581
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-15.477	-6.581
7.06.02	Receitas Financeiras	3	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-17.595	-2.246
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-17.595	-2.246
7.08.01	Pessoal	2.160	6.163
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.160	6.163
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-151	86
7.08.02.01	Federais	-173	51
7.08.02.03	Municipais	22	35
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	17	-49
7.08.03.01	Juros	17	-121
7.08.03.02	Aluguéis	0	72
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-19.621	-8.446
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-19.621	-8.446

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	347.287	366.771
1.01	Ativo Circulante	188.475	204.232
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	40.498	38.974
1.01.03	Contas a Receber	56.573	66.107
1.01.03.01	Clientes	56.573	66.107
1.01.04	Estoques	73.057	82.189
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	73.057	82.189
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.081	4.886
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.081	4.886
1.01.06.01.01	Impostos e contribuições a compensar	5.081	4.886
1.01.07	Despesas Antecipadas	369	900
1.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	369	900
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	12.897	11.176
1.01.08.03	Outros	12.897	11.176
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	12.897	11.176
1.02	Ativo Não Circulante	158.812	162.539
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	146.877	151.217
1.02.01.04	Contas a Receber	200	275
1.02.01.04.01	Clientes	200	275
1.02.01.05	Estoques	127.707	128.485
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	127.707	128.485
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	205	3.270
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	205	3.270
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	18.765	19.187
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	14.027	14.083
1.02.01.10.05	Créditos diversos	3.728	4.053
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a apropriar	1.010	1.051
1.02.02	Investimentos	8.958	8.401
1.02.02.01	Participações Societárias	8.958	8.401
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	8.958	8.401
1.02.03	Imobilizado	2.842	2.755
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.842	2.755
1.02.04	Intangível	135	166
1.02.04.01	Intangíveis	135	166
1.02.04.01.02	Software/Outros	135	166

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	347.287	366.771
2.01	Passivo Circulante	159.910	399.038
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.149	6.096
2.01.01.01	Obrigações Sociais	266	231
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.883	5.865
2.01.02	Fornecedores	9.531	12.237
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	9.531	12.237
2.01.03	Obrigações Fiscais	27.973	29.016
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.975	3.968
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	308	311
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	1.770	2.182
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	897	1.475
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	24.998	25.048
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	37.389	270.520
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	36.910	36.574
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	36.910	36.574
2.01.04.02	Debêntures	0	233.462
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	479	484
2.01.04.03.01	Arrendamento a Pagar	479	484
2.01.05	Outras Obrigações	77.049	79.548
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	10.401	11.396
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	10.401	11.396
2.01.05.02	Outros	66.648	68.152
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	4.817	5.313
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	1.397	1.396
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	2.703	2.871
2.01.05.02.09	Contas a Pagar	57.731	58.572
2.01.06	Provisões	1.819	1.621
2.01.06.02	Outras Provisões	1.819	1.621
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.010	812
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	809	809
2.02	Passivo Não Circulante	168.203	170.061
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	495	612
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	495	612
2.02.01.03.01	Arrendamento a Pagar	495	612
2.02.02	Outras Obrigações	11.395	12.602
2.02.02.02	Outros	11.395	12.602
2.02.02.02.04	Coobrigação na cessão de recebíveis	0	1
2.02.02.02.05	Adiantamentos de clientes	6.275	6.275
2.02.02.02.08	Contas a Pagar	1.499	1.499
2.02.02.02.09	Credores por Imóveis Compromissados	3.621	4.827
2.02.04	Provisões	156.313	156.847
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.539	2.257
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	1.537	2.256
2.02.04.01.06	Obrigações Tributárias	2	1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.02.04.02	Outras Provisões	154.774	154.590
2.02.04.02.04	Provisões para demandas judiciais	154.774	154.590
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	19.174	-202.328
2.03.01	Capital Social Realizado	2.723.788	2.482.665
2.03.01.01	Capital Social	2.723.788	2.482.665
2.03.02	Reservas de Capital	-83.099	-83.099
2.03.02.07	Gastos na emissão de ações	-37.855	-37.855
2.03.02.08	Ações subscritas a cancelar	-45.244	-45.244
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.621.515	-2.601.894

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	18.363	13.655
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-16.906	-10.562
3.03	Resultado Bruto	1.457	3.093
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-21.092	-11.842
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.724	-925
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.264	-12.686
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-10.104	1.612
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	157
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-19.635	-8.749
3.06	Resultado Financeiro	363	665
3.06.01	Receitas Financeiras	1.144	1.305
3.06.02	Despesas Financeiras	-781	-640
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-19.272	-8.084
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-127	-191
3.08.01	Corrente	-114	-197
3.08.02	Diferido	-13	6
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-19.399	-8.275
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-19.399	-8.275
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-19.621	-8.446
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	222	170
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,0875	-0,0591
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,0875	-0,0591

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-19.399	-8.276
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-19.399	-8.276
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-19.621	-8.446
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	222	170

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	2.196	-31.378
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-12.276	-20.643
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-19.272	-8.085
6.01.01.02	Depreciação e amortização	223	258
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	-1.143	-3.836
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	7.691	-7.857
6.01.01.05	Provisões para garantia de obras	352	74
6.01.01.07	Impostos diferidos	-159	-1.060
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	32	20
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	0	-157
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	14.472	-10.735
6.01.02.01	Contas a receber	11.535	10.802
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	9.127	-12.673
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	-139	-112
6.01.02.04	Créditos diversos	-1.396	-7.829
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	2.860	-2.740
6.01.02.07	Despesas antecipadas	572	-610
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	-1.676	-435
6.01.02.09	Fornecedores	-2.706	2.357
6.01.02.10	Contas a pagar	-840	-3.035
6.01.02.12	Partes relacionadas	-995	0
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	-168	3.540
6.01.02.14	Credores por imóveis compromissados	-1.702	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-854	-1.372
6.02.02	Capital em controladas líquido	-574	-1.135
6.02.04	Imobilizado	-300	-311
6.02.05	Intangível	20	74
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	182	11.876
6.03.01	Captações de operações financeiras e operações com investidores líquidas	304	12.000
6.03.02	Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	-122	-124
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.524	-20.874
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	38.974	63.467
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	40.498	42.593

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.482.665	-83.099	0	-2.601.894	0	-202.328	0	-202.328
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.482.665	-83.099	0	-2.601.894	0	-202.328	0	-202.328
5.04	Transações de Capital com os Sócios	241.123	0	0	0	0	241.123	-222	240.901
5.04.01	Aumentos de Capital	241.123	0	0	0	0	241.123	0	241.123
5.04.08	Participação de Minoritários no Resultado	0	0	0	0	0	0	-222	-222
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-19.621	0	-19.621	222	-19.399
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-19.621	0	-19.621	222	-19.399
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.723.788	-83.099	0	-2.621.515	0	19.174	0	19.174

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051	0	-201.051
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051	0	-201.051
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-170	-170
5.04.09	Participação de Minoritários no Resultado	0	0	0	0	0	0	-170	-170
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.446	0	-8.446	170	-8.276
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.446	0	-8.446	170	-8.276
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.449.892	-83.099	0	-2.576.290	0	-209.497	0	-209.497

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	16.388	2.174
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	16.388	2.174
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-31.696	-4.759
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-15.890	-10.739
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.442	-977
7.02.04	Outros	-14.364	6.957
7.03	Valor Adicionado Bruto	-15.308	-2.585
7.04	Retenções	-222	-258
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-222	-258
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-15.530	-2.843
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.144	1.462
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	157
7.06.02	Receitas Financeiras	1.144	1.305
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-14.386	-1.381
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-14.386	-1.381
7.08.01	Pessoal	3.117	6.956
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.526	6.946
7.08.01.04	Outros	591	10
7.08.01.04.01	Comissões sobre venda	591	10
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	99	-596
7.08.02.01	Federais	59	-631
7.08.02.03	Municipais	40	35
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.797	535
7.08.03.01	Juros	1.797	463
7.08.03.02	Aluguéis	0	72
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-19.399	-8.276
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-19.621	-8.446
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	222	170

11 de maio de
2023

Comentário do Desempenho

RELEASE DE RESULTADOS

1T23

RELAÇÕES COM
INVESTIDORES

Viver Incorporadora
e Construtora S.A.

A **Viver Incorporadora e Construtora S.A.** ("Viver" ou "Companhia") anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao primeiro trimestre de 2023 (1T23).

Webcast

Data: 12 de maio de 2023

Hora: 15:00 (horário de Brasília)

Link: [Clique Aqui](#)

Telefone: + 55 11 3127-4971

+ 55 11 3728-5971

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

ON (B3: VIVR3)

Cotação: R\$ 0,40 (31/03/2023)

Quantidade de ações: 234.784.492

Valor de Mercado: R\$ 93,9 MM

Contate o RI

Larissa Stefanone Pereira

Coordenadora de Relações com Investidores

João Vitor Varricchio

Analista de Relações com Investidores

ri.viver@viver.com.br

www.ri.viver.com.br

Destaques 1T23

➤ **Vendas Brutas de R\$ 24,1 milhões** no 1T23, **representando um aumento de 104,3%** em relação ao 1T22;

➤ **Receita Operacional Líquida de R\$ 18,4 milhões** no 1T23, apresentando um **aumento de 34,5%** em relação ao 1T22;

➤ **Quitação integral** do saldo devedor da **dívida do FGTS**, no valor de R\$ 210,6 milhões;

➤ **Liquidação da Série I** da 5ª Emissão de Debêntures;

➤ **Redução de 83% do endividamento total da Companhia**, que passou de R\$ 281 milhões para R\$ 47,9 milhões, no 1T23;

➤ **Reversão do Patrimônio Líquido da Companhia** de R\$181,6 milhões negativos para R\$33,3 milhões positivos;

➤ **Emissão do Habite-se** do Park 183 (evento subsequente);

➤ **Meeting e Pré-Lançamento** do Empreendimento Domum Home Resort (Diadema) (evento subsequente).

Comentário do Desempenho

Sumário

1T23

Mensagem da Administração	4
Desempenho Operacional	9
Desempenho Econômico-Financeiro	12
Balanco Patrimonial	16
Anexos	21

Mensagem da Administração

Iniciamos o ano de 2023 com um marco histórico para a Viver: a redução do endividamento total da Companhia de R\$ 281 milhões, em 31 de dezembro de 2022, para 47,9 milhões, em 31 de março de 2023.

A maior dívida da Companhia era de R\$ 210,6 milhões referente à Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Real e Garantia Flutuante, Emitidas em 18 de janeiro de 2011 em favor do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

Conforme Aviso aos Acionistas divulgado ao mercado, em março de 2023 foi homologado um aumento de capital social no valor total de R\$ 218.226.333,60 para pagamento dos credores da Companhia, em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial, incluindo a conversão do saldo devedor da dívida do FGTS em ações. Foram convertidas 10.634.629 ações em favor do FGTS, no montante de R\$ 210.565.638,02 e 383.924 ações em benefício dos demais credores da Companhia, no montante de R\$ 7.601.695,20.

Já no âmbito da 5ª Emissão de Debêntures, em decorrência do aumento de capital social homologado para a liquidação da Série I, em janeiro de 2023, o debenturista Crixus Special Return Fundo de Investimento em Participação Multiestratégia ("Crixus"), fundo de investimento em participações constituído sob a forma de condomínio fechado, sob gestão da Arien Invest Gestora de Recursos Ltda., sociedade controlada pela BPS Capital Participações Societárias S.A., passou a deter participação acionária relevante na Companhia com 14,02% do seu capital social.

Com relação ao aspecto econômico, o saldo devedor da Série I da 5ª Emissão de Debêntures, no valor de R\$ 22,9 milhões, restou quitado e integrou o capital social da Companhia.

Com a quitação integral da dívida do FGTS e com a quitação do saldo devedor da Série I da 5ª Emissão de Debêntures, **no 1T23 tivemos a redução de 83% do endividamento total da Companhia, com a consequente reversão do seu patrimônio líquido, que passou de R\$ 181,6 milhões negativos para R\$ 33,3 milhões positivos.**

No 1T23, as vendas contratadas brutas totalizaram o valor de R\$ 24,1 milhões, representando um aumento de 104,3% em relação ao mesmo período de 2022.

Em relação ao desempenho econômico-financeiro, a Companhia apresentou receita operacional líquida de R\$ 18,4 milhões no 1T23, apresentando um aumento de 34,5% em relação ao mesmo período do exercício social anterior, devido aos lançamentos realizados ao longo do período e do alto volume de vendas.

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

Em abril de 2023, tivemos a emissão do Habite-se do Empreendimento Park 183, primeira obra do modelo de negócio *Brownfield* entregue pela Companhia e o pré-lançamento do Empreendimento Domum Home Resort (Diadema) (eventos subsequentes).

Comentário do Desempenho

O início do ano de 2023 nos reafirmou a certeza de um *breakeven* operacional e capacidade de geração de resultado da Companhia, a partir da redução significativa do endividamento total da Companhia, com a consequente reversão do seu patrimônio líquido e da entrada de um novo importante investidor, mostrando-se a Companhia pronta para um novo ciclo de operações e crescimento, por meio dos seus dois modelos de negócio: *Brownfield* e *Greenfield*.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha

Guilherme Claudio Gebara

Arthur Vinícius Ruperes Marin

Comentário do Desempenho

Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões, exceto quando indicado	1T23	4T22	Var. 1T23 / 4T22	1T22	Var. 1T23 / 1T22
Destaques Operacionais					
Vendas Contratadas (% Viver)	22,6	32,8	-31,1%	14,7	53,7%
Vendas Contratadas (Unidades)	76	128	-40,6%	73	4,1%
Preço Médio de Vendas (R\$)	298.225	256.399	16,3%	201.282	48,2%
Destaques Financeiros					
Receita Líquida	18,4	34,6	-46,8%	13,7	34,3%
Lucro (Prejuízo) Bruto	1,5	12,4	-87,9%	3,1	-51,6%
Margem Bruta	7,9%	35,7%	-27,8 p.p.	22,7%	-14,7 p.p.
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado ¹	4,5	14,6	-69,2%	3,2	40,6%
Margem Bruta Ajustada ¹	24,6%	42,3%	-17,7 p.p.	23,1%	1,5 p.p.
EBITDA	(22,9)	(22,8)	0,4%	(8,4)	172,6%
Margem EBITDA	-124,9%	-65,9%	-59 p.p.	-61,8%	-63,1 p.p.
Lucro (Prejuízo)	(26)	(24,2)	7,4%	(8,3)	213,3%
Margem Líquida	-141,3%	-69,9%	-71,4 p.p.	-60,6%	-80,7 p.p.
Receitas a Apropriar	3,4	5,4	-37%	9	-62,2%
Resultados a Apropriar	1,4	2,1	-33,3%	0,8	n.c
Margem dos Resultados a Apropriar	34%	33,4%	0,6 p.p.	9,2%	24,8 p.p.
Despesas com comercialização	(1,7)	(2,3)	-26,1%	(0,9)	88,9%
G&A ²	(9)	(11,2)	-19,6%	(12,4)	-27,4%

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

² Excluindo Depreciação e Amortização

Comentário do Desempenho

Principais Empreendimentos



Empreendimentos	Nova Fama	La Vista	Park 183	Fontana di Trevi	Look
Participação	100%	10%	100%	100%	100%
Data de Lançamento	18/09/2021	12/02/2022	01/04/2022	01/04/2022	28/09/2022
Localização	Goiânia - GO	São Paulo - SP	São Paulo - SP	São Roque - SP	São Paulo - SP
Segmento	Médio	Econômico	Médio-alto	Médio-alto	Médio-alto
Classificação	Retomada de obra parada	Greenfield	Retomada de obra parada	Estoque Pronto	Estoque Pronto
% Obras	90%	10,22%	98%	100%	100%
VGV Líquido Total (R\$ milhões)	60	35,7	16	5,7	12
VGV Líquido Contratado	80,2%	55,1%	84,6%	89,4%	91%

Próximos Lançamentos

Domum Home Resort (Diadema)



Previsão Lançamento: maio/2023

Classificação: Retomada de Obra Parada

Participação: 100%

Localização: Diadema (SP)

Segmento: Médio Padrão

VGV Bruto Estimado: R\$ 65,8 milhões

Unidades Totais: 148 unidades + 19 vagas

Prazo estimado de obra: 14 meses

Station Vila Madalena



Previsão Lançamento: junho/2023

Classificação: *Greenfield*

Participação: 100%

Localização: Vila Madalena | São Paulo (SP)

Segmento: Médio Padrão

VGV Bruto Estimado: R\$ 72 milhões

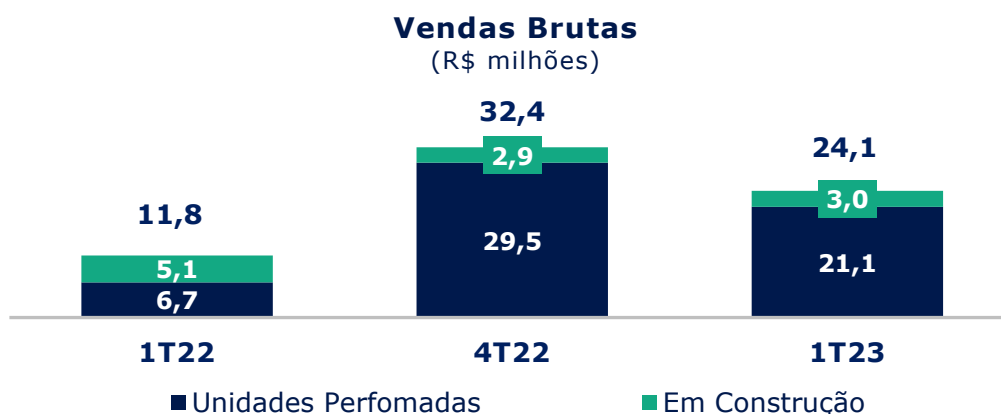
Unidades Totais: 203 unidades

Prazo estimado de obra: 22 meses

Desempenho Operacional

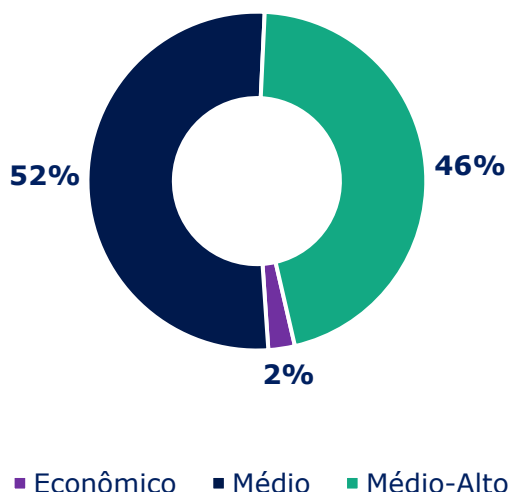
Vendas Contratadas

No 1T23, as vendas contratadas brutas totalizaram R\$ 24,1 milhões, sendo R\$ 21,1 milhões de estoque performado e R\$ 3,0 milhões de projetos em construção, representando um aumento de 104,3% em relação ao mesmo período de 2022.

