

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 - 01/01/2024 à 30/09/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	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 - 01/01/2024 à 30/09/2024	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	17
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	87
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	89
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	90
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	38.366.082
Preferenciais	0
Total	38.366.082
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	177.086	155.626
1.01	Ativo Circulante	1.164	1.686
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4	3
1.01.03	Contas a Receber	827	0
1.01.04	Estoques	0	1.056
1.01.06	Tributos a Recuperar	44	44
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	44	44
1.01.07	Despesas Antecipadas	247	197
1.01.07.02	Outras despesas a apropriar	247	197
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	42	386
1.01.08.03	Outros	42	386
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	42	386
1.02	Ativo Não Circulante	175.922	153.940
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	83.644	117.393
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	83.214	116.954
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	83.214	116.954
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	430	439
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	40	40
1.02.01.10.05	Créditos Diversos	390	367
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a Apropriar	0	32
1.02.02	Investimentos	91.214	34.706
1.02.02.01	Participações Societárias	91.214	34.706
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	88.031	24.667
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	3.183	10.039
1.02.03	Imobilizado	971	1.717
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	971	1.717
1.02.04	Intangível	93	124
1.02.04.01	Intangíveis	93	124
1.02.04.01.02	Software/Outros	93	124

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	177.086	155.626
2.01	Passivo Circulante	25.047	137.593
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.655	3.956
2.01.01.01	Obrigações Sociais	85	115
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.570	3.841
2.01.02	Fornecedores	762	1.936
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	762	1.936
2.01.03	Obrigações Fiscais	703	723
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	560	563
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3	0
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	470	420
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	87	143
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	143	160
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	106	0
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	106	0
2.01.05	Outras Obrigações	21.426	96.325
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	16.824	91.718
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	16.824	91.718
2.01.05.02	Outros	4.602	4.607
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	4.602	4.607
2.01.06	Provisões	395	34.653
2.01.06.02	Outras Provisões	395	34.653
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	395	34.653
2.02	Passivo Não Circulante	13.981	12.740
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	447	553
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	447	553
2.02.02	Outras Obrigações	11	0
2.02.02.02	Outros	11	0
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	11	0
2.02.04	Provisões	13.523	12.187
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	410	617
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	410	617
2.02.04.02	Outras Provisões	13.113	11.570
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	13.113	11.570
2.03	Patrimônio Líquido	138.058	5.293
2.03.01	Capital Social Realizado	2.904.108	2.763.010
2.03.01.01	Capital Social	2.904.108	2.763.010
2.03.02	Reservas de Capital	-47.436	-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
2.03.02.09	Transação de Capital com Sócios	-66.249	0
2.03.02.10	Bônus de Subscrição	50.962	0
2.03.02.11	Ágio na exercício do bônus de subscrição	50.950	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.718.614	-2.674.618

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-1	-3	526	523
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-213	-213	-89	-287
3.03	Resultado Bruto	-214	-216	437	236
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-9.970	-43.446	-22.655	-56.858
3.04.01	Despesas com Vendas	-8	-40	-24	-123
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.156	-13.840	-6.209	-18.506
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-5.039	-28.032	-3.615	-2.708
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	233	-1.534	-12.807	-35.521
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-10.184	-43.662	-22.218	-56.622
3.06	Resultado Financeiro	-297	-334	-1.333	-1.408
3.06.01	Receitas Financeiras	-1	12	1	7
3.06.02	Despesas Financeiras	-296	-346	-1.334	-1.415
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-10.481	-43.996	-23.551	-58.030
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-10.481	-43.996	-23.551	-58.030
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-10.481	-43.996	-23.551	-58.030
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,3828	-1,6069	-1,0032	-2,472
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,3828	-1,6069	-1,0032	-2,472

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-10.481	-43.996	-23.551	-58.030
4.03	Resultado Abrangente do Período	-10.481	-43.996	-23.551	-58.030

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-4.365	2.142
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-12.769	7.346
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-43.996	-58.030
6.01.01.02	Depreciação e amortização	230	191
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	0	-489
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	20.640	30.359
6.01.01.07	Impostos diferidos	0	-220
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	0	14
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	1.534	35.521
6.01.01.12	Venda de investimento	8.823	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	8.404	-5.204
6.01.02.01	Contas a receber	0	4.469
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	1.056	67
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	0	37
6.01.02.04	Créditos diversos	321	356
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	-42.978	-8.581
6.01.02.07	Despesas antecipadas	-18	309
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	-2.528	378
6.01.02.09	Fornecedores	-1.174	-2.433
6.01.02.10	Contas a pagar	-5	-1.101
6.01.02.12	Partes relacionadas	53.730	1.295
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	4.355	-2.039
6.02.01	Aumento de capital	213	0
6.02.02	Liquidação de SCP	500	0
6.02.03	Distribuição de Lucros antecipadas	2.582	0
6.02.04	Imobilizado / Intangível	547	-270
6.02.05	Transferências de quotas das SPES	300	0
6.02.07	Subscrição de capital	0	-1.731
6.02.08	Juros capitalizados	213	-38
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	11	-103
6.03.01	Captações de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	0	-14
6.03.02	Adiantamento para futuro aumento de capital	11	0
6.03.07	Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	0	-89
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3	3
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4	3

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(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	2.763.010	-83.099	0	-2.674.618	0	5.293
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.763.010	-83.099	0	-2.674.618	0	5.293
5.04	Transações de Capital com os Sócios	141.098	35.674	0	0	0	176.772
5.04.09	Aumento de capital por capitalização de crédito	17.985	0	0	0	0	17.985
5.04.10	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	11	0	0	0	11
5.04.11	Bônus de Subscrição de ações	0	101.912	0	0	0	101.912
5.04.12	Aumento de capital 9ª Tranche	123.009	-66.249	0	0	0	56.760
5.04.13	Aumento de capital exercício do bônus de subscrição	104	-50.950	0	0	0	-50.846
5.04.14	Aumento de capital exercício do bônus de subscrição	0	50.950	0	0	0	50.950
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-43.996	0	-43.996
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-43.996	0	-43.996
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.904.108	-47.425	0	-2.718.614	0	138.069

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(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	280.345	0	0	0	0	280.345
5.04.01	Aumentos de Capital	280.345	0	0	0	0	280.345
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-58.030	0	-58.030
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-58.030	0	-58.030
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.763.010	-83.099	0	-2.659.924	0	19.987

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	-2	-444
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-2	-444
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-35.588	-10.855
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-213	-325
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.028	-1.331
7.02.04	Outros	-34.347	-9.199
7.03	Valor Adicionado Bruto	-35.590	-11.299
7.04	Retenções	-230	-191
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-230	-191
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-35.820	-11.490
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-1.522	-35.514
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.534	-35.521
7.06.02	Receitas Financeiras	12	7
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-37.342	-47.004
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-37.342	-47.004
7.08.01	Pessoal	6.192	9.769
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.192	9.752
7.08.01.04	Outros	0	17
7.08.01.04.01	Comissão sobre venda	0	17
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	45	-120
7.08.02.01	Federais	5	-220
7.08.02.03	Municipais	40	100
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	417	1.377
7.08.03.01	Juros	346	1.376
7.08.03.02	Aluguéis	71	1
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-43.996	-58.030
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-43.996	-58.030