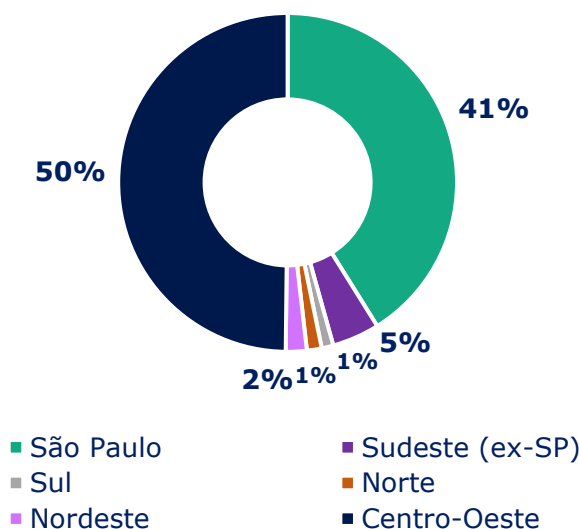


O desempenho das vendas no 1T23 foi impulsionado, principalmente, pelos empreendimentos Viver Fama (GO), Look Villa Mascote (SP) e Park 183 (SP), com representatividade distribuída entre os segmentos médio e médio-alto padrão.

Vendas por Segmento



Vendas por Região

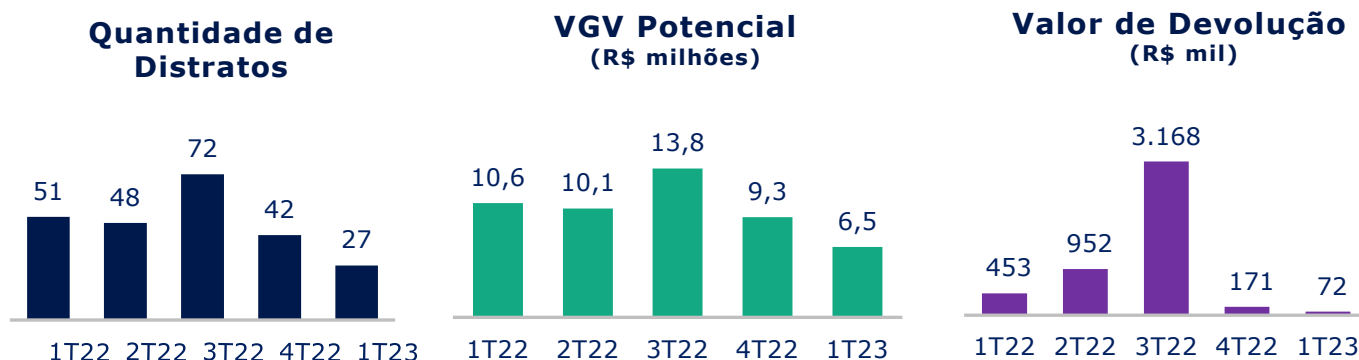


Comentário do Desempenho

Distratos

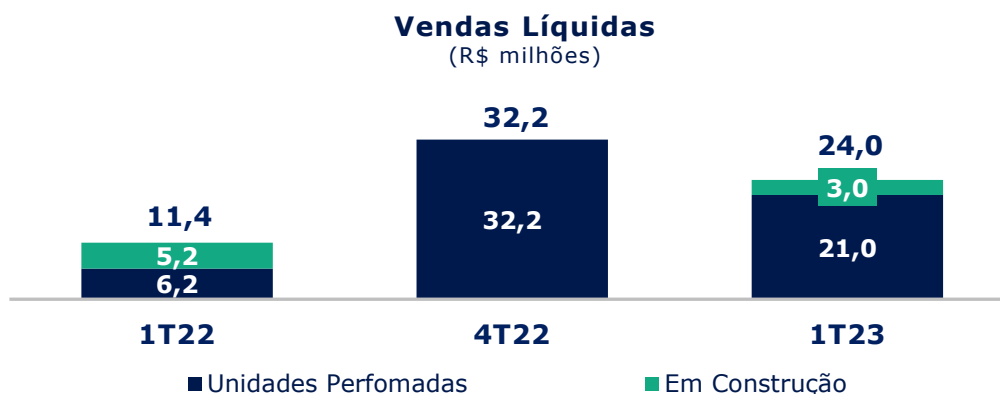
A Companhia manteve sua política de Distratos de recebíveis duvidosos, com retorno das unidades ao estoque para comercialização.

No 1T23 foram distratadas 27 unidades com VGV potencial de R\$ 6,5 milhões. Do valor originalmente recebido pela Companhia, no montante de R\$ 456 mil, houve a devolução de R\$71,6 mil a clientes, conforme gráficos a seguir:



Vendas Líquidas

Dessa forma, as vendas líquidas totalizaram R\$ 24 milhões, representando um aumento de 110,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, conforme gráfico a seguir:

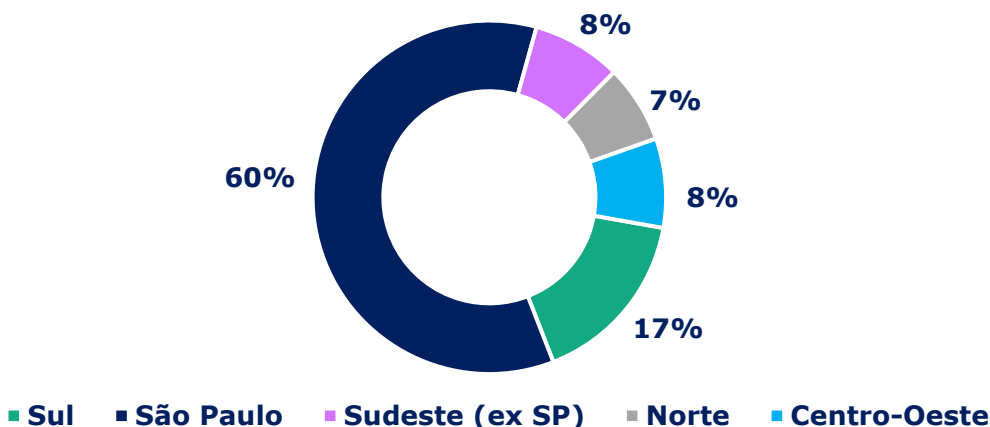


Comentário do Desempenho

Landbank

O Landbank da Companhia corresponde ao valor de book R\$ 172,3 milhões, enquanto o seu valor de avaliação representa o montante de R\$ 268,8 milhões, representando um aumento de 5,4% em relação ao trimestre anterior:

Valor de Avaliação por Região

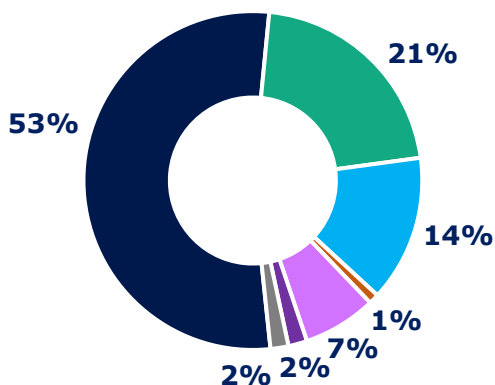


Estoque a Valor de Mercado

A Viver encerrou o 1T23 com 256 unidades em estoque e um VGV de R\$ 55,7 milhões, referentes à participação da Companhia.

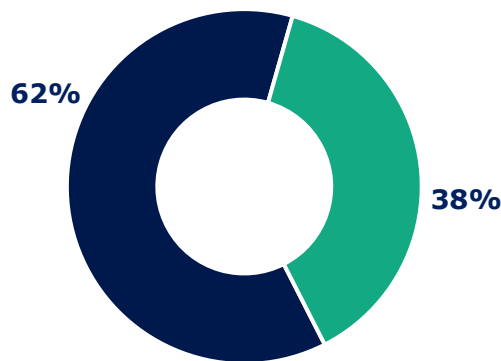
O estoque é composto principalmente por unidades do segmento médio e médio-alto padrão, em linha com a estratégia da Companhia. Além disso, 62% refere-se às unidades performadas e 38% às unidades em construção.

Estoque por Segmento



- Médio
- Médio-Alto
- Econômico
- Vagas
- Lojas
- Alto
- Studio

Estoque por Fase



- Concluído
- Em Construção

Desempenho Econômico-Financeiro

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

Receita Líquida

No 1T23, a receita operacional líquida foi de R\$ 18,4 milhões, representando uma redução de 46,9% em relação ao trimestre anterior. Esta redução é decorrente de vendas com receita a apropriar. Já em relação ao mesmo período de 2022, temos um aumento de 34,5% na receita operacional líquida.



Custo dos Imóveis

O custo incorrido dos imóveis acumulado das unidades comercializadas no 1T23 foi de R\$ 16,9 milhões, representando uma redução de 23,9% em relação ao 4T22 e um aumento de 60% em relação ao 1T22 devido ao custo incorrido das unidades vendidas com obras em andamento e custo das unidades concluídas que foram vendidas. A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)	1T23	4T22	Var. 1T23 / 4T22	1T22	Var. 1T23 / 1T22
Custo dos Imóveis	(16.906)	(22.220)	-23,9%	(10.562)	60,1%
Custo terreno, incorporação e construção	(13.849)	(19.941)	-30,6%	(10.502)	31,9%
Encargos Financeiros	(3.057)	(2.279)	34,1%	(60)	4995%

Comentário do Desempenho

Lucro Bruto

A Viver encerrou o 1T23 com um Lucro Bruto de R\$ 1,5 milhões e margem bruta ajustada de 24,6%.

Lucro Bruto (R\$ mil)	1T23	4T22	Var. 1T23 / 4T22	1T22	Var. 1T23 / 1T22
Lucro Bruto	1.457	12.352	-88,2%	3.093	-52,9%
Margem Bruta	7,9%	35,7%	-27,8 p.p	22,7%	-15 p.p
Margem Bruta Ajustada ¹	24,6%	42,3%	-17,7 p.p	23,1%	1 p.p

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

Receitas e Resultados a Apropriar

Ao final do 1T23, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 3,4 milhões e o resultado bruto a apropriar R\$ 1,4 milhões. A margem a apropriar do trimestre foi de 34%.

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	1T23	4T22	Var. 1T23 / 4T22	1T22	Var. 1T23 / 1T22
Receita a apropriar	3.393	5.441	-37,6%	9.006	-62,3%
Adiantamento de clientes Permuta Física	618	786	-21,4%	-	n.c
Custo a apropriar	(2.647)	(4.149)	-36,2%	(8.177)	-67,6%
Resultado Bruto a apropriar	1.364	2.078	-34,4%	829	64,5%
Margem a apropriar	34%	33,4%	1 p.p	9,2%	25 p.p

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

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	Fama	Park 183	1T23
Receita a apropriar	2.576	817	3.393
Adiantamento de clientes Permuta Física	278	340	618
Custo a apropriar	(2.091)	(556)	(2.647)
Resultado Bruto a apropriar	763	601	1.364
Margem a apropriar	26,7%	51,9%	34%

Comentário do Desempenho

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

As despesas relativas à comercialização totalizaram R\$ 1,7 milhões no 1T23, representando uma redução de 34% em relação ao 4T22.

Despesas comerciais (R\$ mil)	1T23	4T22	Var. 1T23 / 4T22	1T22	Var. 1T23 / 1T22
Publicidade e propaganda	(902)	(1.301)	-30,7%	(475)	89,9%
Depreciação estande de vendas e decorados	-	(5)	n.c	-	n.c
Comissões	(591)	(605)	-2,3%	(10)	5810%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(30)	(17)	76,5%	(354)	-91,5%
Despesas com garantia de obras	(201)	(333)	-39,6%	(86)	133,7%
Perdas estimadas	-	-	n.c	-	n.c
Outras despesas	-	(343)	-100%	-	n.c
Total	(1.724)	(2.604)	-34%	(925)	86%

A administração da Companhia está comprometida em otimizar os custos e despesas administrativas, buscando uma maior eficiência e resultado. A consequência é de que no 1T23 as despesas gerais e administrativas líquidas (G&A) totalizaram R\$ 9,2 milhões.



G&A (R\$ mil)	1T23	4T22	Var. 1T23 / 4T22	1T22	Var. 1T23 / 1T22
Salários e Encargos	(6.930)	(9.689)	-28,5%	(10.752)	-35,5%
Gastos corporativos	(1.917)	(1.306)	46,8%	(1.506)	27,3%
Depreciação direito de uso imóvel	(117)	(147)	-20,4%	(117)	0%
Despesas com reestruturação	(195)	(244)	-20,1%	(170)	14,7%
Depreciação e amortização	(105)	(83)	26,5%	(141)	-25,5%
Total	(9.264)	(11.469)	-19,2%	(12.686)	-27,0%

Comentário do Desempenho

Resultado do Período

No 1T23, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 26,2 milhões, o que representa um aumento de 8,8% em relação ao 4T22.

Este resultado é decorrente, principalmente, da liquidação das contingências com probabilidade de perda possível pagos através de emissão de ações da Companhia na 7ª tranche de aumento de capital social, na forma prevista no Plano de Recuperação Judicial, incluindo o pagamento do maior credor da Companhia, o FGTS.

EBITDA

No 1T23, a Companhia registrou um EBITDA negativo de R\$ 22,9 milhões, com margem EBITDA negativa de 124,9%. A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

EBITDA (R\$ mil)	1T23	4T22	Var. 1T23 / 4T22	1T22	Var. 1T23 / 1T22
EBT	(25.848)	(24.696)	4,7%	(8.085)	219,7%
(+) Resultado Financeiro					
Despesa financeira (Líquida)	(363)	(591)	-38,6%	(665)	-45,4%
Despesa financeira (SFH)	3.057	2.279	34,1%	60	4995%
Despesa financeira (Corporativa)	-	-	n.c	-	n.c
EBIT	(23.154)	(23.008)	0,6%	(8.690)	166,4%
Depreciação	222	230	-3,5%	258	-14%
EBITDA	(22.932)	(22.778)	0,7%	(8.432)	172%
Margem EBITDA	-124,9%	-65,9%	-59 p.p	-61,8%	-63,1 p.p

Balanco Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa

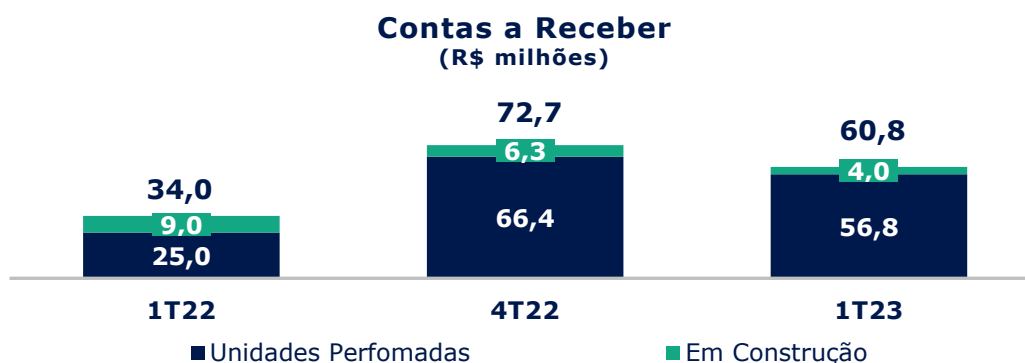
Em 31 de março de 2023, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 40,5 milhões, representando um aumento de 3,9% em relação ao 4T22.



Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos o 1T23 com carteira total de R\$ 60,8 milhões de recebíveis, sendo R\$ 12,2 milhões relativos à unidades de projetos concluídos e R\$ 48,5 milhões relativos à unidades de projetos a serem entregues, conforme detalhado na tabela a seguir:

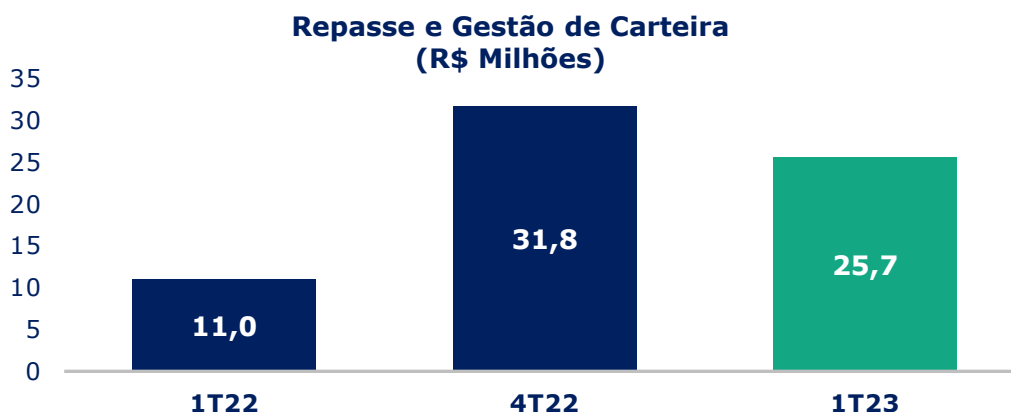
Contas a receber (R\$ mil)	1T23	4T22	Var. 1T23 / 4T22	1T22	Var. 1T23 / 1T22
Curto Prazo	56.573	66.107	-14,4%	17.688	219,8%
Longo Prazo	200	275	-27,3%	7.270	-97,2%
Total "on balance"	56.773	66.382	-14,5%	24.958	127,5%
Total "off balance"	4.011	6.227	-35,6%	9.006	-55,5%
Total de Contas a Receber	60.784	72.609	-16,3%	33.964	79%
Total concluídas	12.253	27.860	-56%	14.822	-17,3%
Total a entregar	48.531	44.353	9,4%	17.775	173%
Total de terrenos	-	396	-100%	1.367	-100%



Comentário do Desempenho

Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira no 1T23 atingiram R\$ 25,7 milhões, enquanto no 4T22 a Companhia recebeu o montante de R\$ 31,8 milhões, representando uma redução de 19% entre os períodos, em decorrência de atraso no recebimento de repasse.

Já em relação ao mesmo período do ano anterior, temos um aumento de 133,6% nos recursos gerados por repasse e gestão de carteira.



Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 31 de março de 2023, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R\$ 200,8 milhões, representando uma redução de 4,7% em relação ao 4T22 devido às vendas realizadas no período. O estoque da Companhia é composto por terrenos adquiridos em dinheiro ou por meio de permuta, construções em andamento e unidades concluídas, conforme detalhamento abaixo:

Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)	1T23	4T22	Var. 1T23 / 4T22	1T22	Var. 1T23 / 1T22
Terrenos	153.562	152.565	0,7%	121.865	26%
Construções em andamento	16.601	23.919	-30,6%	20.118	-17,5%
Unidades prontas	30.601	34.190	-10,5%	64.237	-52,4%
Adiantamento a fornecedores	-	-	n.c	1.000	n.c
Total	200.764	210.674	-4,7%	207.220	-3,1%

Endividamento

O endividamento líquido da Viver em 31 de março de 2023 era de 47,9 milhões, comparado a um endividamento de R\$ 281 milhões em 31 de dezembro de 2022.

A maior dívida da Companhia era de R\$ 210,6 milhões referente à Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Real e Garantia Flutuante, Emitidas em 18 de janeiro de 2011 em favor do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

Conforme Aviso aos Acionistas divulgado ao mercado, em março de 2023 foi homologado um aumento de capital social da Companhia no valor total de R\$ 218.226.333,60 para pagamento dos credores, em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial, incluindo a conversão do saldo devedor da dívida do FGTS em ações. Foram convertidas 10.634.629 ações em favor do FGTS, no montante de R\$ 210.565.638,02 e 383.924 ações em benefício dos demais credores da companhia, no montante de R\$ 7.601.695,20.

E ainda, em razão do vencimento da Série I da 5ª Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações Ordinárias, da Espécie Quirografária, com Garantia Real Adicional, em até 8 Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição ("5ª Emissão de Debêntures") da Companhia, em janeiro de 2023 foi realizada a conversão de 22.500 debêntures em 31.365.555 ações ordinárias de emissão da Companhia em favor do debenturista Crixus, sendo que o saldo devedor das debêntures no valor de R\$ 22,9 milhões restou devidamente quitado e integrou o capital social da companhia.

Assim, considerando as informações contábeis referentes ao 1T23, com a quitação integral da dívida do FGTS e com a quitação do saldo devedor da Série I da 5ª Emissão de Debêntures, tivemos a redução de 83% do endividamento total da companhia, com a consequente reversão do seu patrimônio líquido, que passou de R\$ 181,6 milhões negativos para R\$ 33,3 milhões positivos.

Atualmente, a maior dívida da Companhia é de R\$ 36,9 milhões referente à emissão de Cédula de Crédito Bancário para o desenvolvimento do empreendimento Nova Fama (GO) ("Nova Fama"), a qual foi cedida à Habitasec Securitizadora S.A.. Referida dívida será amortizada com o repasse das contas a receber do Nova Fama. Até 31 de março de 2023, já havia sido captado os recursos para a quitação da referida dívida com a alienação das unidades do empreendimento. Com isso, após a finalização do repasse das contas a receber das unidades já alienadas, o que ocorrerá até o 2T23, o endividamento da Companhia passará a ser de R\$ 11 milhões.

Comentário do Desempenho

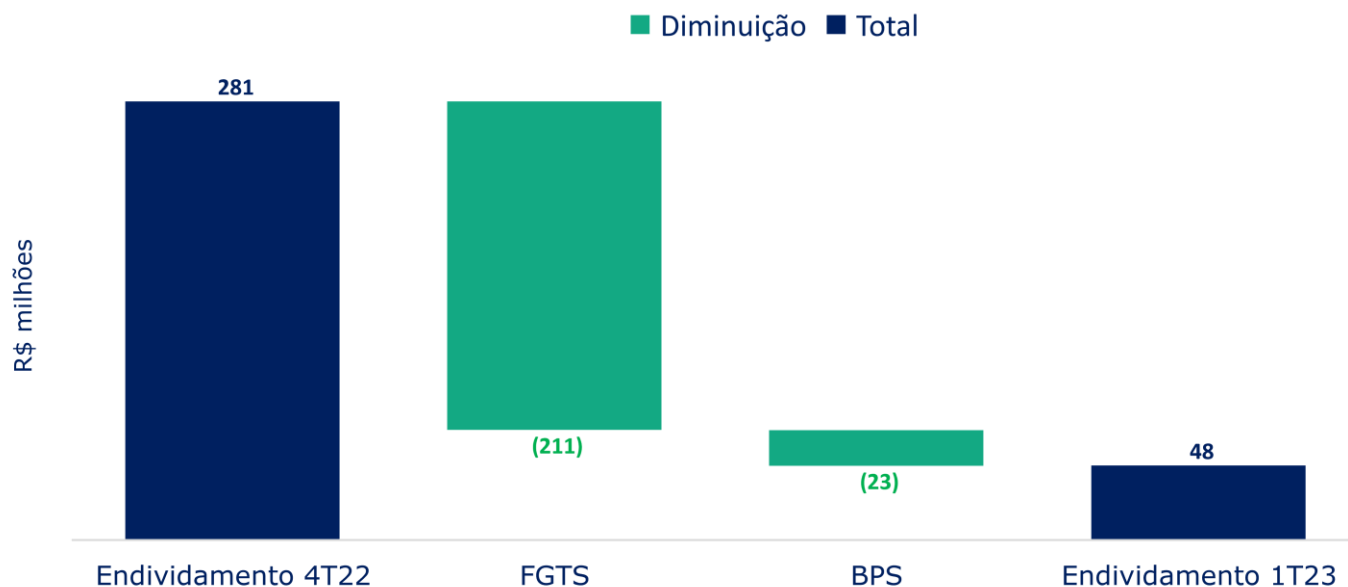
Endividamento

Evolução do Endividamento (R\$ milhões)	1T23	4T22	Var. 1T23 / 4T22	1T22	Var. 1T23 / 1T22
Corporativa + Produção	36,9	270	-86,3%	238	-84,5%
Dívida Corporativa	-	-	n.c	0,1	n.c
Dívida de SFH e Projetos	36,9	270	-86,3%	237,9	-84,5%
Securitização	1,4	1,4	0%	1,5	-6,7%
Coobrigação	1,4	1,4	0%	1,5	-6,7%
Emissão de CRI					
Sub-total Endividamento (I)	38,3	271,4	-85,9%	239,5	-84%
Partes Relacionadas	9,6	9,6	0%	8,6	n.c
Partes Relacionadas	9,6	9,6	0%	8,6	n.c
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"					
Endividamento Total	47,9	281	-83%	248,1	-80,7%
Disponibilidades de Caixa Total	40,5	39	3,9%	42,6	-4,9%
Patrimônio Líquido	33,3	(-181,6)	-118,3%	(209,5)	-115,9%

Comentário do Desempenho

Evolução do Endividamento

O gráfico abaixo demonstra a redução significativa de 83% do endividamento da Companhia do 4T22 para o 1T23, considerando a quitação integral da dívida do FGTS e a conversão da Série I da 5ª Emissão de Debêntures (BPS):



Evolução do Patrimônio Líquido

O gráfico abaixo demonstra a evolução do patrimônio líquido da Companhia do 4T22 para o 1T23, considerando o efeito contábil da reversão do patrimônio líquido, que passou de R\$ 181,6 milhões negativos para R\$ 33,3 milhões positivos com a resolução da dívida do FGTS e a conversão da Série I da 5ª Emissão de Debêntures (BPS):



Comentário do Desempenho

Anexos

Balanco Patrimonial

Balanco Patrimonial Consolidado (R\$ mil)	1T23	4T22	Var. 1T23 / 4T22	1T22	Var. 1T23 / 1T22
ATIVO					
Circulante	188.475	204.232	-7,7%	165.994	13,5%
Caixa e equivalentes de caixa	40.498	38.974	3,9%	42.593	-4,9%
Contas a receber	56.573	66.107	-14,4%	17.688	219,8%
Imóveis a comercializar	73.057	82.189	-11,1%	78.658	-7,1%
Créditos diversos	12.897	11.176	15,4%	22.105	-41,7%
Impostos e contribuições a compensar	5.081	4.886	4%	4.047	25,5%
Despesas com vendas a apropriar	369	900	-59%	903	-59,1%
Não circulante	158.812	162.539	-2,3%	159.853	-0,7%
Realizável a longo prazo	146.877	151.217	-2,9%	151.668	-3,2%
Contas a receber	200	275	-27,3%	7.270	-97,2%
Imóveis a comercializar	127.707	128.485	-0,6%	128.562	-0,7%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	-	1.347	-100%
Partes relacionadas	205	3.270	-93,7%	3.773	-94,6%
Créditos diversos	3.728	4.053	-8%	7.746	-51,9%
Impostos e contribuições a compensar	14.027	14.083	-0,4%	1.593	780,5%
Despesas com vendas a apropriar	1.010	1.051	-3,9%	1.377	n.c
	11.935	11.322	5,4%	8.185	45,8%
Investimentos	8.958	8.401	6,6%	5.418	65,3%
Imobilizado líquido	2.842	2.755	3,2%	2.608	9%
Intangível	135	166	-18,7%	159	-15,1%
Total do ativo	347.287	366.771	-5,3%	325.847	6,6%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	159.910	399.038	-59,9%	363.204	-56%
Empréstimos e financiamentos	36.910	36.574	0,9%	348	n.c
Debêntures	-	233.462	-100%	210.624	-100%
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.397	1.396	0,1%	1.420	-1,6%
Fornecedores	9.531	12.237	-22,1%	15.446	-38,3%
Obrigações trabalhistas e tributárias	34.122	35.112	-2,8%	46.842	-27,2%
Contas a pagar	57.731	58.572	-1,4%	70.721	-18,4%
Arrendamento a pagar	479	484	-1%	489	-2%
Terrenos a pagar	4.817	5.313	-9,3%	3.929	n.c
Adiantamentos de clientes e outros	2.703	2.871	-5,9%	4.058	-33,4%
Partes relacionadas	10.401	11.396	-8,7%	8.551	21,6%
Provisões	1.010	812	24,4%	-	n.c
Provisões para perdas em investimentos	809	809	0%	776	4,3%
Não Circulante	154.064	149.346	3,2%	172.139	-10,5%
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	27.000	-100%
Coobrigação na cessão de recebíveis	-	1	-100%	40	-100%
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.539	2.257	-31,8%	22.149	-93,1%
Contas a pagar	1.499	1.499	0%	1.293	15,9%
Credores por imóveis compromissados	3.621	4.827	n.c	-	n.c
Arrendamento a pagar	6.275	612	925,3%	953	558,4%
Adiantamentos de clientes e outros	495	6.275	-92,1%	5.225	-90,5%
Provisões	140.635	133.875	5%	115.479	21,8%
Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	33.313	(181.613)	118,3%	(209.496)	115,9%
Capital social	2.723.788	2.482.665	9,7%	2.449.892	11,2%
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	n.c	-	n.c
Gastos na emissão de ações	(37.855)	(37.855)	0%	(37.855)	0%
Ações subscritas a cancelar	(45.244)	(45.244)	0%	(45.244)	0%
Prejuízos acumulados	(2.607.376)	(2.581.179)	1%	(2.576.289)	1,2%
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	347.287	366.771	-5,3%	325.847	6,6%

Comentário do Desempenho

Demonstração de Resultado do Período

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$ mil)	1T23	4T22	Var. 1T23 / 4T22	1T22	Var. 1T23 / 1T22
Receita Operacional Bruta	18.314	34.219	-46,5%	13.887	31,9%
Impostos sobre serviços e receitas	49	353	-86,1%	(232)	-121,1%
Receita operacional líquida	18.363	34.572	-46,9%	13.655	34,5%
Custos dos imóveis	(16.906)	(22.220)	-23,9%	(10.562)	60,1%
Lucro Bruto	1.457	12.352	-88,2%	3.093	-52,9%
Receitas (Despesas) Operacionais	(27.668)	(37.639)	-26,5%	(11.843)	133,6%
Despesas com comercialização	(1.724)	(2.261)	-23,8%	(925)	86,4%
Despesas gerais e administrativas	(9.042)	(11.239)	-19,5%	(12.428)	-27,2%
Depreciações e amortizações	(222)	(230)	-3,5%	(258)	-14%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(16.680)	(23.895)	-30,2%	1.611	-1135,4%
Resultado de equivalência patrimonial	-	(14)	-100,0%	157	-100,0%
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	(26.211)	(25.287)	3,7%	(8.750)	199,6%
Resultado financeiro líquido	363	591	-38,6%	665	-45,4%
Despesas financeiras	(781)	(378)	106,6%	(640)	22%
Receitas financeiras	1.144	969	18,1%	1.305	-12,3%
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(25.848)	(24.696)	4,7%	(8.085)	219,7%
Imposto de renda e contribuição social	(127)	511	-124,9%	(191)	-33,5%
Lucro (Prejuízo) do período	(25.975)	(24.185)	7,4%	(8.276)	213,9%
Participação de não controladores	(222)	108	-305,6%	(170)	30,6%
Lucro (Prejuízo) do período	(26.197)	(24.077)	8,8%	(8.446)	210,2%

Comentário do Desempenho

Contato RI

Larissa Stefanone Pereira
Coordenadora de Relações com Investidores

João Vitor Varricchio
Analista de Relações com Investidores

ri.viver@viver.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.461
Torre Sul – 10º andar - Pinheiros
São Paulo / SP
CEP 01.452-921



Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
Balanco Patrimonial de 31 março de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais – R\$)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31.03.23 (Reapresentado)	31.12.22 (reapresentado)	31.03.23 (Reapresentado)	31.12.22 (Reapresentado)			31.03.23 (reapresentado)	31.12.22 (reapresentado)		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	3	3	40.498	38.974	Empréstimos e financiamentos	12	-	-	36.910	36.574
Contas a receber	7	1.357	4.290	56.573	66.107	Debêntures	12	-	233.462	-	233.462
Imóveis a comercializar	8	312	375	73.057	82.189	Cooberação na cessão de recebíveis	13	-	-	1.397	1.396
Créditos diversos	9	524	522	12.897	11.176	Fornecedores	14	2.086	4.120	9.531	12.237
Impostos e contribuições a compensar	10	80	81	5.081	4.886	Obrigações trabalhistas e tributárias	18	3.515	3.437	33.453	34.283
Despesas com vendas a apropriar		241	433	369	900	Impostos diferidos	18	84	257	669	829
		2.517	5.704	188.475	204.232	Contas a pagar	15	5.024	5.704	57.731	58.572
						Arrendamento a pagar	15	121	121	479	484
						Adiantamentos de clientes e outros	16	-	-	2.703	2.871
						Credores por imóveis compromissados	16	-	-	4.817	5.313
						Partes relacionadas	17	9.745	9.735	10.401	11.396
						Provisões para garantia	19	-	-	1.010	812
						Provisões para perda em investimentos	11	30.954	18.442	809	809
								51.529	275.278	159.910	399.038
Não circulante						Não circulante					
Contas a receber	7	1	2	200	275	Cooberação na cessão de recebíveis	13	-	-	-	1
Imóveis a comercializar	8	1.138	1.170	127.707	128.485	Obrigações trabalhistas e tributárias	18	863	935	1.537	2.256
Partes relacionadas	19	76.120	52.951	205	3.270	Impostos diferidos	18	-	-	2	1
Créditos diversos	9	189	339	3.728	4.053	Contas a pagar	15	-	-	1.499	1.499
Impostos e contribuições a compensar	10	40	40	14.027	14.083	Adiantamentos de clientes e outros	16	-	-	6.275	6.275
Despesas com vendas a apropriar		67	-	1.010	1.051	Arrendamento a pagar	15	124	153	495	612
		77.555	54.502	146.877	151.217	Credores por imóveis compromissados	16	-	-	3.621	4.827
						Provisões para demandas judiciais	19	18.083	26.722	154.774	154.590
								19.070	27.810	168.203	170.061
Investimentos	11	8.257	39.178	8.958	8.401	Total do passivo		70.599	303.088	328.113	569.099
Imobilizado líquido		1.290	1.210	2.842	2.755	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)					
Intangível		154	166	135	166	Capital social	20	2.723.788	2.482.665	2.723.788	2.482.665
		87.256	95.056	158.812	162.539	Gastos na emissão de ações	20	(37.855)	(37.855)	(37.855)	(37.855)
						Ações subscritas a cancelar	20	(45.244)	(45.244)	(45.244)	(45.244)
						Prejuízos acumulados		(2.621.515)	(2.601.894)	(2.621.515)	(2.601.894)
								19.174	(202.328)	19.174	(202.328)
						Participação dos não controladores		-	-	-	-
						Total do patrimônio líquido (passivo a descoberto)		19.174	(202.328)	19.174	(202.328)
Total do ativo		89.773	100.760	347.287	366.771	Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)		89.773	100.760	347.287	366.771