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	292.799	317.514
1.01	Ativo Circulante	128.594	145.894
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	12.873	14.097
1.01.03	Contas a Receber	54.549	27.830
1.01.03.01	Clientes	54.549	27.830
1.01.04	Estoques	45.056	76.789
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	45.056	76.789
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.184	5.399
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.184	5.399
1.01.07	Despesas Antecipadas	635	613
1.01.07.02	Outras Despesas a apropriar	635	613
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	13.297	21.166
1.01.08.03	Outros	13.297	21.166
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	13.297	21.166
1.02	Ativo Não Circulante	164.205	171.620
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	159.651	159.342
1.02.01.04	Contas a Receber	12.731	6.865
1.02.01.04.01	Clientes	12.731	6.865
1.02.01.05	Estoques	88.547	128.729
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	88.547	128.729
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	44.196	4.241
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	44.196	4.241
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	14.177	19.507
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	13.029	14.885
1.02.01.10.05	Créditos diversos	1.141	4.283
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a apropriar	7	339
1.02.02	Investimentos	3.183	10.039
1.02.02.01	Participações Societárias	3.183	10.039
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	3.183	10.039
1.02.03	Imobilizado	1.278	2.115
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.278	2.115
1.02.04	Intangível	93	124
1.02.04.01	Intangíveis	93	124
1.02.04.01.02	Software/Outros	93	124

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	292.799	317.514
2.01	Passivo Circulante	80.347	137.136
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.118	6.244
2.01.01.01	Obrigações Sociais	207	233
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.911	6.011
2.01.02	Fornecedores	3.669	7.823
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.669	7.823
2.01.03	Obrigações Fiscais	30.869	31.542
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.388	2.020
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	215	248
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	548	1.125
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	2.625	647
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	27.481	29.522
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	146	15.241
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	40	15.241
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	40	15.241
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	106	0
2.01.05	Outras Obrigações	39.285	74.210
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	12.514	2.987
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	12.514	2.987
2.01.05.02	Outros	26.771	71.223
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	8.369	10.256
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	1.329	1.365
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	1.033	7.219
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	16.040	52.383
2.01.06	Provisões	3.260	2.076
2.01.06.02	Outras Provisões	3.260	2.076
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	928	1.226
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	2.332	850
2.02	Passivo Não Circulante	74.383	175.085
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	34.250	26.000
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	33.803	25.447
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	33.803	25.447
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	447	553
2.02.02	Outras Obrigações	4.148	1.461
2.02.02.02	Outros	4.148	1.461
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	4.148	0
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	0	1.461
2.02.04	Provisões	35.985	147.624
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	941	1.177
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	432	903
2.02.04.01.06	Obrigações Tributárias	509	274
2.02.04.02	Outras Provisões	35.044	146.447
2.02.04.02.04	Provisões para demandas judiciais	35.044	146.447
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	138.069	5.293

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.01	Capital Social Realizado	2.904.108	2.763.010
2.03.01.01	Capital Social	2.904.108	2.763.010
2.03.02	Reservas de Capital	-47.425	-83.099
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	11	0
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
2.03.02.09	Transação de Capital com Sócios	-66.249	0
2.03.02.10	Bônus de Subscrição	50.962	0
2.03.02.11	Ágio na exercício do bônus de subscrição	50.950	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.718.614	-2.674.618

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	21.964	97.940	18.369	48.370
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-15.832	-68.548	-11.884	-40.646
3.03	Resultado Bruto	6.132	29.392	6.485	7.724
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-15.563	-70.306	-28.787	-65.626
3.04.01	Despesas com Vendas	-821	-2.754	-1.603	-6.310
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.300	-21.253	-9.894	-29.871
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	-17.231	-29.370
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-7.115	-44.823	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-327	-1.476	-59	-75
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-9.431	-40.914	-22.302	-57.902
3.06	Resultado Financeiro	-648	-1.457	-1.286	104
3.06.01	Receitas Financeiras	167	468	786	3.376
3.06.02	Despesas Financeiras	-815	-1.925	-2.072	-3.272
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-10.079	-42.371	-23.588	-57.798
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-447	-1.636	-33	-249
3.08.01	Corrente	-286	-572	-110	-370
3.08.02	Diferido	-161	-1.064	77	121
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-10.526	-44.007	-23.621	-58.047
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-10.526	-44.007	-23.621	-58.047
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-10.481	-43.996	-23.551	-58.030
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-45	-11	-70	-17
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,3828	-1,6069	-1,0032	-2,472
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,3828	-1,6069	-1,0032	-2,472

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-10.526	-44.007	-23.621	-58.047
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-10.526	-44.007	-23.621	-58.047
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-10.481	-43.996	-23.551	-58.030
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-45	-11	-70	-17

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.481	6.458
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.335	-21.285
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-42.371	-57.798
6.01.01.02	Depreciação e amortização	316	668
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	-6.849	10.518
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	38.068	25.515
6.01.01.05	Provisões para garantia de obras	-298	790
6.01.01.07	Impostos diferidos	2.152	-738
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	18	55
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	1.476	75
6.01.01.11	Venda de investimento	8.823	0
6.01.01.12	Impostos pagos	0	-370
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	718	27.743
6.01.02.01	Contas a receber	-26.907	27.890
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	27.325	6.042
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	284	-991
6.01.02.04	Créditos diversos	7.749	3.151
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	-7.738	2.086
6.01.02.07	Despesas antecipadas	310	962
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	-3.268	-682
6.01.02.09	Fornecedores	-406	-3.275
6.01.02.10	Contas a pagar	-4.413	-5.013
6.01.02.11	Credores por imóveis compromissados	2.261	-4.065
6.01.02.12	Partes relacionadas	10.758	-359
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	-5.237	1.997
6.01.03	Outros	-572	0
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição pagos	-572	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	4.147	-2.122
6.02.01	Aumento de capital	213	0
6.02.02	Liquidação de SCP	500	0
6.02.03	Distribuição de Lucros antecipadas	2.582	0
6.02.04	Imobilizado	552	-411
6.02.05	Transferencias de quotas das SPES	300	0
6.02.06	Subscrição de capital	0	-1.711
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-6.852	-18.282
6.03.01	Captações/Pagamento de empréstimos e financiamentos, debêntures	-6.863	-17.928
6.03.02	Adiantamento para futuro aumento de capital	11	0
6.03.07	Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	0	-354
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.224	-13.946
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	14.097	38.974
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	12.873	25.028

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(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	2.763.010	-83.099	0	-2.674.618	0	5.293	0	5.293
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.763.010	-83.099	0	-2.674.618	0	5.293	0	5.293
5.04	Transações de Capital com os Sócios	141.098	35.674	0	0	0	176.772	0	176.772
5.04.08	Aumento de capital por capitalização de crédito	17.985	0	0	0	0	17.985	0	17.985
5.04.09	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	11	0	0	0	11	0	11
5.04.10	Bônus de Subscrição de ações	0	101.912	0	0	0	101.912	0	101.912
5.04.11	Aumento de capital 9ª Tranche	123.009	-66.249	0	0	0	56.760	0	56.760
5.04.12	Aumento de capital exercício do bônus de subscrição	104	-50.950	0	0	0	-50.846	0	-50.846
5.04.13	Aumento de capital exercício do bônus de subscrição	0	50.950	0	0	0	50.950	0	50.950
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-43.996	0	-43.996	-11	-44.007
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-43.996	0	-43.996	-11	-44.007
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.904.108	-47.425	0	-2.718.614	0	138.069	-11	138.058