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





Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
Demonstração do Resultado do Período Findo em 31 de março de 2023 e 2022
(Em milhares de reais – R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31.03.23 (reapresentado)	31.03.22	31.03.23 (reapresentado)	31.03.22
Receita operacional líquida	22	(62)	646	18.363	13.655
(-) Custos dos imóveis vendidos	22	(66)	177	(16.906)	(10.562)
(=) Lucro bruto		(128)	823	1.457	3.093
(-) Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	23	(5.465)	(8.508)	(9.264)	(12.686)
Despesas com comercialização	24	(37)	(17)	(1.724)	(925)
Outras receitas (despesas) operacionais	26	1.527	5.933	(10.104)	1.611
Resultado de equivalência patrimonial	11	(15.476)	(6.581)	-	157
(=) Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(19.579)	(8.350)	(19.635)	(8.750)
Despesas financeiras	25	(45)	(56)	(781)	(640)
Receitas financeiras	25	3	-	1.144	1.305
(=) Resultado financeiro líquido		(42)	(56)	363	665
(=) Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(19.621)	(8.406)	(19.272)	(8.085)
(-) Imposto de renda e contribuição social - corrente	18	-	-	(114)	(197)
(-) Imposto de renda e contribuição social - diferida	18	-	(40)	(13)	6
(=) Prejuízo do Período		(19.621)	(8.446)	(19.399)	(8.276)
Atribuível a					
Acionistas da Companhia				(19.621)	(8.446)
Participação de não controladores				222	170
Prejuízo básico e diluído por ação	21	(0,0875)	(0,0591)	(19.399)	(8.276)

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



Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas**
Demonstração do Resultado Abrangente do Período Findo em 31 de março de 2023 e 2022

(Em milhares de reais – R\$)



	Controladora		Consolidado	
	31.03.23 (reapresentado)	31.03.22	31.03.23 (reapresentado)	31.03.22
Prejuízo do período	(19.621)	(8.446)	(19.399)	(8.276)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do período	(19.621)	(8.446)	(19.399)	(8.276)
Atribuível a				
Acionistas da Companhia	(19.621)	(8.446)	(19.621)	(8.446)
Participação de não controladores	-	-	222	170
	(19.621)	(8.446)	(19.399)	(8.276)

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



Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido (Passivo a descoberto) para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 2022****(Em milhares de reais – R\$)**

	Notas	Capital social integralizado	Gastos na emissão de a�es	A�es subscritas a cancelar	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido	Participa�o dos não controladores	Patrimônio Líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2021		2.449.892	(37.855)	(45.244)	(2.567.844)	(201.051)	-	(201.051)
Participa�o de não controladores		-	-	-	-	-	(170)	(170)
Prejuízo do período		-	-	-	(8.446)	(8.446)	170	(8.276)
Em 31 de março de 2022		2.449.892	(37.855)	(45.244)	(2.576.289)	(209.496)	-	(209.496)
Em 31 de dezembro de 2022 (reapresentado)		2.482.665	(37.855)	(45.244)	(2.601.894)	(202.328)	-	(202.328)
Aumento de capital por subscri�o privada	20.1	241.123	-	-	-	241.123	-	241.123
Participa�o de não controladores		-	-	-	-	-	(222)	(222)
Prejuízo do período		-	-	-	(19.621)	(19.621)	222	(19.399)
Em 31 de março de 2023 (reapresentado)		2.723.788	(37.855)	(45.244)	(2.621.515)	19.174	-	19.174

As notas explicativas da administra o são parte integrante das demonstra es contábeis.



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

Demonstração do Fluxo de Caixa para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 2022

(Em milhares de reais – R\$)



	Controladora		Consolidado	
	31-03-23 (reapresentado)	31-03-22	31-03-23 (reapresentado)	31-03-22
Das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(19.621)	(8.406)	(19.272)	(8.085)
Ajustes em				
Depreciação e amortização	66	119	222	258
Provisões para perdas de ativos	(44)	-	(1.143)	(3.836)
Provisões para demandas judiciais	(978)	(5.959)	7.691	(7.857)
Provisões para garantia de obras	-	-	352	74
Impostos diferidos	(173)	40	(159)	(1.060)
Encargos financeiros sobre financiamentos	8	5	32	20
Resultado de equivalência patrimonial	15.476	6.581	-	(157)
	(5.266)	(7.620)	(12.276)	(20.643)
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento)/Redução contas de ativos				
Contas a receber	3.009	(9)	11.535	10.802
Imóveis a comercializar	64	-	9.127	(12.673)
Impostos e contribuições a compensar	1	51	(139)	(112)
Créditos diversos	147	(171)	(1.396)	(7.829)
Partes relacionadas	5.399	9.493	2.860	(2.570)
Despesas com vendas a apropriar	125	(137)	572	(610)
Aumento/(redução) nas contas de passivos				
Obrigações trabalhistas e tributárias	6	2.178	(1.676)	(435)
Fornecedores	(2.034)	1.360	(2.706)	2.357
Contas a pagar	(680)	(142)	(840)	(3.035)
Partes relacionadas	10	7.189	(995)	-
Terrenos a Pagar	-	-	(1.702)	-
Adiantamento de clientes	-	-	(168)	3.540
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	781	12.192	2.196	(31.378)
Das atividades de investimentos				
Subscrição de capital	(584)	(12.017)	(574)	(1.135)
Juros capitalizados	(26)	-	-	-
No imobilizado	(134)	(213)	(300)	(311)
No intangível	-	74	20	74
Caixa líquido gerado / (aplicado) nas atividades de investimentos	(744)	(12.156)	(854)	(1.372)
Das atividades de financiamentos				
Captações de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	(8)	-	304	12.000
Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	(29)	(32)	(122)	(124)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	(37)	(32)	182	11.876
Saldo de caixa e equivalentes no final do período	3	11	40.498	42.593
Redução de caixa e equivalentes	-	4	1.524	(20.874)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do período	3	7	38.974	63.467
Saldo de caixa e equivalentes no final do período	3	11	40.498	42.593

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



Viver Incorporadora e Construtora S.A.Notas Explicativas
Demonstração do Valor Adicionado para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 2022

(Em milhares de reais – R\$)



	Controladora		Consolidado	
	31-03-23 (Reapresentado)	31-03-22	31-03-23 (reapresentado)	31-03-22
Receitas				
Vendas e serviços	(311)	657	16.388	2.174
	(311)	657	16.388	2.174
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(93)	-	(15.890)	(10.739)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(482)	(189)	(1.442)	(977)
Outros	(1.170)	3.986	(14.364)	6.957
	(1.745)	3.797	(31.696)	(4.759)
Valor adicionado bruto	(2.056)	4.454	(15.308)	(2.585)
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(65)	(119)	(222)	(258)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(2.121)	4.335	(15.530)	(2.843)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(15.477)	(6.581)	-	157
Receitas financeiras	3	-	1.144	1.305
	(15.474)	(6.581)	1.144	1.462
Valor adicionado total a distribuir	(17.595)	(2.246)	(14.386)	(1.381)
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	2.160	6.163	2.526	6.946
Comissões sobre venda	-	-	591	10
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(173)	51	59	(631)
Municipais	22	35	40	35
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	17	(121)	1.797	463
Aluguéis	-	72	-	72
Remuneração de capitais próprios				
Prejuízo do período	(19.621)	(8.446)	(19.621)	(8.446)
Participação dos não-controladores	-	-	222	170
	(17.595)	(2.246)	(14.386)	(1.381)

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



Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

1 Informações gerais

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

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

A Companhia apresenta patrimônio líquido positivo de R\$ 19.174, prejuízos acumulados de R\$ 2.621.515 em suas operações, com prejuízo de R\$ 19.621 no período de três meses findo em 31 de março de 2023.

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

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

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

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

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

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

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

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

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

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

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

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

Plano de Recuperação Judicial

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

O Plano teve como premissa a divisão dos credores nas seguintes classes: (i) trabalhistas; (ii) credores com garantia real; (iii) credores quirografários; (iv) credores microempresa e empresa de pequeno porte.

Notas Explicativas
Relatório à Informação Financeira Intermediária para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

Para os credores trabalhistas, o Plano previu um pagamento linear de R\$ 12 mil, limitado ao valor do crédito, a todos os credores, e o saldo remanescente a ser capitalizado, por meio da emissão das novas ações da Companhia.

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

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

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

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

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

Aumento de Capital autorizado para subscrição privada

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

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

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

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

1ª Tranche de aumento de capital

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

2ª Tranche de aumento de capital

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

3ª Tranche de aumento de capital

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

4ª Tranche de aumento de capital

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

5ª Tranche de aumento de capital

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

6ª Tranche de aumento de capital

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

7ª Tranche de aumento de capital

Em 21 de março de 2023 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 218.226, com a emissão de 11.021.532 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Encerramento da Recuperação Judicial

Em 17 de dezembro de 2021 foi certificado o trânsito em julgado da sentença que decretou o encerramento da recuperação judicial da Companhia, nos autos do processo sob nº 1103236-83.2016.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de São Paulo, sendo a decisão do juiz definitiva

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

e incontestável. Os créditos concursais remanescentes, bem como todos os créditos ilíquidos, cujo fato gerador seja anterior ao pedido da Recuperação Judicial, continuam sujeitos aos efeitos do Plano de Recuperação Judicial, com observância das normas legais acerca dos valores devidos.

1.2 Continuidade das operações

As informações contábeis trimestrais do período findo em 31 de março de 2023 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia, com base nas projeções e na avaliação da administração por conta do encerramento do plano de recuperação judicial.

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

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

(b) Foco no processo de repasses dos clientes para geração de caixa livre para a Companhia, bem como na negociação junto aos clientes inadimplentes com ações judiciais, encerrando o período com R\$ 30.383 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 operacional, a unidade de negócios do Grupo Viver chamada Solv, com a missão de retomar e concluir projeto imobiliários paralisados, atualmente com 2 obras em andamento além de unidades performadas adquiridas para revenda.

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

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

2 Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais (ITR) individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

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 2022, 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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

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.

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



Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.1.2 Julgamentos na adoção de política contábil

(a) Reconhecimento de receita

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

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

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

Normalmente, as comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 2.1. às DFPs.

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

A Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos de venda das unidades imobiliárias dispõem de tolerância de 180 dias de atraso em relação ao prazo de entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Companhia e suas controladas e controladas em conjunto por atrasos superiores à referida tolerância. Os contratos firmados a partir do segundo semestre de 2011 passaram a conter penalidade correspondente a 2% dos valores recebidos, atualizados de acordo com variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e, após a conclusão da construção e entrega das unidades vendidas, elas serão corrigidas pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescido de 0,5% ao mês decorrido de atraso após a tolerância de 180 dias (Nota 7).

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 19(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\$ 3.292 (R\$ 5.928 em 31 de dezembro de 2022) (Nota 27), bem como para retomar a lucratividade, através da redução de custos e despesas e a retomada do ritmo de suas operações e das obras dos projetos em andamento, mantendo assim a continuidade das operações da Companhia e de suas controladas, e acredita que essas ações serão suficientes para melhorar a estrutura de capital da Companhia e a geração de caixa necessário para a sua continuidade.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

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.

2.2 Aprovação das informações contábeis intermediárias

Em 09 de maio de 2023, o Conselho de Administração da Companhia havia aprovado as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação. Entretanto, em virtude dos ajustes discutidos na Nota Explicativa 3, as presentes informações contábeis individuais e consolidadas estão sendo reapresentadas, cuja data de aprovação é 26 de março de 2024.

3. Reapresentação das informações contábeis intermediárias

As informações contábeis intermediárias estão sendo reapresentadas a fim de refletir os processos contingências homologados na 7ª e 8ª tranche de aumento de capital, os quais foram excluídos da base de provisão e considerados como processos encerrado, gerando uma reversão indevidamente de provisão em 31 de dezembro de 2022. Os referidos processos contingências foram efetivamente liquidados mediante a homologação do aumento de capital da 7ª e 8ª tranche, março de 2023 e setembro de 2023 respectivamente, e impactaram indevidamente a demonstração do resultado das informações contábeis intermediárias referente ao período findo em 31 de março de 2023. Por tanto estamos efetuando a reapresentação dos saldos para refletir a constituição de provisão para demandas judiciais no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

3.1 Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2022

Ativo	Controladora			Consolidado		
	31.12.22 Publicado	Ajustes	31.12.22 Reapresentado	31.12.22 Publicado	Ajustes	31.12.22 Reapresentado
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	3	-	3	38.974	-	38.974
Contas a receber	4.290	-	4.290	66.107	-	66.107
Imóveis a comercializar	375	-	375	82.189	-	82.189
Créditos diversos	522	-	522	11.176	-	11.176
Impostos e contribuições a compensar	81	-	81	4.886	-	4.886
Despesas com vendas a apropriar	433	-	433	900	-	900
	<u>5.704</u>	<u>-</u>	<u>5.704</u>	<u>204.232</u>	<u>-</u>	<u>204.232</u>
Não circulante						
Contas a receber	2	-	2	275	-	275
Imóveis a comercializar	1.170	-	1.170	128.485	-	128.485
Partes relacionadas	52.951	-	52.951	3.270	-	3.270
Créditos diversos	339	-	339	4.053	-	4.053
Impostos e contribuições a compensar	40	-	40	14.083	-	14.083
Despesas com vendas a apropriar	-	-	-	1.051	-	1.051
	<u>54.502</u>	<u>-</u>	<u>54.502</u>	<u>151.217</u>	<u>-</u>	<u>151.217</u>
Investimentos	44.322	(5.144)	39.178	8.401	-	8.401
Imobilizado líquido	1.210	-	1.210	2.755	-	2.755
Intangível	166	-	166	166	-	166
	<u>100.200</u>	<u>(5.144)</u>	<u>95.056</u>	<u>162.539</u>	<u>-</u>	<u>162.539</u>
Total do ativo	<u>105.904</u>	<u>(5.144)</u>	<u>100.760</u>	<u>366.771</u>	<u>-</u>	<u>366.771</u>



Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

Passivo	Controladora			Consolidado		
	31.12.22 Publicado	Ajustes	31.12.22 Reapresentado	31.12.22 Publicado	Ajustes	31.12.22 Reapresentado
Circulante						
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	36.574	-	36.574
Debêntures	233.462	-	233.462	233.462	-	233.462
Coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	-	1.396	-	1.396
Fornecedores	4.120	-	4.120	12.237	-	12.237
Obrigações trabalhistas e tributárias	3.437	-	3.437	34.283	-	34.283
Impostos diferidos	257	-	257	829	-	829
Contas a pagar	5.704	-	5.704	58.572	-	58.572
Arrendamento a pagar	121	-	121	484	-	484
Adiantamentos de clientes e outros	-	-	-	2.528	-	2.528
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	5.656	-	5.656
Partes relacionadas	9.735	-	9.735	11.396	-	11.396
Provisões para garantia	-	-	-	812	-	812
Provisões para perda em investimentos	15.655	2.787	18.442	809	-	809
	272.491	2.787	275.278	399.038		399.038
Não circulante						
Coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	-	1	-	1
Obrigações trabalhistas e tributárias	935	-	935	2.256	-	2.256
Impostos diferidos	-	-	-	1	-	1
Contas a pagar	-	-	-	1.499	-	1.499
Arrendamento a pagar	153	-	153	612	-	612
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	11.102	-	11.102
Provisões para demandas judiciais	13.938	12.784	26.722	133.875	20.715	154.590
	15.026	12.784	27.810	149.346	20.715	170.061
Total do passivo	287.517	15.571	303.088	548.384	20.715	569.099
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)						
Capital social	2.482.665	-	2.482.665	2.482.665	-	2.482.665
Gastos na emissão de ações	(37.855)	-	(37.855)	(37.855)	-	(37.855)
Ações subscritas a cancelar	(45.244)	-	(45.244)	(45.244)	-	(45.244)
Prejuízos acumulados	(2.581.179)	(20.715)	(2.601.894)	(2.581.179)	(20.715)	(2.601.894)
	(181.613)	(20.715)	(202.328)	(181.613)	(20.715)	(202.328)
Participação dos não controladores	-	-	-	-	-	-
Total do patrimônio líquido (passivo a descoberto)	(181.613)	(20.715)	(202.328)	(181.613)	(20.715)	(202.328)
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	105.904	(5.144)	100.760	366.771	(20.715)	366.771