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(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	280.345	0	0	0	0	280.345	17	280.362
5.04.01	Aumentos de Capital	280.345	0	0	0	0	280.345	0	280.345
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	17	17
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-58.030	0	-58.030	-17	-58.047
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-58.030	0	-58.030	-17	-58.047
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.763.010	-83.099	0	-2.659.924	0	19.987	0	19.987

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	107.675	55.248
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	107.675	55.248
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-131.411	-92.765
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-68.548	-37.716
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.831	-3.420
7.02.04	Outros	-61.032	-51.629
7.03	Valor Adicionado Bruto	-23.736	-37.517
7.04	Retenções	-316	-668
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-316	-668
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-24.052	-38.185
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-1.008	3.301
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.476	-75
7.06.02	Receitas Financeiras	468	3.376
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-25.060	-34.884
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-25.060	-34.884
7.08.01	Pessoal	12.972	16.127
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.757	14.870
7.08.01.04	Outros	1.215	1.257
7.08.01.04.01	Comissão sobre venda	1.215	1.257
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.978	836
7.08.02.01	Federais	3.881	416
7.08.02.03	Municipais	97	420
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.997	6.200
7.08.03.01	Juros	1.926	6.200
7.08.03.02	Aluguéis	71	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-44.007	-58.047
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-43.996	-58.030
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-11	-17

RELEASE DE RESULTADOS

3T24

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 terceiro trimestre de 2024 (3T24).

Webcast

Data: 18 de novembro de 2024

Hora: 10:00 (horário de Brasília)

Link: [Clique Aqui](#)

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

ON (B3: VIVR3)

Cotação: R\$ 1,80 (30/09/2024)

Quantidade de ações: 38.366.082

Valor de Mercado: R\$ 69 MM

Contate o RI

Larissa Stefanone Pereira










Coordenadora de Relações com Investidores

ri.viver@viver.com.br

www.ri.viver.com.br

ri.viver@viver.com.br

Destaques 3T24

-  **Vendas Brutas de R\$ 22,3 milhões** no 3T24, representando um aumento de **112,4%** em relação ao mesmo período do ano anterior;
-  **Receita Operacional Líquida de R\$ 22 milhões** no 3T24, representando um aumento de **19,6%** em relação ao 3T23;
-  **Extraordinária evolução do Patrimônio Líquido da Companhia para R\$ 138,1 milhões** no 3T24, representando um aumento de **50,6%** em relação ao 2T24 e um aumento de **590,3%** em relação ao 3T23;
-  **Redução de 11,8% do endividamento total da Companhia** em relação ao trimestre anterior;
-  **Conta de Caixa e Equivalentes de Caixa totalizou R\$ 12,9 milhões** no 3T24, representando um aumento de **25,3%** em relação ao trimestre anterior;
-  **Início do ciclo de repasse** do empreendimento **Domum Home Resort** (Diadema/SP);
-  **Homologação da 9ª tranche de aumento de capital social no âmbito do Plano de Recuperação Judicial**, o que representou um pagamento aproximado de R\$ 48,2 milhões de passivo da Companhia; e
-  **Aprovação do Projeto de Cisão Parcial da Companhia**, com condição suspensiva (evento subsequente); e
-  **Quitação do saldo devedor do CRI** emitido para o financiamento e desenvolvimento do empreendimento **Domum Home Resort (Diadema/SP)** (evento subsequente).

Comentário do Desempenho

Sumário

3T24

Mensagem da Administração	4
Desempenho Operacional	8
Desempenho Econômico-Financeiro	11
Balanco Patrimonial	15
Evento Subsequente	18
Anexos	21

Mensagem da Administração

É com enorme satisfação que apresentamos os resultados operacionais e financeiros do terceiro trimestre de 2024 (3T24).

Em linha com a estratégia da Companhia e demonstrando robusta consistência ao que foi apresentado no trimestre anterior, a performance da Companhia manteve-se positiva no 3T24.

Em relação ao desempenho operacional, neste trimestre as vendas contratadas brutas totalizaram o valor de R\$ 22,3 milhões, representando um aumento de incríveis 112,4% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Destacamos que no 3T24 tivemos a emissão do Habite-se do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP) com o início do ciclo de repasse e recebimento de recursos das unidades vendidas em setembro de 2024.

Ainda, em novembro de 2024, com efeito contábil a partir do próximo trimestre, a Companhia efetuou a antecipação e quitação da totalidade do saldo devedor referente ao Certificado de Recebível Imobiliário emitido para o financiamento e desenvolvimento do empreendimento imobiliário Domum Home Resort (evento subsequente).

Ressaltamos também neste trimestre a finalização do ciclo de repasse do empreendimento Nova Fama (Goiânia/GO) com 100% de suas unidades vendidas.

Já em relação ao desempenho econômico-financeiro, diante das vendas realizadas no período, a Receita Operacional Líquida da Companhia atingiu o montante de R\$ 22 milhões, representando um aumento de 19,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, com despesas controladas.

Em agosto de 2024, com efeito desde o 2T24, o Conselho de Administração da Companhia homologou a 9ª tranche de aumento de capital social no âmbito do Plano de Recuperação Judicial, o que representou um pagamento de aproximadamente R\$ 48,2 milhões de passivo da Companhia, com a consequente evolução significativa do Patrimônio Líquido da Companhia. Este aumento de capital social destinou-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores da Companhia e homologado pelo Juízo competente, bem como reforçar sua estrutura de capital e balanço, visando o desenvolvimento e manutenção de seus negócios, dentro de uma estrutura de capital mais sólida, com a consequente reestruturação de parte expressiva do passivo do grupo.

Em 30 de setembro de 2024, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 12,9 milhões no 3T24, representando um aumento de 25,3% em relação ao trimestre anterior.

Já o endividamento total da Companhia segue em contínua redução. Em 30 de setembro de 2024 era de R\$ 35,1 milhões, representando uma redução de 11,8% em relação ao trimestre anterior e uma redução de 13,2% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Como evento subsequente, conforme veremos detalhado e definido adiante, no último dia 11 de outubro de 2024, os acionistas da Companhia representando 55,87% do capital social, aprovaram a proposta de Cisão Parcial da Companhia, visando à segregação dos ativos da Companhia, racionalizando a divisão das atividades operacionais entre duas companhias resultantes. Destacamos que a eficácia da Cisão Parcial estará sujeita à Condição Suspensiva.

Não obstante, a Companhia ressalta que a Cisão Parcial gerará o benefício de segregação de seus empreendimentos Greenfield e Brownfield ou aqueles que se encontram em sua fase final,

Comentário do Desempenho

possibilitando a segregação de diferentes tipos de investidores, além do mais, dará visibilidade para eventuais futuras operações em cada modelo de negócio.

Por fim, reforçamos que resultados que vêm sendo alcançados demonstram a consistência da estratégia e da execução da Companhia, sendo que seguiremos focados nas vendas e no novo ciclo de operações, certos da nossa capacidade operacional.

Encerramos essa mensagem agradecendo nossos clientes, colaboradores, fornecedores, acionistas e parceiros por mais este trimestre, com a certeza de que a contínua evolução da Companhia é fruto da confiança, comprometimento e dedicação de todos.

Claudio Kawa Hermolin

Comentário do Desempenho

Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões, exceto quando indicado	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Destaques Operacionais					
Vendas Contratadas (% Viver)	22,3	69,7	-68,0%	10,5	112,4%
Vendas Contratadas (Unidades)	61	174	-64,9%	44	38,6%
Preço Médio de Vendas (R\$)	365.251	400.998	-8,9%	238.353	53,2%
Destaques Financeiros					
Receita Líquida	22,0	64,7	-66,0%	18,4	19,6%
Lucro (Prejuízo) Bruto	6,1	20,8	-70,7%	6,5	-6,2%
Margem Bruta	27,9%	32,1%	-4,2 p.p.	35,3%	-7,4 p.p.
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado ¹	7,6	22,5	-66,2%	8,5	-10,6%
Margem Bruta Ajustada ¹	34,8%	34,8%	-0,0 p.p.	46,2%	-11,5 p.p.
EBITDA	(7,8)	(10,8)	-27,8%	(34,2)	-77,2%
Margem EBITDA	-35,6%	-16,8%	-18,9 p.p.	-186,3%	150,6 p.p.
Lucro (Prejuízo)	(10,5)	(14,4)	-27,1%	(19,1)	-45,0%
Margem Líquida	-47,7%	-22,3%	-25,5 p.p.	-205,4%	157,7 p.p.
Receitas a Apropriar	18,0	19,0	-5,3%	1,1	1536,4%
Resultados a Apropriar	6,9	6,8	1,5%	0,2	nc
Margem dos Resultados a Apropriar	38,0%	35,8%	2,2 p.p.	17,4%	20,6 p.p.
Despesas com comercialização	(0,8)	(0,9)	-11,1%	(1,6)	-50,0%
G&A ²	(7,2)	(6,6)	9,1%	(9,7)	-25,8%

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

² Excluindo Depreciação e Amortização

Principais Empreendimentos

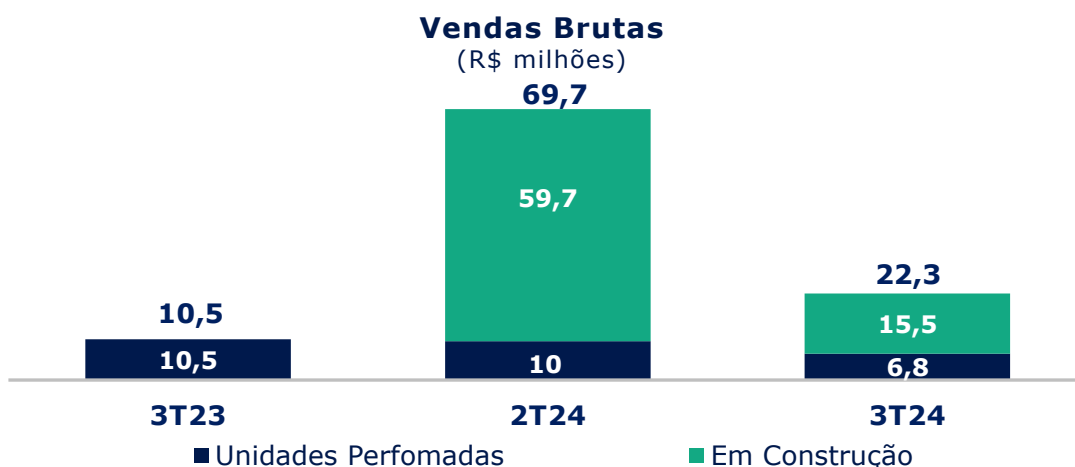


Empreendimentos	Nova Fama	Station Vila Madalena	Domum Home Resort
Participação	100%	100%	100%
Data de Lançamento	18/09/2021	01/07/2023	27/09/2023
Localização	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Diadema - SP
Segmento	Médio	Médio	Médio
Classificação	Retomada de obra parada	Greenfield	Retomada de obra parada
% Obras	100%	33,15%	100%
Unidades Lançadas	264	182	148
Unidades em Estoque	0	90	15
VGV Líquido Total (R\$ milhões)	68.961.798	75.886.848	74.860.947
VGV Líquido Contratado	100%	46,5%	89,9%
Resultado Projeto (R\$ milhões)	10.983.181	10.975.395	12.272.706
Margem Líquida	15,9%	14,5%	16,4%
TIR a.a	36,4%	16,4%	27,3%
Exposição Máxima (R\$ milhões)	3.751.183	16.826.136	25.652.067
MOIC	3,93	1,65	1,48

Desempenho Operacional

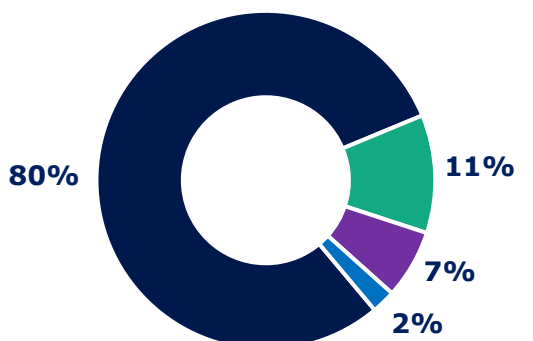
Vendas Contratadas

No 3T24, as vendas contratadas brutas totalizaram R\$ 22,3 milhões, sendo R\$ 15,5 milhões de projetos em construção e R\$ 6,8 milhões de estoque performado, representando uma redução de 68% em relação ao trimestre anterior e um aumento de 112,4% em relação ao mesmo período do ano anterior.



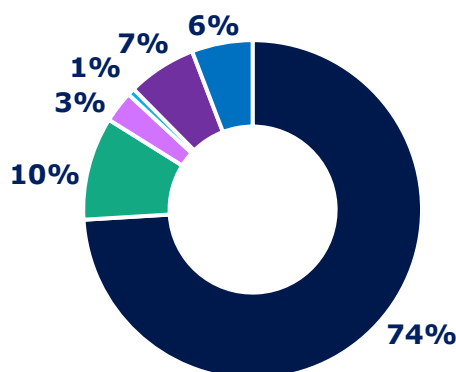
Destaca-se, contudo, que referida redução e o expressivo volume de vendas do trimestre anterior devem-se ao acumulado de unidades vendidas do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP) que passaram a ser contabilizadas no 2T24. Já nos gráficos a seguir temos a evolução das vendas realizadas neste trimestre distribuídas por segmento e por região:

Vendas por Segmento



■ Médio ■ Econômico ■ Turismo ■ Alto

Vendas por Região



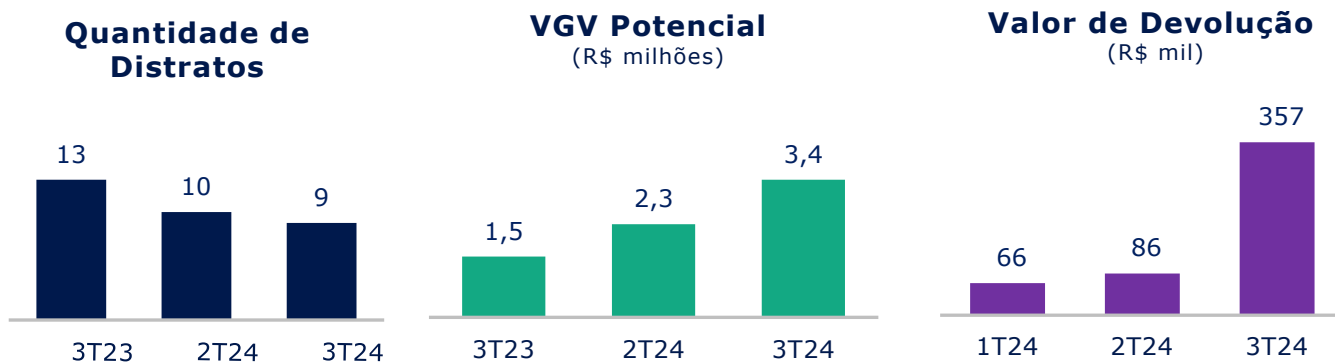
■ São Paulo ■ Sudeste (ex-SP)
 ■ Sul ■ Norte
 ■ Nordeste ■ Centro-Oeste

Comentário do Desempenho

Distratos

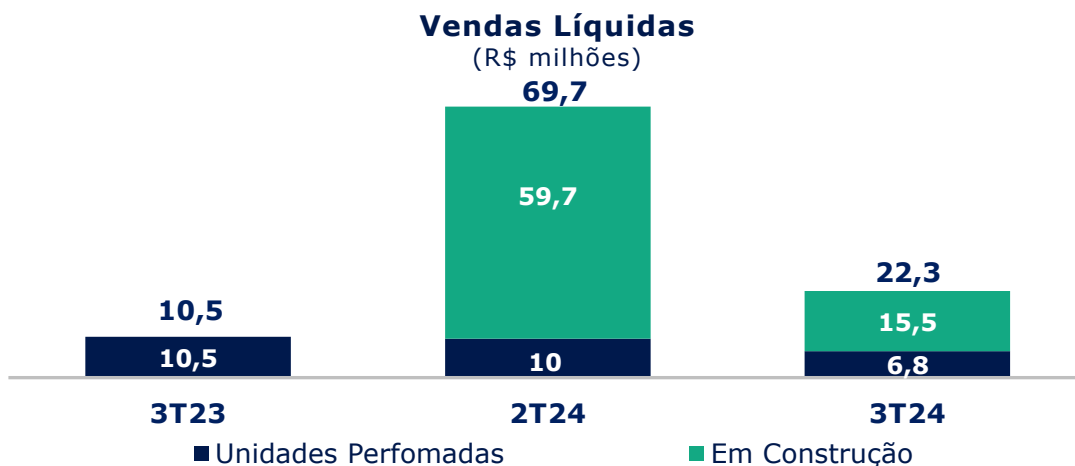
A Companhia manteve sua política de Distratos de recebíveis duvidosos, com retorno das unidades ao estoque para comercialização.

No 3T24 foram distratadas 9 unidades com VGV potencial de R\$ 3,4 milhões. Do valor originalmente recebido pela Companhia, no montante de R\$ 385 mil, houve a devolução de R\$ 357 mil a clientes, conforme gráficos a seguir:



Vendas Líquidas

Dessa forma, considerando o valor irrisório de distratos do trimestre, as vendas líquidas totalizaram R\$ 22,3 milhões, conforme gráfico a seguir:

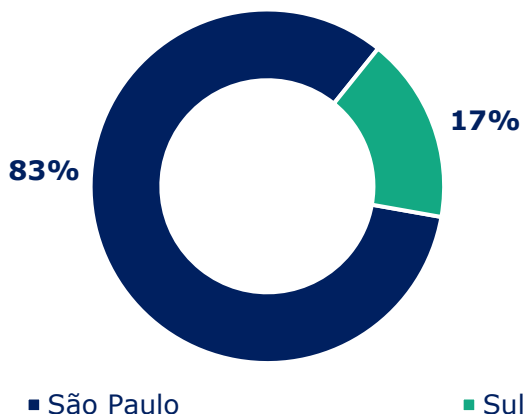


3T24
Release de Resultados
Comentário do Desempenho

Landbank

O *Landbank* da Companhia continua sendo requalificado em linha com as estratégias da Companhia. Atualmente, corresponde ao valor de book de R\$ 96,3 milhões, enquanto o seu valor de avaliação representa o montante de R\$ 142,5 milhões, distribuído conforme o gráfico a seguir:

Valor de Avaliação por Região

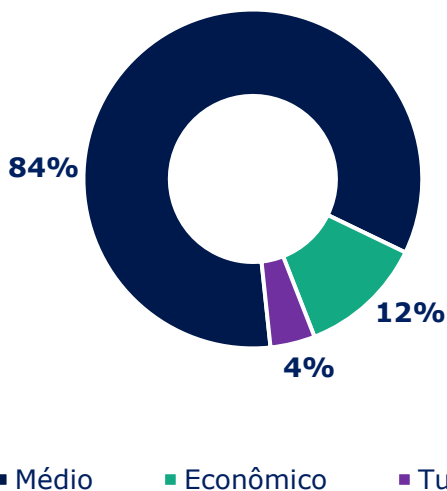


Estoque a Valor de Mercado

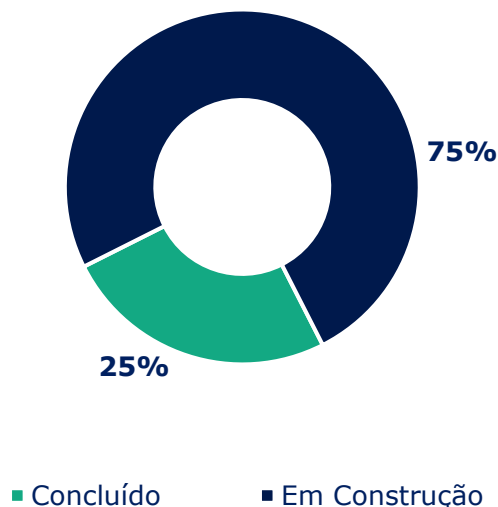
A Viver encerrou o 3T24 com 224 unidades em estoque e um VGV de R\$ 76,9 milhões, referentes à participação da Companhia, o que representa uma redução de 11,9% em relação ao trimestre anterior devido ao volume de vendas realizadas no período.

O estoque é composto principalmente por unidades do segmento médio padrão, em linha com a estratégia da Companhia. Além disso, 25% referem-se à unidades performadas e 75% à unidades em construção.

Estoque por Segmento



Estoque por Fase



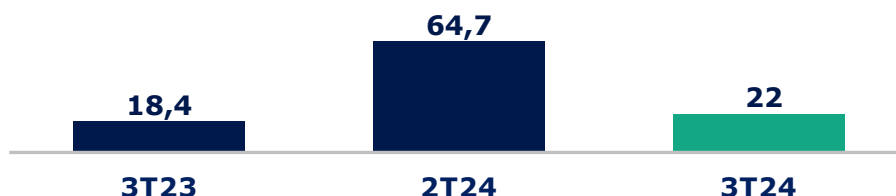
Desempenho Econômico-Financeiro

Os resultados estão apresentados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias e satisfação de obrigação de desempenho seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado ao Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), direcionado às entidades do setor imobiliário. O Ofício Circular CVM/SNC/SEP/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 3T24, a receita operacional líquida foi de R\$ 22 milhões, representando uma redução de 66% em relação ao trimestre anterior e um aumento de 19,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. Destaca-se que esta redução é decorrente de vendas realizadas com receita a apropriar, bem como que o trimestre anterior foi marcado pelo início da contabilização do acumulado de vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort, localizado em Diadema/SP.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Custo dos Imóveis

O custo incorrido dos imóveis acumulado das unidades comercializadas no 3T24 foi de R\$ 15,8 milhões, representando uma redução de 64% em relação ao trimestre anterior. A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Custo dos Imóveis	(15.832)	(43.933)	-64%	(11.884)	33,2%
Custo terreno, incorporação e construção	(14.330)	(42.231)	-66,1%	(9.879)	45,1%
Encargos Financeiros	(1.502)	(1.702)	-11,8%	(2.005)	-25,1%

Comentário do Desempenho

Lucro Bruto

A Viver encerrou o 3T24 com um Lucro Bruto de R\$ 6,1 milhões e Margem Bruta Ajustada de 34,8%.