3.2 Balanço Patrimonial em 31 de março de 2023

Ativo	Controladora			Consolidado		
	31.03.23 Publicado	Ajustes	31.03.23 Reapresentado	31.03.23 Publicado	Ajustes	31.03.23 Reapresentado
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	3	-	3	40.498	-	40.498
Contas a receber	1.357	-	1.357	56.573	-	56.573
Imóveis a comercializar	312	-	312	73.057	-	73.057
Créditos diversos	524	-	524	12.897	-	12.897
Impostos e contribuições a compensar	80	-	80	5.081	-	5.081
Despesas com vendas a apropriar	241	-	241	369	-	369
	2.517	-	2.517	188.475	-	188.475

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

Ativo	Controladora			Consolidado		
	31.03.23 Publicado	Ajustes	31.03.23 Reapresentado	31.03.23 Publicado	Ajustes	31.03.23 Reapresentado
Não circulante						
Contas a receber	1	-	1	200	-	200
Imóveis a comercializar	1.138	-	1.138	127.707	-	127.707
Partes relacionadas	76.120	-	76.120	205	-	205
Créditos diversos	189	-	189	3.728	-	3.728
Impostos e contribuições a compensar	40	-	40	14.027	-	14.027
Despesas com vendas a apropriar	67	-	67	1.010	-	1.010
	<u>77.555</u>	<u>-</u>	<u>77.555</u>	<u>146.877</u>	<u>-</u>	<u>146.877</u>
Investimentos	13.401	(5.144)	8.257	8.958	-	8.958
Imobilizado líquido	1.290	-	1.290	2.842	-	2.842
Intangível	154	-	154	135	-	135
	<u>92.400</u>	<u>(5.144)</u>	<u>87.256</u>	<u>158.812</u>	<u>-</u>	<u>158.812</u>
Total do ativo	94.917	(5.144)	89.773	347.287	-	347.287
Passivo	Controladora			Consolidado		
	31.03.23 Publicado	Ajustes	31.03.23 Reapresentado	31.03.23 Publicado	Ajustes	31.03.23 Reapresentado
Circulante						
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	36.910	-	36.910
Debêntures	-	-	-	-	-	-
Coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	-	1.397	-	1.397
Fornecedores	2.086	-	2.086	9.531	-	9.531
Obrigações trabalhistas e tributárias	3.515	-	3.515	33.453	-	33.453
Impostos diferidos	84	-	84	669	-	669
Contas a pagar	5.024	-	5.024	57.731	-	57.731
Arrendamento a pagar	121	-	121	479	-	479
Adiantamentos de clientes e outros	-	-	-	2.703	-	2.703
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	4.817	-	4.817
Partes relacionadas	9.745	-	9.745	10.401	-	10.401
Provisões para garantia	-	-	-	1.010	-	1.010
Provisões para perda em investimentos	28.167	2.787	30.954	809	-	809
	<u>48.742</u>	<u>2.787</u>	<u>51.529</u>	<u>159.910</u>	<u>-</u>	<u>159.910</u>
Não circulante						
Coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	-	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	863	-	863	1.537	-	1.537
Impostos diferidos	-	-	-	2	-	2
Contas a pagar	-	-	-	1.499	-	1.499
Arrendamento a pagar	-	-	-	3.621	-	3.621
Credores por imóveis compromissados	124	-	124	495	-	495
Provisões para demandas judiciais	11.875	6.208	18.083	140.635	14.139	154.774
	<u>12.862</u>	<u>6.208</u>	<u>19.070</u>	<u>154.064</u>	<u>14.139</u>	<u>168.203</u>
Total do passivo	61.604	8.995	70.599	313.974	14.139	328.113

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

	Controladora			Consolidado		
	31.03.23 Publicado	Ajustes	31.03.23 Reapresentado	31.03.23 Publicado	Ajustes	31.03.23 Reapresentado
Passivo						
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)						
Capital social	2.723.788	-	2.723.788	2.723.788	-	2.723.788
Gastos na emissão de ações	(37.855)	-	(37.855)	(37.855)	-	(37.855)
Ações subscritas a cancelar	(45.244)	-	(45.244)	(45.244)	-	(45.244)
Prejuízos acumulados	(2.607.376)	(14.139)	(2.621.515)	(2.607.376)	(14.139)	(2.621.515)
	33.313	(14.139)	19.174	33.313	(14.139)	19.174
Participação dos não controladores	-	-	-	-	-	-
Total do patrimônio líquido (passivo a descoberto)	33.313	(14.139)	19.174	33.313	(14.139)	19.174
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	94.917	(5.144)	89.773	347.287	-	347.287

3.3 Demonstração do resultado referente ao período findo em 31 de março de 2023

	Controladora			Consolidado		
	31.03.23 Publicado	Ajustes	31.03.23 Reapresentado	31.03.23 Publicado	Ajustes	31.03.23 Reapresentado
Receita operacional líquida	(62)	-	(62)	18.363	-	18.363
(-) Custos dos imóveis vendidos	(66)	-	(66)	(16.906)	-	(16.906)
(=) Lucro bruto	(128)	-	(128)	1.457	-	1.457
(-) Receitas (despesas) operacionais						
Despesas gerais e administrativas	(5.465)	-	(5.465)	(9.264)	-	(9.264)
Despesas com comercialização	(37)	-	(37)	(1.724)	-	(1.724)
Outras receitas (despesas) operacionais	(5.049)	6.576	1.527	(16.680)	6.576	(10.104)
Resultado de equivalência patrimonial	(15.476)	-	(15.476)	-	-	-
(=) Prejuízo operacional antes do resultado financeiro	(26.155)	6.576	(19.579)	(26.211)	6.576	(19.635)
Despesas financeiras	(45)	-	(45)	(781)	-	(781)
Receitas financeiras	3	-	3	1.144	-	1.144
(=) Resultado financeiro líquido	(42)	-	(42)	363	-	363
(=) Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(26.197)	6.576	(19.621)	(25.848)	6.576	(19.272)
(-) Imposto de renda e contribuição social - corrente	-	-	-	(114)	-	(114)
(-) Imposto de renda e contribuição social - diferida	-	-	-	(13)	-	(13)
(=) Prejuízo do Exercício	(26.197)	6.576	(19.621)	(25.975)	6.576	(19.399)
Atribuível a						
Acionistas da Companhia				(26.197)		(19.621)
Participação de não controladores				222		222
				(25.975)		(19.399)
Prejuízo básico e diluído por ação						

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

3.4 Demonstração do fluxo de caixa para o período findo em 31 de março de 2023

	Controladora			Consolidado		
	31.03.23 Publicado	Ajustes	31.03.23 Reapresentado	31.03.23 Publicado	Ajustes	31.03.23 Reapresentado
Das atividades operacionais						
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(26.197)	6.576	(19.621)	(25.848)	6.576	(19.272)
Ajustes em						
Depreciação e amortização	66	-	66	223	-	223
Provisões para perdas de ativos	(44)	-	(44)	(1.143)	-	(1.143)
Provisões para demandas judiciais	5.598	(6.576)	(978)	14.267	(6.576)	7.691
Provisões para garantia de obras				352	-	352
Impostos diferidos	(173)	-	(173)	(159)	-	(159)
Encargos financeiros sobre financiamentos	8	-	8	32	-	32
Resultado de equivalência patrimonial	15.476	-	15.476	-	-	-
	(5.266)	-	(5.266)	(12.276)	-	(12.276)
Variações nos ativos e passivos (Aumento)/Redução contas de ativos	6.047	-	6.047	14.472	-	14.472
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	781	-	781	2.196	-	2.196
Caixa líquido gerado / (aplicado) nas atividades de investimentos	(744)	-	(744)	(854)	-	(854)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	(37)	-	(37)	182	-	182
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	3	-	3	40.498	-	40.498
Redução de caixa e equivalentes	-	-	-	1.524	-	1.524
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do exercício	3	-	3	38.974	-	38.974
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	3	-	3	40.498	-	40.498

3.5 Demonstração do valor adicionado para o período findo em 31 de março de 2023

	Controladora			Consolidado		
	31.03.23 Publicado	Ajustes	31.03.23 Reapresentado	31.03.23 Publicado	Ajustes	31.03.23 Reapresentado
Receitas	(311)	-	(311)	16.388	-	16.388
Insumos adquiridos de terceiros						
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(93)	-	(93)	(15.890)	-	(15.890)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(482)	-	(482)	(1.442)	-	(1.442)
Outros	(7.746)	6.576	(1.170)	(20.940)	6.576	(14.364)
	(8.321)	6.576	(1.745)	(38.272)	6.576	(31.696)
Valor adicionado bruto	(8.632)	6.576	(2.056)	(21.884)	6.576	(15.308)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(8.697)	6.576	(2.121)	(22.106)	6.576	(15.530)
Valor adicionado recebido em transferência	(15.474)	-	(15.474)	1.144	-	1.144
Valor adicionado total a distribuir	(24.171)	6.576	(17.595)	(20.962)	6.576	(14.386)
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal	2.160	-	2.160	3.117	-	3.117
Impostos, taxas e contribuições	(151)	-	(151)	99	-	99
Remuneração de capitais de terceiros	17	-	17	1.797	-	1.797

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

	Controladora			Consolidado		
	31.03.23 Publicado	Ajustes	31.03.23 Reapresentado	31.03.23 Publicado	Ajustes	31.03.23 Reapresentado
Remuneração de capitais próprios						
Prejuízo do exercício	(26.197)	6.576	(19.621)	(26.197)	6.576	(19.621)
Participação dos não-controladores	-	-	-	222	-	222
	(24.171)	6.576	(17.595)	(20.962)	6.576	(14.386)

Exceto pela alteração do lucro líquido do exercício, a demonstração do resultado abrangente do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, originalmente apresentadas, não sofreu alteração em função dos ajustes realizados.

4. Novas normas, interpretações e alterações de normas

4.1 Adotadas a partir de 1º de janeiro de 2023

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

IFRS 17 - Contratos de seguro

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

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

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

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

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

As alterações esclarecem:

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Gestão de risco financeiro

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



Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

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

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco de taxa de juros

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 7, incidem juros de até 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 6.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures e certificados de recebíveis imobiliários, estão mencionadas na Nota 12.

Adicionalmente, como mencionado na Nota 17, os saldos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado, como detalhado no item (d), onde também estão indicados os ativos e passivos sujeitos a taxas variáveis de juros.

(b) Risco de crédito

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

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 6) em certificados de depósito bancário e em papéis de conglomerado financeiros de primeira linha.

(c) Risco de liquidez

No contexto descrito na Nota 1, a Companhia tem priorizado esforços para a busca de eficiência dos repasses, obtenção de linhas para o financiamento de capital de giro e compromissos com suas obras e obtenção de recursos de seus acionistas. O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

controladas e controladas em conjunto não dispõem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função de diferentes prazos de realização e liquidação de seus direitos e obrigações.

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de março de 2023.

Descrição	Consolidado			Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	
Empréstimos e financiamentos	36.910	-	-	36.910
Debêntures	-	-	-	-
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.397	-	-	1.397
Credores por imóveis compromissados	4.817	3.621	-	8.438
Em 31 de março de 2023	<u>43.124</u>	<u>3.621</u>	<u>-</u>	<u>46.745</u>
Empréstimos e financiamentos	30.859	-	-	30.859
Debêntures	233.462	-	-	233.462
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.396	-	1	1.397
Credores por imóveis compromissados	5.313	4.827	-	10.140
Em 31 de dezembro de 2022	<u>276.745</u>	<u>4.827</u>	<u>1</u>	<u>281.573</u>

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos ativos e passivos financeiros atrelados aos diferentes indexadores (CDI, IPCA, IGP-M e TR), os quais compõem o fator de risco de taxa de juros, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras do Brasil em 31 de março de 2023, exceto para a TR, para a qual se assumiu uma taxa zero no ano, definiu-se:

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível stress 25%	Remoto stress 50%
Queda do CDI	12,72	9,54	6,36
Alta do CDI	12,72	15,90	19,08
IGP-M	3,10	2,33	1,55
INCC	8,17	6,13	4,09
TR	-	-	-
IPCA	6,07	7,59	9,11

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 27).



Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

Dados consolidados	31.03.2023		31.12.2022		Risco	Valores para 2023		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		Provável	25%	50%
Aplicações financeiras (Nota 6) (i) 100% a 140% do CDI	40.460		38.574		Queda do CDI	4.196	3.147	2.098
Contas a receber de clientes (Nota 7)	56.661		66.153					
IGP-M	12.253		27.860		Queda do IGP-M	380	285	190
INCC	44.408		38.293		Queda do INCC	3.628	2.721	1.814
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)		36.910		30.859				
IPCA		36.910		30.859	Alta do IPCA	(2.241)	(2.801)	(3.362)
Debêntures (Nota 12)		-		233.462				
TR		-		210.566	Alta da TR	-	-	-
CDI		-		22.896	Alta do CDI	-	-	-
Arrendamento a pagar (Nota 15)		1.096		1.096				
IGP-M		1.096		1.096	Alta do IGP-M	(34)	(26)	(17)

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

(e) Gestão de capital

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22
Empréstimos e financiamentos		-	36.910	36.574
Debêntures		233.462		233.462
Coobrigação recebíveis		-	1.397	1.396
Caixa e equivalentes de caixa	(3)	(3)	(40.498)	(38.974)
Dívida líquida / (Caixa excedente)	(3)	233.459	(2.191)	232.458
Patrimônio líquido	19.174	(202.328)	19.174	(202.328)
Patrimônio líquido e dívida líquida	19.171	31.131	16.983	30.131
Percentual	N.A.	749,92%	N.A.	771,49%

(f) Estimativa do valor justo

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



Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- Conforme descrito na Nota 12, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado e têm características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos.
- As aplicações financeiras remuneradas pelo CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotação divulgada pelas respectivas instituições financeiras, e os demais se referem, em sua maioria, a certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.
- Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo se aproximam de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos; o mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

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

- Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (nível 1).
- Informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (nível 2).
- Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis) (nível 3).

O nível 2 de hierarquia do valor justo é o utilizado pela Companhia e controladas e controladas em conjunto para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado, que integram as aplicações financeiras mencionadas na Nota 6. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não possuíam ativos financeiros mensurados pelo nível 3.

O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, certificados de depósito bancário) é determinado mediante os dados fornecidos pela instituição financeira onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 2.

Por conta do pedido de recuperação judicial em setembro de 2016, as dívidas concursais não estão sendo atualizadas pelos seus respectivos índices estabelecidos em contratos, sendo que o Plano foi aprovado pelos credores em Assembleia Geral de Credores em 29 de novembro de 2017, tendo sido homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial em 14 de dezembro de 2017. O trânsito em julgado da sentença que decretou o encerramento da recuperação judicial foi certificado em 17 de dezembro de 2021.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

(g) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos demais ativos financeiros podem ser avaliados mediante referência às garantias correspondentes:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária	1.358	4.292	40.376	57.624
Sem alienação fiduciária	3.383	3.457	1.292	1.292
	4.741	7.749	41.668	58.916
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária		-	44.968	38.942
Contas a receber de clientes	4.741	7.749	86.636	97.858
Perdas estimadas para devedores duvidosos e provisão para distratos	(3.383)	(3.457)	(29.975)	(31.705)
Contas a receber de clientes	1.358	4.292	56.661	66.153

Do total do contas a receber de unidades concluídas, aproximadamente R\$ 31.519 (31 de dezembro de 2022 – R\$ 28.917) 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 8). 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 7.

6. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22
Caixa e bancos contas movimento	3	3	38	400
Fundos de investimentos	-	-	733	334
Certificados de Depósito Bancário	-	-	39.727	38.240
Total de caixa e equivalentes de caixa	3	3	40.498	38.974

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

Em 31 de março de 2023, aproximadamente R\$ 741 classificados em bancos conta movimento e fundos de investimento, estão vinculados a operações restritas e ao pagamento de dívida.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

7. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	4.741	7.749	41.668	58.916
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	(3.383)	(3.457)	(29.415)	(31.056)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	1.358	4.292	12.253	27.860
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	48.666	44.764
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	-	-	(560)	(649)
(+) Parcelas recebidas	-	-	4.100	1.243
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	52.206	45.358
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(3.393)	(5.441)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 16)	-	-	618	786
(=) Receita apropriada	-	-	49.431	40.703
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(923)	(1.167)
(-) Parcelas recebidas	-	-	(4.100)	(1.243)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	44.408	38.293
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	1.358	4.292	56.661	66.153
Outras contas a receber e serviços	10.304	10.304	10.416	10.533
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(10.304)	(10.304)	(10.304)	(10.304)
Contas a receber de outras operações	-	-	112	229
Total do contas a receber	1.358	4.292	56.773	66.382
Circulante	1.357	4.290	56.573	66.107
Não circulante	1	2	200	275

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

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

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

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

presente, por ano:

Ano - descrição	Imóveis		31.03.23	Consolidado 31.12.22
	Concluídos	Construção	Total	Total
Vencidos	6.815	19.036	25.851	23.685
A vencer				
2023	5.343	28.825	34.168	48.019
2024	91	222	313	190
2025	3	19	22	81
2026 em diante	1	4	5	-
	<u>12.253</u>	<u>48.106</u>	<u>60.359</u>	<u>71.975</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).

Conforme mencionado na nota explicativa 5(g) a Companhia possui clientes ativos com ações judiciais. A Companhia abre as perdas estimadas por grupo de contas contábeis, e com isso os ajustes transitam pelo contas a receber, estoques e distratos a pagar. Para cobrir riscos dessa carteira não ser realizada e a venda distratada, a administração constituiu perdas estimadas para distratos, das operações em que estima que haja riscos de distratos, e retornou os custos das unidades para os estoques de imóveis a comercializar (nota 8). 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\$ 24.362 (31 de dezembro de 2022 - R\$ 25.952).