Lucro Bruto (R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Lucro Bruto	6.132	20.796	-70,5%	6.485	-5,4%
Margem Bruta	27,9%	32,1%	-4,2 p.p	35,3%	-7 p.p
Margem Bruta Ajustada ¹	34,8%	34,8%	0,0 p.p	46,2%	- 11 p.p

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

Receitas e Resultados a Apropriar

Ao final do 3T24, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 18 milhões, o que representa um aumento de 1.613,9% em relação ao mesmo período do ano anterior e o resultado bruto a apropriar totalizou R\$ 6,8 milhões, o que representa um aumento de 3.643,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem a apropriar deste trimestre foi de 38%, estando 21 pontos percentuais acima do 3T23.

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Receita a apropriar	18.030	18.992	-5,1%	1.052	1613,9%
Custo a apropriar	(11.179)	(12.185)	-8,3%	(869)	1186,4%
Resultado Bruto a apropriar	6.851	6.807	0,6%	183	3643,7%
Margem a apropriar	38%	35,8%	2 p.p	17,4%	21 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 dos empreendimentos Station Vila Madalena e Domum Home Resort.

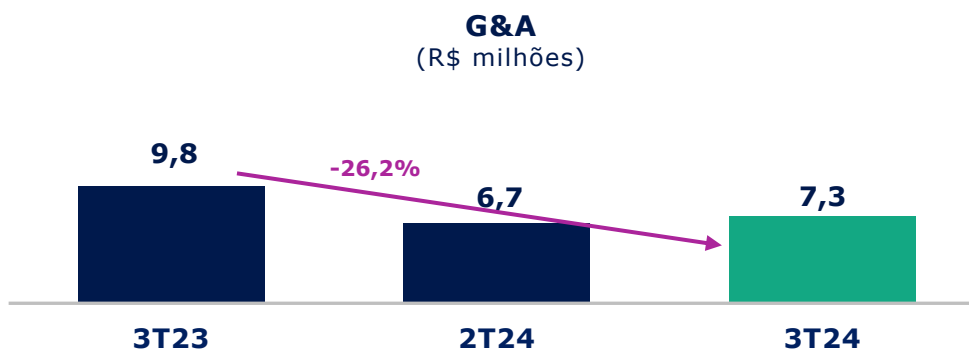
Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	Station Vila Madalena	Domum Home Resort
Receita a apropriar	16.668	1.362
Custo a apropriar	(10.646)	(533)
Resultado Bruto a apropriar	6.022	829
Margem a apropriar	36,1%	60,9%

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

As despesas relativas à comercialização totalizaram R\$ 821 mil no 3T24, representando uma redução de 12% em relação ao 2T24 e uma redução de 49% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Despesas comerciais (R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Publicidade e propaganda	(279)	(461)	-39,5%	(1.069)	-73,9%
Comissões	(439)	(410)	7,1%	(321)	36,8%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(2)	(5)	-60,0%	(115)	-98,3%
Despesas com garantia de obras	(101)	(52)	94,2%	(98)	3,1%
Total	(821)	(928)	-12%	(1.603)	-49%

No 3T24, as despesas gerais e administrativas líquidas (G&A) totalizaram R\$ 7,3 milhões, o que representa um aumento de 8,4% em relação ao 2T24 e uma redução de 26,2% se comparado com o mesmo período do ano anterior. A administração da Companhia continua comprometida em otimizar os custos e despesas administrativas, buscando uma maior eficiência e resultado, destacando-se que entre o 3T23 e 3T24 houve a redução de aproximadamente 40% do quadro geral de funcionários da Companhia. Por fim, esclarecemos que o ligeiro aumento que pode ser observado no quadro abaixo com os custos de assessoria e consultoria neste trimestre deve-se ao desdobramentos da operação realizada com o Bellagio Fundo de Investimentos, bem como ao projeto de Cisão Parcial da Companhia.



G&A (R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Salários e Encargos	(3.830)	(3.376)	13,4%	(5.543)	-30,9%
Assessoria e consultoria	(2.367)	(1.915)	23,6%	(1.972)	20,0%
Gastos corporativos	(1.003)	(1.341)	-25,2%	(1.683)	-40,4%
Aluguéis	-	-	0,0%	-	nc
Depreciação direito de uso imóvel	(28)	(27)	3,7%	(117)	-76,1%
Despesas com reestruturação	-	-	-	(473)	-100,0%
Depreciação e amortização	(72)	(74)	-2,7%	(106)	-32,1%
Total	(7.300)	(6.733)	8,4%	(9.894)	-26,2%

Comentário do Desempenho

Resultado do Período

No 3T24, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 10,4 milhões, o que representa uma redução de 27,1% em relação ao trimestre anterior. Esta redução é devida substancialmente às vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP).

EBITDA

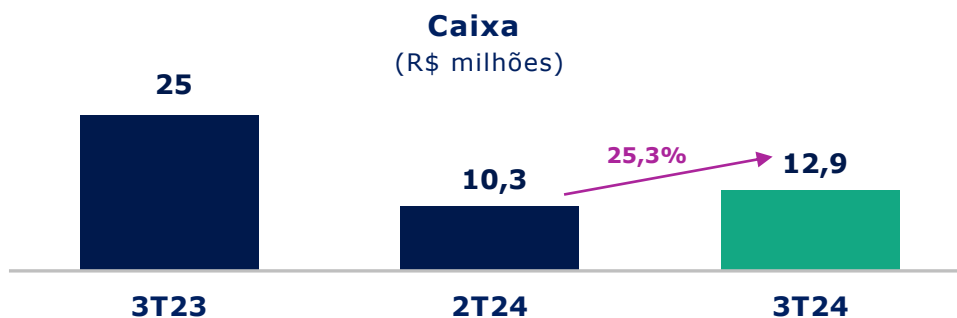
No 3T24, a Companhia registrou um EBITDA negativo de R\$ 7,8 milhões, com margem EBITDA negativa de 35,6%. A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

EBITDA (R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
EBT	(10.079)	(13.246)	-24%	(23.588)	-57%
(+) Resultado Financeiro					
Despesa financeira (Líquida)	648	600	8%	1.286	-50%
Despesa financeira (SFH)	1.502	1.702	-12%	2.005	-25%
Despesa financeira (Corporativa)	-	-	nc	-	nc
EBIT	(7.929)	(10.944)	-28%	(20.297)	-61%
Depreciação	100	101	-1%	223	-55%
EBITDA	(7.829)	(10.843)	-28%	(20.074)	-61%
Margem EBITDA	-35,6%	-16,8%	-19 p.p.	-109,3%	74 p.p.

Balço Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 30 de setembro de 2024, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 12,9 milhões, representando um aumento de 25,3% em relação ao trimestre anterior. Este resultado se deve aos recursos gerados por repasse das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP).



Gestõ de Carteira e Repasse

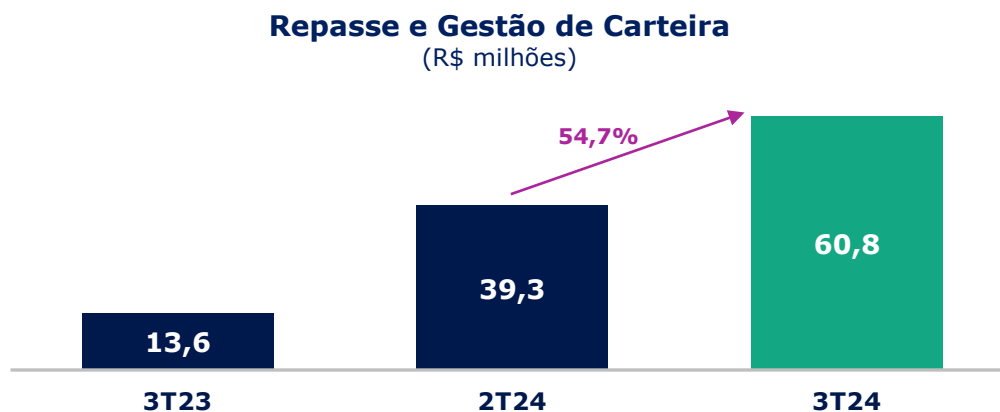
Encerramos o 3T24 com carteira total de R\$ 85,3 milhões de recebíveis, sendo R\$ 6,9 milhões relativos às unidades de projetos concluídos e R\$ 78,3 milhões relativos às unidades de projetos a serem entregues, conforme detalhado na tabela a seguir:

Contas a receber (R\$ mil)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Curto Prazo	54.549	61.033	-10,6%	31.811	71,5%
Longo Prazo	12.731	9.892	28,7%	24	52945,8%
Total "on balance"	67.280	70.925	-5,1%	31.835	111,3%
Total "off balance"	18.030	18.992	-5,1%	1.052	1613,9%
Total de Contas a Receber	85.310	89.917	-5,1%	32.887	159,4%
Total concluídas	6.937	10.593	-34,5%	5.683	22,1%
Total a entregar	78.373	79.324	-1,2%	27.204	188,1%
Total de terrenos	-	-	nc	-	-



Comentário do Desempenho

Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira no 2T24 atingiram R\$ 60,8 milhões, enquanto no 2T24 a Companhia recebeu o montante de R\$ 39,3 milhões, representando um aumento de 54,7% entre os períodos, em decorrência da finalização do ciclo de repasse do empreendimento Nova Fama (Goiânia/GO) e do recebimento dos valores relativos às vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP).



Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 30 de setembro de 2024, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R\$ 133,6 milhões, representando uma redução de 1,6% em relação ao 2T24 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)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Terrenos	96.302	95.659	0,7%	162.827	-40,9%
Construções em andamento	20.279	24.436	-17,0%	8.537	137,5%
Unidades prontas	17.022	15.745	8,1%	29.407	-42,1%
Adiantamento a fornecedores	-	-	nc	-	nc
Total	133.603	135.840	-1,6%	200.771	-33,5%

Comentário do Desempenho

Endividamento

O endividamento líquido da Viver em 30 de setembro de 2024 era de R\$ 35,1 milhões, representando uma redução de 11,8% em relação ao trimestre anterior.

A maior dívida da Companhia era referente à obtenção de financiamentos para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários Station Vila Madalena, localizado em São Paulo/SP e Domum Home Resort, localizado em Diadema/SP.

Em novembro de 2024, com efeito a partir do próximo trimestre, a Companhia realizou a antecipação e quitação da totalidade do saldo devedor referente ao Certificado de Recebível Imobiliário emitido para o financiamento e desenvolvimento do empreendimento imobiliário Domum Home Resort, localizado em Diadema/SP, no valor contábil remanescente de R\$ 22,5 milhões.

Assim, considerando as informações contábeis do 3T24 e a quitação do saldo devedor do financiamento do empreendimento imobiliário Domum Home Resort, o endividamento total da Companhia passará a ser de R\$12,6 milhões.

Não obstante, a Viver reforça que a obtenção de financiamentos e emissão de novas dívidas para o novo ciclo de projetos faz parte do curso ordinário dos negócios e da operação da Companhia.

Evolução do Endividamento (R\$ milhões)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Corporativa + Produção	33,8	38,5	-12,2%	18,7	80,7%
Dívida Corporativa	-	-	nc	-	nc
Dívida de SFH e Projetos	33,8	38,5	-12,2%	18,7	80,7%
Securitização	1,3	1,3	0,0%	1,4	-7,1%
Coobrigação	1,3	1,3	0,0%	1,4	-7,1%
Emissão de CRI					
Subtotal Endividamento (I)	35,1	39,8	-11,8%	20,1	74,6%
Partes Relacionadas	-	-	0,0%	10,9	nc
Partes Relacionadas	-	-	0,0%	10,9	nc
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"					
Endividamento Total	35,1	39,8	-11,8%	31,0	13,2%
Disponibilidades de Caixa Total	12,9	10,3	25,3%	25,0	-48,6%
Patrimônio Líquido	138,1	91,7	50,6%	20,0	590,3%

Evento Subsequente

Proposta de Cisão Parcial

Em 09 de outubro de 2024, o Conselho de Administração aprovou a convocação de Assembleia Geral Extraordinária para submeter aos acionistas a proposta de cisão parcial da Companhia e incorporação do acervo cindido pela RDVC City S.A., subsidiária integral da Companhia ("RDVC City" e "Cisão Parcial").

As deliberações são decorrência da notificação de acionista de referência recebida pelo Conselho de Administração da Companhia divulgada por meio de Fato Relevante em 20 de setembro de 2024.

Descrição e propósito da Cisão Parcial

Nos termos do Protocolo e Justificação, sujeito à aprovação dos acionistas da Companhia reunidos em assembleia geral extraordinária, a Viver será parcialmente cindida e o acervo cindido será incorporado pela RDVC City. A RDVC City é companhia aberta registrada na CVM na categoria B, e encontra-se em processo de conversão para a categoria A, bem como em processo de listagem no segmento especial do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") nos termos e prazos previstos na legislação aplicável. Mesmo que a Cisão Parcial venha a ser aprovada pelos acionistas da Companhia, a operação ficará sujeita à condição suspensiva da conclusão, pela RDVC City, da conversão de categoria perante a CVM e da listagem no Novo Mercado. A Cisão Parcial visa à segregação dos ativos da Companhia, racionalizando a divisão das atividades operacionais entre as duas companhias resultantes.