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22
Provisão para perdas	10.513	10.513	15.917	16.057
Provisão para distratos	3.172	3.248	24.362	25.952
	<u>13.685</u>	<u>13.761</u>	<u>40.279</u>	<u>42.009</u>
Empreendimentos concluídos			29.415	31.056
Empreendimentos em construção			560	649
Demais contas a receber			10.304	10.304
			<u>40.279</u>	<u>42.009</u>

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2021	(10.513)	(78.243)
Reversão de provisão para distratos	(3.248)	31.722
Reversão / (complemento) de provisão para perdas estimadas	-	4.512
Em 31 de dezembro de 2022	(13.761)	(42.009)
Reversão/(Adição) de provisão para distratos	76	1.590
Reversão de perdas estimadas	-	140
Em 31 de março de 2023	<u>(13.685)</u>	<u>(40.279)</u>

A Companhia possui clientes ativos com ações judiciais, porém não necessariamente são exigidos distratos para tais ações, assim a Companhia atua juntamente com seus advogados e os seus clientes para resolução dos processos e conseguir receber os saldos em aberto. O quadro abaixo demonstra o saldo das contas a

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

receber que está no contencioso jurídico:

<u>Descrição</u>	<u>Concluído</u>	<u>Construção</u>	<u>Total</u>
Vencido	21.174	5	21.179
A vencer	321	186	507
	<u>21.495</u>	<u>191</u>	<u>21.686</u>

Conforme descrito na nota 19 (b), a Companhia mantém em 31 de março de 2023 uma provisão de R\$ 133.781 (31 de dezembro de 2022 – R\$ 126.536) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

8. Imóveis a comercializar

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.03.23</u>	<u>31.12.22</u>	<u>31.03.23</u>	<u>31.12.22</u>
Terrenos para incorporação	2.670	2.670	177.530	176.534
Imóveis em construção	-	-	16.734	24.207
Imóveis concluídos	312	375	24.544	27.194
Provisão para distratos imóveis concluídos (i)	1.138	1.170	14.797	15.445
Provisão para distratos imóveis em construção (i)	-	-	428	561
	<u>4.120</u>	<u>4.215</u>	<u>234.033</u>	<u>243.941</u>
(-) Impairment terrenos (ii)	(2.670)	(2.670)	(23.968)	(23.969)
(-) Impairment imóveis em construção (ii)	-	-	(561)	(849)
(-) Impairment imóveis concluídos (ii)	-	-	(5.041)	(4.748)
(-) Impairment imóveis a distratar (ii)	-	-	(3.699)	(3.701)
	<u>(2.670)</u>	<u>(2.670)</u>	<u>(33.269)</u>	<u>(33.267)</u>
	1.450	1.545	200.764	210.674
Circulante	<u>312</u>	<u>375</u>	<u>73.057</u>	<u>82.189</u>
Não circulante	<u>1.138</u>	<u>1.170</u>	<u>127.707</u>	<u>128.485</u>

(i) Conforme mencionado na nota 7, a Companhia constituiu perdas estimadas para distratos com base na análise dos contratos de vendas que possuem ações judiciais, retornando o custo das unidades para o estoque de imóveis a comercializar;

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

Terreno Chácara Europa

Em novembro de 2020, foi aprovado pelo Departamento de Parque e Áreas Verdes a revalidação dos Termos de Compromisso Ambiental firmados junto à Prefeitura do Município de São Paulo, do terreno situado a Rua Visconde de Porto Seguro na Chácara Flora. O licenciamento de um futuro empreendimento, bem como da supressão necessária à realização do mesmo foram objetos de processos administrativos que tramitaram regularmente perante a Prefeitura do Município de São Paulo e demais órgão competentes, no ano de 2004. Em acórdão prolatado em setembro de 2017, o Tribunal de Justiça de São Paulo concedeu provimento à apelação da Companhia, reconhecendo a regularidade de todos os procedimentos administrativos tomados pela Companhia, a ausência de qualquer dano ao meio ambiente e a autorização para implantação de projetos imobiliários.

Diante da decisão judicial proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, bem como após a revalidação dos Termos de Compromisso Ambiental, a Companhia iniciou os procedimentos de supressão vegetal. Em dezembro de 2020, a Secretaria do Verde e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de São Paulo lavrou o Auto de Infração nº 044346 (sem penalidade) pelo qual se determinou a suspensão das obras



Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

(que não estavam sendo executadas no momento) até a apresentação do laudo de fauna. Este laudo, ainda que não obrigatório, já havia sido elaborado pela Companhia antes do início da supressão e, assim, foi apresentado pela Companhia, ocasião na qual requereu, também, a revisão da referida suspensão (ainda pendente de deliberação). Não obstante a legalidade de todos os atos praticados pela Companhia, bem como do direito à realização do referido empreendimento, a Companhia cessou momentaneamente as atividades na área.

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

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

Terreno - Viver Fama

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

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

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

Após o pagamento da dívida à NPL Brasil, foram liberadas as garantias relacionadas ao terreno do empreendimento imobiliário “Viver Fama”, bem como parte dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades da segunda fase do Empreendimento Imobiliário que foi relançado como “Nova

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

Fama” no decorrer do 3º Trimestre de 2021 e tem previsão de conclusão das obras para o 1º semestre de 2023.

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

Descrição	Consolidado	
	31.03.23	31.12.22
Custo incorrido acumulado	64.705	60.010
Custo apropriado às unidades vendidas	(52.092)	(41.938)
Juros capitalizados	19.370	18.300
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(15.249)	(12.165)
No fim do exercício	16.734	24.207

A movimentação e o saldo dos juros capitalizados nos estoques encontram-se apresentados na Nota 12.

9. Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22
Adiantamentos a fornecedores	300	339	2.016	3.672
Depósitos judiciais	189	339	3.728	4.053
Repasse sobre financiamentos indevidos (i)	-	-	476	476
Adiantamento a funcionários	6	19	6	26
Caixa Econômica Federal (Debêntures 1ª emissão) (ii)	-	-	-	-
Habitasec Securitizadora (iii)	-	-	9.319	6.444
Outros	442	388	1.773	1.251
Perdas estimadas para créditos diversos	(224)	(224)	(693)	(693)
	713	861	16.625	15.229
Circulante	524	522	12.897	11.176
Não circulante	189	339	3.728	4.053

- (i) Amortizações realizadas pelos bancos financiadores de alguns empreendimentos após a solicitação do pedido de recuperação judicial, sendo que a Companhia recorreu judicialmente para que os valores sejam devolvidos.
- (ii) Montante decorrente de pagamentos/retenções relacionadas às Debêntures da 1ª emissão, o qual a Companhia contestou a Caixa Econômica Federal se o mesmo era efetivamente devido. Mediante a homologação, em 8 de novembro de 2022, do Acordo perante a 8ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária de São Paulo – SP, em conjunto com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (“FGTS”), representado pela Caixa Econômica Federal, com objetivo de quitar a dívida relacionada às Debêntures da 1ª emissão da Companhia, os valores foram baixados no ano de 2022 (nota explicativa 12).
- (iii) Valor da CCB a liberar apresentada na Nota 12.

A movimentação nas perdas estimadas pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2022	(224)	(693)
Provisões lançadas no ano	-	-
Em 31 de março de 2023	(224)	(693)

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:

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22
PIS	60	60	1.635	1.597
COFINS	142	142	7.967	7.791
CSLL	65	65	155	161
IRPJ (ii)	45	45	12.756	12.765
IRRF s/ aplicações financeiras		-	1.086	935
Outros	10	11	(137)	74
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	(202)	(202)	(4.354)	(4.354)
	120	120	19.108	18.970
Circulante	80	81	5.081	4.886
Não circulante	40	40	14.027	14.083

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

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

Descrição	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2022	(4.354)
Complemento de perdas estimadas	-
Em 31 de março de 2023	(4.354)

11. Investimentos e provisão para passivo a descoberto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.23 (Representado)	31.12.22 (Representado)	31.03.23	31.12.22
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	6.368	37.315	8.958	8.401
Provisão para perda em investimento (b)	(30.954)	(18.442)	(809)	(809)
Investimentos (a)	(24.586)	18.873	8.149	7.592
Reclassificação para o passivo	30.954	18.442	809	809
Encargos financeiros apropriados (*)	1.889	1.863	-	-
	8.257	39.178	8.958	8.401

- (*) A controladora efetuou a captação de recursos financeiros sujeitos a juros, os quais foram aplicados nas sociedades controladas e controladas em conjunto para financiamento de seus empreendimentos imobiliários. Os encargos financeiros desses recursos captados pela controladora e relacionados com as unidades imobiliárias em estoques nas sociedades controladas e controladas em conjunto são apresentados nesta rubrica. No balanço patrimonial consolidado, foram reclassificados para a rubrica de imóveis a comercializar, cuja movimentação encontra-se apresentada na Nota 12.



Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas

Nota Explicativa às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022

(Em milhares de reais – R\$)

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	Saldo em 31.12.21	Subscrição de capital	Aumento de capital	Baixa	Equivalência patrimonial	Saldo em 31.12.22 (reapresentado)	Subscrição de capital	Transferência de quotas	Equivalência patrimonial	Saldo em 31.03.23 (reapresentado)
Viver Desenvolv. Imob. Ltda.	(16.119)	-	11.006	-	(6.552)	(11.665)	-	-	(2.163)	(13.828)
Viver Empreend. Ltda. (i)	40.120	-	198	-	(8.858)	31.460	-	(31.460)	-	-
Viver Participações Ltda.	(27)	-	(535)	-	(7.524)	(8.087)	-	17	(13.421)	(21.490)
Inpar Particip. e Assoc. Ltda.	(1.611)	-	-	1.668	(57)	-	-	-	-	-
Viver Desenvolv. e Constr. Imob. Ltda. (i)	1	-	-	-	(14)	(13)	-	13	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	(594)	-	-	-	(2)	(596)	-	-	-	(596)
Inpar Projeto 50 SPE Ltda. (i)	(2.582)	-	-	-	(297)	(2.879)	-	2.879	-	-
Vila Madalena Empreend. Imob. Ltda	4.517	-	-	(4.517)	-	-	-	-	-	-
F5 Crédito e Intermediação de Negócios Ltda	44	-	-	-	3	47	-	-	(1)	46
F5 Intermediação de Negócios Ltda	10	-	-	-	(14)	(4)	-	-	-	(4)
F5 Assessoria de Crédito Participações Ltda.	-	1	-	-	-	1	-	-	-	1
LIV Real Distressed Gestão Imob. Ltda.	-	1	-	-	3.089	3.090	-	-	326	3.416
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda.	-	10	-	-	(83)	(73)	-	-	(217)	(290)
LIV Assessoria Imobiliária Ltda.	-	-	-	-	-	-	10	-	-	10
Sociedades controladas	23.759	12	10.669	(2.849)	(20.309)	11.281	10	(28.551)	(15.476)	(32.735)
Controladas em conjunto pela Viver										
Empreend. Ltda.	12	-	535	-	(48)	499	-	(17)	-	482
Inpar Proj. 33 SPE Ltda.	52	-	-	-	(1)	51	-	-	-	51
Inpar Proj. 107 SPE Ltda.	76	-	(85)	-	-	(9)	-	-	-	(9)
Inpar Proj. 110 SPE Ltda.	2.944	-	-	-	(1)	2.943	-	-	-	2.943
Tibério - Inpar Proj. 133 SPE Ltda.	47	-	-	-	1	48	-	-	-	48
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	142	-	-	-	(9)	133	-	-	-	133
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	(158)	-	-	-	1	(157)	-	-	-	(157)
Tibério - Inpar Proj. Res. Ernesto Igel SPE Ltda	(194)	-	-	-	(12)	(206)	-	-	-	(206)
SCP AF Lapa III	300	-	-	-	-	300	-	-	-	300
SCP VI-Revflo Jose dos Reis	178	289	-	-	-	467	-	-	-	467
SCP VI-Revflo Criciumal	5	1.170	-	-	-	1.175	574	-	-	1.749
SCP VI-Revflo Herval	100	2.248	-	-	-	2.348	-	-	-	2.348
Sociedades controladas em conjunto	3.504	3.707	450	-	(69)	7.592	574	(17)	-	8.149
Total	27.263	3.719	11.119	(2.849)	(20.378)	18.873	584	(28.568)	(15.476)	(24.586)

(i) Transferências de quotas foi da Viver S.A. para a Viver Participações Ltda., não tendo movimentação de caixa a compra das quotas foi quitada por saldo de partes relacionadas e não alterou o controlador final das empresas investidas.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas Nota Explicativa às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022

(Em milhares de reais – R\$)

(b) Provisão para perdas em investimentos

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

Empresas	Controladora			Consolidado		
	31.12.22 (reapresentado)	Acréscimo/ (diminuição)	31.03.23 (Reapresentado)	31.12.22	Acréscimo/ (diminuição)	31.03.23
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14.443	(615)	13.828	-	-	-
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda	13	(13)	-	-	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	2.879	(2.283)	596	-	-	-
Viver Participações Ltda.	658	15.206	15.864	-	-	-
F5 Intermediação de Negócios Ltda	4	-	4	-	-	-
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda.	73	217	290	-	-	-
Inpar Projeto 107 SPE Ltda	9	-	9	9	-	9
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	157	-	157	157	-	157
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	206	-	206	206	-	206
Acanto Incorporadora Ltda	-	-	-	366	-	366
Provisão para perdas em investimentos	18.442	12.512	30.954	809	-	809

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

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022

(Em milhares de reais – R\$)



12. Empréstimos, Financiamentos e Debêntures

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

Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	Consolidado	
			31.03.23	31.12.22
<u>Empréstimos e Financiamentos</u>				
Projetos – CCB (c)	IPCA	Até 13%	36.910	36.574
			36.910	36.574
<u>Debêntures</u>				
Emissão 18 de janeiro de 2011 (a)	TR	8,77%	-	210.566
Emissão 24 de junho de 2011	DI	5,75%	-	-
Emissão 16 de setembro de 2022 (b)	DI	7,50%	-	22.896
			-	233.462
Total dívidas			36.910	270.036
Circulante			36.910	270.036
Não Circulante			-	-

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

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

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

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

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

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

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

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

Com a homologação do Acordo, as partes concordaram em:

- (i) converter o saldo devedor da dívida em ações da Companhia, no montante de R\$ 210.566, nos termos do Plano de Recuperação Judicial, ou seja, mediante emissão de 10.634.629 (dez milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, seiscentos e vinte e nove) ações ordinárias VIVR3 pelo valor unitário de R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos);

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022****(Em milhares de reais – R\$)**

- (ii) liberar os ativos da Companhia que haviam sido dados em garantia;
- (iii) quitar o crédito extraconcursal da dívida e ressarcir despesas advocatícias, cartorárias, emolumentos e despesas judiciais em favor da Caixa Econômica Federal, totalizando o valor de R\$ 14.070, valor este já liquidado financeiramente no decorrer do mês de dezembro/2022; e
- (iv) desistir de todas as ações judiciais que envolvem o referido tema.

Em 05 de novembro de 2022, o Acordo foi homologado, sendo que a partir dessa data e pelo prazo de 06 (seis) meses, todas as ações envolvendo o assunto ficaram suspensas. A quitação final entre as partes ocorreu em 21 de março de 2023 mediante a 7ª tranche de aumento de capital (Nota 20).

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

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

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

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

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

Em de 2 de janeiro de 2023 foi realizado o aumento de capital referente a Série I das Debêntures, no montante de R\$ 22.896.

(c) Emissão em 01 de setembro de 2021

A Companhia contratou uma CCB – Cédula de Crédito Bancário no valor global de R\$ 35.000, dividida em 4 tranches, sendo a primeira emissão no valor de R\$ 15.000, a segunda emissão no valor de R\$ 12.000, a terceira emissão no valor de R\$ 2.500 e a quarta emissão no valor de R\$ 5.500. Este financiamento foi captado para aplicação no empreendimento Nova Fama, situado no município de Goiânia.

As unidades imobiliárias do empreendimento foram cedidas através de alienação fiduciária para garantia da operação de CCB, cujo valor de mercado das garantias totaliza R\$ 55.929, representando 160% de garantias em relação ao valor contratado do financiamento. Referido financiamento deverá ser amortizado quando do repasse das contas a receber do empreendimento Nova Fama que está apropriado em R\$ 37.981 em 31 de março de 2023, cuja conclusão da obra está prevista para o 1º semestre/23. O vencimento final da operação está previsto para até setembro/2025, sendo que até 31 de março de 2023 os recursos oriundos da 1ª, 2ª e 3ª emissões já haviam sido captados.

Encargos financeiros capitalizados

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de****março de 2023 e 31 de dezembro 2022****(Em milhares de reais – R\$)**

	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.03.22	31.03.23	31.03.22
Encargos financeiros incorridos	(19)	5	1.075	1.404
Encargos financeiros capitalizados (*)	27	-	(1.043)	(1.383)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 25)	8	5	32	21

Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.03.22	31.03.23	31.03.22
Saldo inicial	1.863	1582	6.135	7.984
Encargos financeiros capitalizados	-	-	1.043	-
Encargos apropriados ao resultado (Nota 22)	27	177	(3.057)	(90)
Baixa de encargos financeiros capitalizados (Notas 8 e 25)	-	-	-	-
Saldo final (Notas 8 e 11)	1.890	1.759	4.121	7.894

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

13. Coobrigação na cessão de recebíveis

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

Garantia	Taxa de desconto - %	Consolidado	
		31.03.23	31.12.22
Fidejussória	12,00%	1.290	1.290
Garantia Fidejussória/Alienação Fiduciária	11,25%	94	94
Fidejussória	10,95%	13	13
		1.397	1.397
Circulante		1.397	1.396
Não circulante		-	1

14. Fornecedores

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

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22
Vencidos	1.475	2.951	7.956	10.072
A vencer até 30 dias	308	276	1.103	595
A vencer entre 31 e 60 dias	145	140	216	141
A vencer entre 61 e 90 dias	118	620	175	1.152
A vencer entre 91 e 120 dias	10	91	20	136
A vencer entre 121 e 180	15	40	34	41
A vencer após 180 dias	15	2	27	100
	611	1.169	1.575	2.165
	2.086	4.120	9.531	12.237

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas
Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

**15. Contas a pagar e arrendamento a pagar****(a) Contas a pagar**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22
Comissões a pagar (i)	5	5	1.928	1.948
Distratos a pagar	-	695	42.973	43.862
Termo de ajuste de conduta (ii)	3.355	3.355	3.355	3.355
Condomínio unidades concluídas a pagar (iii)	-	-	8.328	8.214
Outras contas a pagar	1.664	1.649	2.646	2.692
	5.024	5.704	59.230	60.071
Circulante	5.024	5.704	57.731	58.572
Não circulante	-	-	1.499	1.499

- (i) Referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários;
- (ii) Valor estimado a gastar com Termos de Ajustes de Conduta (TAC) junto às prefeituras de Nova Lima e Porto Alegre;
- (iii) No montante de condomínio a pagar, estão previstos também os débitos das unidades imobiliárias concluídas com ações judiciais que são consideradas como possíveis distratos, com o retorno destas unidades para o estoque de imóveis a comercializar.

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

Descrição	Consolidado	
	31.03.23	31.12.22
A partir de 2024	1.499	1.499
	1.499	1.499

(b) Arrendamento a pagar

A Companhia possui como único contrato de arrendamento a locação de sua sede atual, a partir do mês de abril de 2020.

O prazo de contrato de locação é de 60 meses, com início em 01 de abril de 2020 e término em 31 de março de 2025. O contrato será reajustado anualmente pela variação percentual positiva do IGP-M.

O passivo de arrendamento foi reconhecido a valor presente, considerando uma taxa projetada futura do IGP-M de 4% a.a., e descontado a uma taxa nominal de 8,5 % a.a.. Os encargos financeiros são reconhecidos ao resultado como despesas financeiras conforme a competência e em razão do fluxo de pagamentos.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22
Arrendamento a pagar - Direito de uso de imóvel	338	376	1.350	1.503
(-) Encargos financeiros a apropriar	(94)	(102)	(375)	(407)
	244	274	975	1.096
Circulante	120	121	479	484
Não circulante	124	153	496	612

Os pagamentos do não circulante estão distribuídos:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22
2023	-	10	-	39
2024	96	115	385	462
2025	28	28	111	111
	124	153	496	612

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de****março de 2023 e 31 de dezembro 2022****(Em milhares de reais – R\$)****16. Adiantamentos de clientes e outros**

Descrição	Consolidado	
	31.03.23	31.12.22
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (Nota 7) (i)	937	924
Credores por imóveis compromissados	8.438	10.140
Permutas físicas (ii)	6.437	6.618
Outros adiantamentos	1.604	1.604
	17.416	19.286
Circulante	7.520	8.184
Não circulante	9.896	11.102

- (i) Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante;
- (ii) Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor estimado à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

17. Partes relacionadas**(a) Operações de mútuo**

Descrição (Ativo não circulante)	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22
Viver Desenv. e Constr. Imob. Ltda.	-	5	-	-
Viver Empreend. Ltda.	18.112	37.470	-	21
Viver Participações Ltda.	37.110	51	-	-
Inpar Projeto 126 Spe Ltda.	12	11	-	-
LIV Real Estate Distressed Gestão Imob. Ltda	3.328	556	-	-
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda	4.508	4.506	-	-
Inpar Proj 71 SPE Ltda	12.845	10.147	-	3.044
Agre API Empreend. Imob. S.A. (i)	-	-	3.344	3.344
Tiberio Inpar Proj. Res. Er-Barueri Spe Ltda.	153	153	153	153
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52	52	52
Perdas estimadas partes relacionadas (i)	-	-	(3.344)	(3.344)
	76.120	52.951	205	3.270

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

Descrição (Passivo circulante)	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22
Viver Desenv. Imob. Ltda.	-	-	659	1.654
LIV Assessoria Imobiliária Ltda.	10	-	-	-
Jive Asset Gestão de Recursos Ltda (i)	9.634	9.634	9.634	9.634
Menin Incorporadora Ltda	-	-	7	7
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	45	45	45	45
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	46	46	46	46
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10	10	10
	9.745	9.735	10.401	11.396

- (i) O saldo a pagar para o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda., é decorrente da aquisição via endosso feito por Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, tornando-se credor das cédulas de crédito bancário (CCB), que foram convertidas na 1ª. tranche de aumento de capital do plano de recuperação judicial, conforme mencionado na Nota 20.3. Do montante principal de R\$ 27.099, resta em aberto o saldo de R\$ 6.596, que atualizado monetariamente até 31/12/2022 totaliza R\$ 9.634

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

Os saldos a receber pela sociedade controladora correspondem a recursos transferidos para as sociedades

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)**

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

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

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

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

(c) Remuneração dos administradores, diretoria e conselhos

A remuneração dos administradores, diretores e conselheiros em 31 de março de 2023 foi de R\$ 773 (31 de dezembro de 2022 - R\$ 5.492) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Comitê Auditoria	Total
Número de membros (*)	5	3	3	3	14
Salário/pró-labore	240	415	63	30	748
Benefícios diretos e indiretos	-	25	-	-	25
Em 31 de março de 2023	240	440	63	30	773

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

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

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no dia 28 de abril de 2023 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2023 em até R\$ 5.964.

O Plano de Outorga de Benefícios ("Plano") foi aprovado pelo Conselho de Administração em 14 de janeiro de 2021.

O Plano teve por objetivo conceder às pessoas elegíveis a oportunidade de receber ações da Companhia, visando manter o alinhamento de interesses entre os acionistas e as pessoas elegíveis, e promover a retenção de tais pessoas.

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

Atualmente a Companhia não possui plano de remuneração em ações vigentes.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas
Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de
março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)

**18. Obrigações trabalhistas e tributárias**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22
Encargos trabalhistas	832	793	929	911
Remuneração variável - Bônus	2.023	2.023	5.100	5.100
Trabalhistas	2.855	2.816	6.029	6.011
Parcelamentos tributários	1.230	1.269	3.307	3.723
Parcelamento - Lei nº 12.996/14	-	-	-	147
Parcelamento IPTU	-	-	-	568
Tributos correntes	293	287	2.147	2.508
IPTU a pagar (ii)	-	-	23.508	23.584
IRPJ e CSLL diferidos	-	-	146	148
PIS e COFINS diferidos	84	257	524	680
Tributárias	1.607	1.813	29.632	31.358
Total	4.462	4.629	35.661	37.369
Circulante	3.599	3.694	34.122	(35.112)
Não circulante	863	935	1.539	2.257

(i) A Companhia possui débitos de IPTU de terrenos no montante de R\$ 23.186, de unidades concluídas em estoque no montante de R\$ 287 e do escritório corporativo de R\$ 35.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22
2023	77	155	85	417
2024	312	312	529	661
2025	312	312	523	659
2026	162	156	373	307
2027	-	-	29	95
A partir de 2028	-	-	-	118
	863	935	1.539	2.257

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

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

Descrição	Consolidado	
	31.03.23	31.03.22
No início do exercício	(148)	-
Ajustes	307	64
Despesas (receitas) no resultado	(13)	(6)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	146	58
PIS e COFINS diferidos	524	67
Tributos diferidos	670	125

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022

(Em milhares de reais – R\$)



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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.23 (Reapresentado)	31.03.22	31.03.23 (Reapresentado)	31.03.22
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(19.621)	(8.406)	(19.272)	(8.084)
Resultado de participações societárias	15.476	6.581	-	(157)
Base de cálculo	(4.145)	(1.825)	(19.272)	(8.241)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(1.409)	(621)	(6.552)	(2.802)
Crédito não constituído	1.409	621	6.552	2.802
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	-	(40)	(127)	(191)
Imposto de renda e contribuição social	-	(40)	(127)	(191)
Corrente	-	-	(114)	(197)
Diferido	-	(40)	(13)	6
Imposto de renda e contribuição social	-	(40)	(127)	(191)

19. Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	1.010	812
Provisão para demandas judiciais (b)	18.083	26.722	154.774	154.590
	18.083	26.722	155.784	155.402
Circulante			1.010	812
Não circulante	18.083	26.722	154.774	154.590

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	31.03.23	31.12.22
No início do exercício	812	1.628
Reversão / provisão líquida	198	(816)
No fim do exercício	1.010	812

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

(b) Provisão para demandas judiciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.23 (Reapresentado)	31.12.22 (Reapresentado)	31.03.23 (Reapresentado)	31.12.22 (Reapresentado)
Trabalhistas	3.257	5.025	7.058	9.252
Tributárias	26	-	4.711	4.090
Cíveis	1.536	1.482	8.948	14.442
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	13.264	20.215	133.781	126.536
Outras	-	-	276	270
Não circulante	18.083	26.722	154.774	154.590

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

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022

(Em milhares de reais – R\$)



A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22
	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(reapresentado)
No início do exercício	13.938	15.600	133.875	121.708
Pagamento de contencioso via aumento de capital	(7.602)	-	(7.602)	-
Complemento (reversão) de provisão (Nota 26)	(1.037)	11.122	7.786	32.883
No fim do exercício	<u>18.083</u>	<u>26.722</u>	<u>154.774</u>	<u>154.590</u>

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

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

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

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

Descrição	Consolidado		Consolidado	
	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22
Trabalhistas	5.038	4.674	6.145	5.769
Tributárias	32	32	598	583
Cíveis (i)	2.279	2.244	5.664	7.374
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes (i)	4.055	4.533	31.884	31.495
	<u>11.404</u>	<u>11.483</u>	<u>44.291</u>	<u>45.221</u>

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

20. Patrimônio líquido

20.1 Capital social

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2021	142.902.713
Aumento de capital social – 19/09/2022	21.506.752
Aumento de capital social – 29/11/2022	27.987.940
Saldo em 31 de dezembro de 2022	192.397.405
Aumento de capital - 02/01/2023	31.365.555
Aumento de capital - 22/03/2023	11.021.532
Saldo em 31 de março de 2023	234.784.492

Em 16 de setembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 21.506.752 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 15.699, ao preço de emissão de R\$ 0,73, sendo: (i) 352.459 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, totalizando um valor de R\$ 257; (ii) 8.936 ações

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022****(Em milhares de reais – R\$)**

ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, totalizando um valor de R\$ 6; (iii) 21.145.357 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos credores Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, debenturistas detentores de crédito remanescente referente a dívida relacionada as debêntures simples, não conversíveis em ações, emitidas em 31 de maio de 2011 e as pessoas elegíveis participantes da 2ª. e 3ª. tranche do Programa de Outorga de Benefícios aprovado na Reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de janeiro de 2021, totalizando um valor de R\$ 15.436.

Em 29 de novembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 27.987.940 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 17.073, ao preço de emissão de R\$ 0,61, sendo: (i) 19.864.075 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, totalizando um valor de R\$ 12.117; (ii) 102.953 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, totalizando um valor de R\$ 63; (iii) 8.020.912 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos credores (i) debenturistas detentores de crédito remanescente referente à dívida relacionada às debêntures simples, não conversíveis em ações, emitidas em 31 de maio de 2011 (ii) pessoas elegíveis participantes da 1ª e 4ª tranche do Programa de Outorga de Benefícios aprovado na Reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de janeiro de 2021 e ratificada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2021, ao preço de emissão de R\$ 0,61 (sessenta e um centavos) por ação, totalizando um valor de R\$ 4.893.

Em 02 de janeiro de 2023, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado, mediante conversão de 22.500 (vinte e duas mil e quinhentas) debêntures no âmbito da Série I (um) da 5ª Emissão de Debêntures em 31.365.555 ações ordinárias todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 0,73 por ação. O capital social da Companhia passou de R\$ 2.482.665, dividido em 192.397.405 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para R\$ 2.505.561, dividido em 223.762.960 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 21 de março de 2023, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 11.021.532 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 218.226, sendo: (i) 2.966 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, ao preço de emissão de R\$ 19,80 por ação, totalizando um valor de R\$ 58, (ii) 15 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, ao preço de emissão de R\$ 19,80 por ação, totalizando um valor de R\$ 297,00; e (iii) 11.018.553 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelos credores cujos créditos foram habilitados no quadro geral de credores da Companhia na forma prevista no Plano de Recuperação Judicial de todas as empresas do grupo viver, ao preço de emissão de R\$ 19,80 por ação, totalizando um valor de R\$ 218.167. Desse montante, 10.634.629 de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalizando R\$ 210.566 foram subscritas e integralizadas pelo credor Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ("FGTS"), conforme acordo homologado em 05 de novembro de 2022 pelo juízo da 8ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária de São Paulo/SP.

Em 31 de março de 2023 o capital social da Companhia é de R\$ 2.723.788 representado por 234.784.492 ações ordinárias (R\$ 2.482.665 representado por 192.397.405 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2022), nominativas e sem valor nominal.

20.2 Gastos com subscrição de ações

O valor de gastos com subscrição de capital, sendo as comissões bancárias e serviços de consultoria financeira, jurídica e de mercado na subscrição de ações realizado em exercícios anteriores totalizam R\$ 37.855.

20.3 Ações subscritas a cancelar

Em março de 2019 o Banco Pan S.A obteve os seus créditos no montante de R\$ 18.145 convertidos na 3ª tranche

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Nota Explicativa das Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022****(Em milhares de reais – R\$)**

de aumento de capital em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial. O Banco Pan interpôs perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo agravo de instrumento contra a decisão que homologou o plano de recuperação judicial da Projeto Residencial Marine Home Resort SPE Ltda. garantidora das cédulas de créditos emitidas pela Inpar Projeto 45 SPE Ltda., recurso autuado sob o nº 2010112-33.2019.8.26.0000. Tendo em vista o acordo firmado entre a Companhia e a NPL Brasil Gestão de ativos financeiros, que adquiriu os créditos detidos pelo Banco Pan, foi reconhecida a redução ao Patrimônio Líquido do montante de R\$ 18.145 referente ao futuro cancelamento de 916.407 ações convertidas em nome do Banco Pan, conforme 3ª tranche de pagamento prevista no plano de recuperação judicial, as quais estão depositadas perante o banco escriturador das ações.

Em 16 de julho de 2019, o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. via endosso feito por Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, tornou-se credor das cédulas de crédito bancário (CCB). As CCBs foram incluídas na Recuperação Judicial como créditos concursais e pagos nos termos do Plano de Recuperação Judicial, tendo o valor de R\$ 27.099 sido convertido em 1.387.244 ações ordinárias de emissão da Companhia (considerando o grupamento de ações na razão de 10 para 1), por meio de aumento de capital. Por força da decisão de impugnação reformada por meio de acórdão do TJSP, que deu provimento ao agravo de instrumento n. 2066365-75.2018.8.26.0000 ao entender que o crédito CCB é extraconcursal no limite do bem dado em garantia, foi solicitado ao Juiz da Recuperação Judicial o cancelamento das ações emitidas de forma compulsória para Gaia Cred III. Tendo em vista o acordo firmado entre a Companhia e a o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, foi reconhecida a redução ao Patrimônio Líquido do montante de R\$ 27.099 referente ao futuro cancelamento de 1.387.244 ações convertidas em nome do Gaia Cred III, conforme 1ª. tranche de pagamento prevista no plano de recuperação judicial, as quais estão depositadas perante o banco escriturador das ações.

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

20.4 Política de dividendos

Segundo disposição estatutária da Companhia, do lucro líquido do exercício 5% serão destinados para reserva legal, limitada a 20% do capital social integralizado, e dividendos mínimos de 25% sobre o lucro líquido, após a compensação dos prejuízos acumulados. Em razão dos prejuízos acumulados ao longo dos últimos anos, a Companhia não distribuiu dividendos a seus acionistas.

21. Prejuízo por ação

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

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

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

Data	Exercício de 2022		
	Quantidade de ações	Número de dias/%	Média Ponderada de ações
02 de janeiro de 2023	192.397.405	2	4.275.498
22 de março de 2023	223.762.960	79	196.414.154
31 de março de 2023	234.784.492	9	23.478.449
31 de março de 2023	234.784.492		224.168.101

O prejuízo básico e diluído por ação em 31 de março de 2023 é de R\$ 0,0875 (31 de março de 2023 - prejuízo básico e diluído de R\$ 0,0591).

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de****março de 2023 e 31 de dezembro 2022****(Em milhares de reais – R\$)**

	31.03.23	31.03.22
	(Reapresentado)	
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(19.621)	(8.446)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	224.168.101	142.902.713
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(0,0875)	(0,0591)

22. Lucro bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.03.22	31.03.23	31.03.22
Receita de imóveis	(310)	-	16.328	1.171
Reversão/(provisão) para distratos	75	-	1.786	11.594
Reversão/(provisão) para perdas estimadas	-	-	140	119
Receita de serviços	-	657	60	1.003
Receita operacional bruta	(235)	657	18.314	13.887
Impostos incidentes	173	(11)	49	(232)
Receita operacional líquida	(62)	646	18.363	13.655
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(62)	-	(13.067)	(3.680)
Provisão/(reversão) custo com unidades a distratar (i)	(31)	-	(781)	(9.345)
Reversão/(provisão) de impairment de estoques	-	-	(1)	2.523
Encargos financeiros (Nota 12)	27	177	(3.057)	(60)
Custos dos imóveis vendidos	(66)	177	(16.906)	(10.562)
Lucro bruto	(128)	823	1.457	3.093

- (i) Conforme mencionado na nota 8, 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 8);

Em setembro de 2021 houve o lançamento do empreendimento Nova Fama, o qual está com previsão de conclusão para o 2º trimestre de 2023. 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 27.

23. Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.03.22	31.03.23	31.03.22
Salários e encargos	(2.805)	(3.349)	(5.062)	(5.915)
Plano de outorga de ações restritas	-	(3.340)	-	(3.340)
Assessoria e consultoria	(1.623)	(956)	(1.868)	(1.497)
Gastos corporativos	(777)	(502)	(1.917)	(1.434)
Aluguéis	-	(72)	-	(72)
Depreciação direito de uso imóvel	(30)	(30)	(117)	(117)
	(5.235)	(8.249)	(8.964)	(12.375)
Despesas com reestruturação	(195)	(170)	(195)	(170)
Depreciação e amortização	(35)	(89)	(105)	(141)
	(230)	(259)	(300)	(311)
	(5.465)	(8.508)	(9.264)	(12.686)

24. Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.03.22	31.03.23	31.03.22
Publicidade e propaganda	(37)	(16)	(902)	(475)
Comissões	-	-	(591)	(10)
Manutenção com estoque e unid. concluídas	-	(1)	(30)	(354)
Despesas com garantia de obras	-	-	(201)	(86)
	(37)	(17)	(1.724)	(925)

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de

março de 2023 e 31 de dezembro 2022

(Em milhares de reais – R\$)

**25. Resultado financeiro**

	Controladora		Consolidado	
	31.03.23	31.03.22	31.03.23	31.03.22
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	3	-	10	6
Rendimentos com aplicação financeira	-	-	1.134	1.299
	3	-	1.144	1.305
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos (Nota 12)	(8)	(5)	(32)	(21)
Multas	-	(45)	(1)	(56)
Juros	(35)	-	(65)	(542)
Descontos / Atualizações monetárias clientes	-	-	(667)	-
Outras despesas financeiras	(2)	(6)	(16)	(21)
	(45)	(56)	(781)	(640)
(=) Resultado Financeiro	(42)	(56)	363	665

26. Outras receitas e (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31.03.23 (Reapresentado)	31.03.22	31.03.23 (Reapresentado)	31.03.22
Outras receitas e (despesas) operacionais				
Reversão de provisão/(provisão) para demandas judiciais (Nota 18)	1.037	5.960	(7.786)	7.931
Perdas estimadas	(151)	-	(1.048)	-
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	-	(9)	(1.167)	(3.436)
Outras receitas e (despesas) operacionais	641	(18)	(103)	(2.884)
	1.527	5.933	(10.104)	1.611

27. Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento

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

Descrição	Consolidado	
	31.03.2023	31.12.22
Unidades vendidas em construção	2.647	4.149
Unidades em estoque em construção	645	1.779
Custo orçado a incorrer (*)	3.292	5.928
Estoque imóveis em construção, líquido de impairment (Nota 8)	16.734	23.624
Custo total a ser apropriado no futuro	20.026	29.552

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

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

Descrição	Consolidado	
	31.03.23	31.12.22
Venda contratada a apropriar (Nota 7)	3.393	5.441
Adiantamento de Clientes e Permuta Física	618	786
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(2.647)	(4.149)
	1.364	2.078
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	34,0%	33,4%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(71)	(113)
	1.293	1.965
Percentual da margem líquida a apropriar (*)	38,1%	31,6%

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
Nota Explicativa às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de
março de 2023 e 31 de dezembro 2022
(Em milhares de reais – R\$)



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

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

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

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

Descrição	Consolidado	
	31.03.23	31.03.22
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 7)	49.431	12.388
(-) Ajuste a valor presente (Nota 7)	(923)	(1.840)
(-) Perdas estimadas e provisão para distratos	(560)	(160)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(1.028)	(258)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 8)	(52.092)	(12.540)
Total	(5.172)	(2.410)
Resultado apropriado em exercícios anteriores	(2.091)	4.561
Resultado apropriado no exercício	(7.263)	2.151
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício	(9.784)	(60)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	(17.047)	2.091
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	18.504	1.002
Total do resultado bruto	1.457	3.093

A diferença entre a margem prevista e a realizada está substancialmente representada pela alocação dos encargos financeiros (Nota 21).

28. Seguros

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

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

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

29. Eventos subsequentes

(a) Aumento de capital

Em 10 de maio de 2023, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) o grupamento da totalidade das atuais 234.784.492 ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 10 ações ordinárias para formar 1 nova ação ordinária ("Grupamento"), todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sem alteração do capital social.

O Grupamento tem como objetivo o enquadramento da cotação das ações de emissão da Companhia em valor igual

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022****(Em milhares de reais – R\$)**

ou superior a R\$ 1,00 por unidade, conforme exigido no item 5.2.(f) do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários (“Regulamento de Listagem”) e dos itens 5.1.2(vi) e 5.2 do Manual do Emissor da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3” e “Manual do Emissor”, respectivamente).

Capital Social da Companhia

Foi aprovado ainda na AGE, a alteração do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, a fim de refletir as alterações na quantidade de ações de emissão da Companhia, em razão do Grupamento aprovado, passando o capital social da Companhia a ser de R\$ 2.723.787.805,85, dividido em 23.478.449 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado.

O Grupamento será realizado de modo a não alterar a participação proporcional dos acionistas no capital social da Companhia, sendo certo que todos os direitos patrimoniais e políticos das suas ações lhes serão assegurados.

Período para Livre Ajuste

Em razão da aprovação do Grupamento na AGE, a partir do dia 11 de maio de 2023, inclusive, fica aberto o prazo de 30 dias, até o dia 09 de junho de 2023, inclusive, para que os acionistas possam ajustar suas posições de ações, em lotes múltiplos de 10 ações. Os ajustes na posição acionária deverão ser realizados pelos próprios acionistas, à seu exclusivo critério, por meio de negociações privadas ou por meio de sociedades corretoras de sua livre escolha autorizadas a operar pela B3 (“Período para Livre Ajuste”).

Procedimento Adotado para a Venda das Frações

O Grupamento será efetuado sempre em números inteiros. Transcorrido o Período para Livre Ajuste, eventuais sobras decorrentes das frações de ações serão separadas, agrupadas em números inteiros e vendidas em leilão a ser realizado na B3 e o valor líquido apurado da venda será disponibilizado e rateado entre os titulares das frações agrupadas, na proporção das respectivas frações, em data a ser informada oportunamente.

(b) Aumento de capital social

Em 21 de julho de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o aumento de capital social dentro do limite do capital social autorizado, no montante de até R\$ 2.083.267.098,00, mediante a emissão de até 10.521.551 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 198,00 por ação.

O preço de emissão das ações no Aumento de Capital foi fixado nos termos do art. 170, §1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, sem diluição injustificada da participação dos atuais acionistas da Companhia, com base na cotação de fechamento dos últimos 30 (trinta) pregões realizados no ambiente da bolsa de valores anteriores à apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial, ajustado de acordo com os grupamentos de ações na proporção de 10:1 aprovados nas Assembleias Gerais Extraordinárias da Companhia realizadas em 12 de abril de 2019 e 10 de maio de 2023, respectivamente. A fixação do preço de emissão pela Companhia a partir deste critério visa a eliminar qualquer possibilidade de que o valor da ação esteja impactado por oscilações que tenham ocorrido após a apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial.

Será assegurado o direito de preferência para subscrição proporcional das novas ações aos acionistas inscritos no registro da Companhia no dia 26 de julho de 2023. O prazo decadencial para exercício do direito de preferência é de 30 (trinta) dias contados de 27 de julho de 2023, inclusive, e encerrando-se em 26 de agosto de 2023 (“Prazo para Exercício do Direito de Preferência”).

Tendo em vista que será assegurado aos acionistas da Companhia o direito de preferência, 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.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Nota Explicativa às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022****(Em milhares de reais – R\$)****(c) Quitação do saldo de partes relacionadas**

A Companhia em 20 de outubro de 2023 quitou à vista, em moeda corrente nacional, mediante depósito bancário, o saldo residual da Cédula de Crédito Bancário nº 1186864 emitida pela Companhia em favor do Banco Industrial e Comercial S.A. ("CCB BIC"), em 30/05/2012, a qual foi cedida ao FUNDO DE LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS – NÃO PADRONIZADO, em 16/07/2019.

O valor residual da CCB BIC devidamente corrigido e atualizado perfaz o montante de R\$ 10.929, sendo que a quitação dessa dívida resulta na resolução do endividamento entre partes relacionadas no passivo da Companhia com a Jive Asset, bem como na liberação de ativo cedido em garantia.

(d) Captação de recursos Station Vila Madalena

Foi aprovado na RECA de 22 de setembro de 2023 a obtenção de financiamento, cujas garantias incluirá a concessão, pela Companhia, de garantia fidejussória (aval/fiança), para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário "Station Vila Madalena", por intermédio da emissão de Notas Comerciais na forma da Lei 14.195, de 26 de agosto de 2021, por VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., através do "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada da Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda" ("Instrumento de Emissão" e "Notas Comerciais" e "Créditos Imobiliários"), que serão emitidas pela SPE Vila Madalena, na qualidade de devedora, em 2 volume total aproximado de até R\$ 36.000, cuja destinação de recursos será integralmente utilizado para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou aquisição do imóvel objeto da Matrícula nº 164.596 do 10º Oficial Registros de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, oportunamente subscritas por CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO. A Securitizadora, por sua vez, emitirá 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI"), por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI"), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, que servirão à constituição de lastro para futura vinculação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, na qualidade de emissora e a H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Operação de Securitização").

(e) Captação de recursos Domum Home Resort

Foi aprovado na RECA de 22 de setembro de 2023 obtenção de financiamento, cujas garantias incluirá a concessão, pela Companhia, de garantia fidejussória (aval/fiança), para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário "Domum Home Resort" por intermédio da emissão de Notas Comerciais na forma da Lei 14.195, de 26 de agosto de 2021, por PROJETO IMOBILIÁRIO LIV DIADEMA SPE LTDA., através do "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada da Projeto Imobiliário LIV Diadema SPE Ltda" ("Instrumento de Emissão" e "Notas Comerciais" e "Créditos Imobiliários"), que serão emitidas pela SPE Liv Diadema, na qualidade de devedora, em volume total aproximado de até R\$ 31.000, cuja destinação de recursos será integralmente utilizado para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção, reforma e/ou aquisição do imóvel objeto da Matrícula nº 49.355, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema/SP, oportunamente subscritas por CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO. A Securitizadora, por sua vez, emitirá 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI"), por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a 3 Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI"), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, que servirão à constituição de lastro para futura vinculação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, na qualidade de emissora e a H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Operação de Securitização").

(f) Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas

No dia 12 de janeiro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a celebração de um Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças entre a Companhia e o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada ("Fundo Bellagio") ("Contrato") por meio do qual restou regulado os termos e condições para a aquisição, pelo Fundo Bellagio, da totalidade das quotas sociais de uma Sociedade de Propósito Específico de titularidade da Companhia ("Sociedade"), e, indiretamente, por consequência,

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas Explicativas às Informações Financeiras Intermediárias para Períodos Fintos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022****(Em milhares de reais – R\$)**

a totalidade das quotas sociais de mais 09 Sociedades de Propósito Específico (em conjunto, "SPEs") e a totalidade das quotas sociais de uma Sociedade Sub-Holding ("Sub-Holding"), totalizando, portanto, 11 empresas envolvidas na presente operação, as quais detêm passivos em valor contábil de R\$ 121.125.

O preço base em contrapartida à cessão e transferência da totalidade das quotas sociais da Sociedade estará sujeito a ajuste nos termos e condições do Contrato, em favor da Companhia ou do Fundo Bellagio, com base no valor dos passivos das sociedades envolvidas na operação aqui descrita, a ser apurado em auditoria a ser conduzida por terceiros independentes a ser realizada após o fechamento da presente operação, sendo o valor do ajuste de preço garantido nos termos do Contrato.

Ainda, os créditos atualmente detidos pelas SPEs em face da Companhia, que perfazem o montante global de R\$ 119.896, serão extintos sem desembolso de recursos da Companhia, tendo em vista que:

(i) o montante correspondente a 15% de tais créditos serão capitalizados na Companhia, com a consequente emissão de ações da Companhia em valor correspondente ao montante aqui descrito, de modo que sejam entregues aos titulares de referidos créditos (a) as novas ações de emissão da Companhia, conforme emitidas no contexto aqui descrito; ou (b) os recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição de referidas novas ações, nos termos do art. 171 da Lei das Sociedades por Ações; e

(ii) o montante corresponde a 85% de tais créditos serão quitados mediante a entrega, aos titulares de referidos créditos, de Bônus de Subscrição de emissão da Companhia ou com os recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição de referidos Bônus de Subscrição, que serão emitidos na forma de Certificados.

(g) Emissão de Ações e de Bônus de Subscrição

Em 12 de janeiro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou: (i) um aumento de capital social, dentro do limite de capital autorizado, no valor de R\$ 17.984, mediante a emissão de 3.670.286 ações ordinárias, todas escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$4,90 por ação ("Preço de Emissão"), que conferirão os mesmos direitos atribuídos às ações da Companhia atualmente existentes ("Aumento de Capital"; e (ii) a emissão de 5.199.572 Bônus de Subscrição, cada um conferindo o direito de subscrever 04 ações de emissão da Companhia, com base no capital autorizado, tendo cada Bônus de Subscrição o valor de subscrição/alienação de R\$ 19,60, totalizando R\$ 101.912, sempre observado o direito de preferência dos acionistas da Companhia, nos termos do Aviso aos Acionistas divulgado nesta data.

A Companhia informa que haverá o direito de opção de compra dos referidos Bônus de Subscrição pela Companhia em determinadas situações e janelas pré-estabelecidas no âmbito do Contrato e do Certificado, de forma a tornar a operação neutra para efeito de diluição dos acionistas. Assim, se o valor médio da cotação da ação de emissão da Companhia for superior ao Preço de Emissão corrigido pelo CDI + 3% dentro de determinadas janelas, a Companhia poderá exercer a opção de comprar a totalidade dos Bônus de Subscrição emitidos. Os prazos e condições do direito de opção de compra dos Bônus de Subscrição pela Companhia estão devidamente especificados e detalhados no Aviso aos Acionistas divulgado na presente data.

Todas as informações relacionadas ao Aumento de Capital e aos Bônus de Subscrição, bem como os termos e condições para exercício dos respectivos direitos de preferência aos acionistas da Companhia, estão devidamente especificadas e detalhadas nos respectivos Avisos aos Acionistas devidamente divulgados na presente data, nos termos da legislação aplicável.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de Informações Trimestrais (ITR)

Aos Acionistas e Administradores da
Viver Incorporadora e Construtora S.A.
São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Viver Incorporadora e Construtora S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com a NBC TG 21 (R4) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 (R4) e IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa no 1 às informações contábeis intermediárias para o período findo em 31 de março de 2023, que indica que as referidas informações contábeis intermediárias da Companhia foram preparadas no pressuposto da continuidade normal de suas operações. Em 31 de março de 2023, a Companhia e suas controladas incorreram em prejuízo em 31 de março de 2023, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 19.621 mil e R\$ 19.399 mil, respectivamente. Mesmo com o processo de recuperação judicial encerrado em 17 de dezembro de 2021 e os aumentos de capital ocorridos em 2023 (integralizados substancialmente mediante a conversão de dívidas), esses resultados, juntamente com outros assuntos mencionados na citada nota explicativa, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Os planos e ações que estão sendo desenvolvidos pela administração para o reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e da posição patrimonial da Companhia estão descritos na Nota Explicativa no 1.2. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa no 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 (R4) e com a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reapresentação das informações contábeis individuais e consolidadas

Chamamos atenção à Nota Explicativa no 3 às informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas de 31 de março de 2023, que foram alteradas e estão sendo reapresentadas em virtude de determinados ajustes identificados para correção de erro registrada nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas anteriormente divulgadas, cujos valores estão sendo reapresentados, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors). Em 11 de maio de 2023, emitimos relatório sem ressalvas de revisão sobre as citadas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de 31 de março de 2023, que ora estão sendo reapresentadas em substituição àquelas anteriormente emitidas.

Outros assuntos

Reapresentação dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de três meses findo em 31 de março de 2022, apresentados para fins de comparação, foram examinados e revisados, respectivamente, por outro auditor independente, antes dos ajustes apresentados na Nota Explicativa no 3, cujos relatórios de auditoria e revisão, emitidos em 28 de março de 2023 e de 12 de maio de 2022, respectivamente, não continham modificações. Como parte da nossa revisão das informações contábeis intermediárias em 31 de março de 2023, revisamos também os ajustes descritos na Nota Explicativa no 3, que foram efetuados para ajustar a provisão para demandas judiciais nas respectivas datas-bases. Em nossa conclusão, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 ou sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 31 de março de 2022 e, portanto, não expressamos opinião, conclusão ou qualquer forma de assecuração sobre as mesmas tomadas em conjunto.

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações reapresentadas foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 26 de março de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pelo presente instrumento, declaramos para fins do disposto no inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM número 480 que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Viver Incorporadora e Construtora S.A. relativas ao período findo em 31 de março de 2023.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Guilherme Claudio Gebara
Diretor Vice-Presidente Financeiro

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

Pelo presente instrumento, declaramos para fins do disposto no inciso V do artigo 25 da Instrução CVM número 480 que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer da Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes - S/S para as Demonstrações Financeiras da Viver Incorporadora e Construtora S.A. referentes ao período findo em 31 de março de 2023.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Guilherme Claudio Gebara
Diretor Vice-Presidente Financeiro