Principais benefícios, custos e riscos da operação

A Cisão Parcial gerará o benefício de segregar os referidos empreendimentos Greenfield dos demais empreendimentos da Viver que se trata de empreendimentos Brownfield ou que se encontram em sua fase final. De modo que, após a concretização da Cisão Parcial, cada uma das duas companhias abertas resultantes, RDVC City e Viver, poderão alocar esforços direcionados aos respectivos segmentos de negócio (Greenfield e Brownfield). Com essa segregação, a RDVC City pode se tornar um veículo mais atrativo para aporte de novos recursos, projetos e ativos Greenfield, de modo que a Viver mantenha o foco na conclusão dos projetos do legado e de empreendimentos Brownfield. A Cisão Parcial ocasiona a possibilidade da segregação de diferentes tipos de investidores para cada uma das companhias, haja vista se tratar de segmentos distintos dentro do mercado imobiliário, além do mais, permite que a visibilidade de futuras operações de parcerias na RDVC City com outras empresas do setor imobiliário que também atuem no modelo Greenfield. Estima-se que o custo da Cisão Parcial será de R\$ 370.000,00, incluindo os honorários de assessores jurídicos e da empresa avaliadora do acervo cindido.

Relação de substituição de ações

Em decorrência da Cisão Parcial da Companhia, os acionistas da Viver receberão 0,004 (quatro milésimos) de ação ordinária de emissão da RDVC City para cada 1 (uma) ação ordinária de emissão da Viver detida pelos acionistas. Após a Cisão Parcial, caso aprovada, a composição acionária da RDVC City consistirá no espelho da então composição acionária da Companhia, de forma que o percentual de participação a ser detido pelos acionistas na RDVC City será idêntico ao percentual de sua participação na Viver. A quantidade de ações em que se divide o capital social da Companhia permanecerá inalterado.

Comentário do Desempenho

Principais elementos ativos e passivos que formarão cada parcela do patrimônio, em caso de cisão

Como resultado da Cisão Parcial serão transferidos à RDVC City a totalidade dos elementos patrimoniais da Companhia descritos no laudo de avaliação divulgado na presente data, tais como registrados e refletidos contabilmente em balanço da RDVC City levantado em 30 de junho de 2024, com observância dos princípios de contabilidade aceitos no Brasil e das disposições contidas na legislação societária, conforme indicado abaixo:

	Descrição dos ativos que compõem o acervo cindido	Valor patrimonial contábil
1	100% das ações de emissão da Inpar Projeto 116 SPE Ltda. detidas pela Companhia, sociedade incorporadora do empreendimento Viver Caxias.	5.612.175,00
2	Créditos de AFAC da Companhia na Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	843,00
3	Efeitos de equivalência patrimonial da Inpar Projeto 116 SPE Ltda. nas demonstrações contábeis da Companhia	(2.314.602,00)
4	100% dos direitos e obrigações da Companhia enquanto sócia participante da sociedade em conta de participação constituída para fins de financiamento do empreendimento Criciumal, do qual é sócia ostensiva a Rev Mooca Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	1.719.479,00
5	100% das ações de emissão da RDVC City detidas pela Companhia nesta data.	1.000,00

Aprovação da Proposta de Cisão Parcial

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em segunda convocação no dia 11 de novembro de 2024, acionistas da Companhia representando 55,87% do capital social, aprovaram a proposta de Cisão Parcial da Companhia, nos termos do Instrumento de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da Companhia e Incorporação do Acervo Cindido pela RDVC City S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.805.925/0001-03 celebrado em 9 de outubro de 2024 entre as administrações da Companhia e da RDVC City, cuja eficácia estará sujeita à condição suspensiva de a RDVC City (a) concluir a conversão de seu registro de emissor perante a CVM para a categoria A e (b) obter a listagem e admissão de ações de sua emissão no segmento do Novo Mercado da B3.

A Companhia reforça que a Cisão Parcial gerará o benefício de segregação de seus empreendimentos Greenfield e Brownfield ou aqueles que se encontram em sua fase final, possibilitando a segregação de diferentes tipos de investidores, além do mais, dará visibilidade para eventuais futuras operações em cada modelo de negócio.

Quitação CRI Empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP)

Em 04 de novembro de 2024, com efeito contábil a partir do próximo trimestre, a Companhia efetuou a antecipação e quitação da totalidade do saldo devedor referente ao Certificado de Recebível Imobiliário emitido para o financiamento e desenvolvimento do empreendimento imobiliário Domum Home Resort, localizado em Diadema/SP, no valor contábil remanescente de R\$ 22,5 milhões.

Comentário do Desempenho

Anexos

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$000)	Set 24	Jun 24	Var. Set 24 / Jun 24	Set 23	Var. Set 24 / Set 23
ATIVO					
Circulante	128.594	138.486	-7,1%	146.662	-12,3%
Caixa e equivalentes de caixa	12.873	10.271	25,3%	25.028	-48,6%
Contas a receber	54.549	61.033	-10,6%	31.811	71,5%
Imóveis a comercializar	45.056	46.948	-4,0%	76.760	-41,3%
Créditos diversos	13.297	17.513	-24,1%	7.445	78,6%
Impostos e contribuições a compensar	2.184	2.212	-1,3%	5.071	-56,9%
Despesas com vendas a apropriar	635	509	24,8%	547	16,1%
Não circulante	164.205	155.219	5,8%	157.935	4,0%
Realizável a longo prazo	159.651	147.675	8,1%	145.217	9,9%
Títulos e valores mobiliários	-	-	0,0%	-	0,0%
Contas a receber	12.731	9.892	28,7%	24	52945,8%
Imóveis a comercializar	88.547	88.892	-0,4%	124.011	-28,6%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	0,0%	-	-
Partes relacionadas	44.196	34.495	28,1%	1.218	3528,6%
Créditos diversos	1.141	1.141	0,0%	4.633	-75,4%
Impostos e contribuições a compensar	13.029	13.174	-1,1%	14.889	-12,5%
Despesas com vendas a apropriar	7	81	-91,4%	442	nc
	4.554	7.544	-39,6%	12.718	-64,2%
Investimentos	3.183	6.079	-47,6%	10.054	-68,3%
Imobilizado líquido	1.278	1.362	-6,2%	2.530	-49,5%
Intangível	93	103	-9,7%	134	-30,6%
Total do ativo	292.799	293.705	-0,3%	304.597	-3,9%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	80.347	77.421	3,8%	140.524	-42,8%
Empréstimos e financiamentos	40	1.980	-98,0%	18.701	nc
Debêntures	-	-	0,0%	-	-
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	1.329	0,0%	1.365	-2,6%
Fornecedores	3.669	3.602	1,9%	8.962	-59,1%
Obrigações trabalhistas e tributárias	31.926	30.135	5,9%	34.667	-7,9%
Impostos diferidos	2.061	1.897	8,6%	92	2140,2%
Contas a pagar	16.040	18.505	-13,3%	53.629	-70,1%
Arrendamento a pagar	106	67	58,2%	453	nc
Adiantamentos de clientes e outros	1.033	801	29,0%	4.525	-77,2%
Terrenos a pagar	8.369	11.929	-29,8%	5.211	60,6%
Partes relacionadas	12.514	4.106	204,8%	11.036	13,4%
Provisões	928	751	23,6%	1.040	-10,8%
Provisões para perda em investimentos	2.332	2.319	0,6%	843	
Não Circulante	74.383	124.598	-40,3%	144.086	-48,4%
Empréstimos e financiamentos	33.803	36.569	0,0%	-	nc
Debêntures	-	-	0,0%	-	0,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	0,0%	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	432	457	-5,5%	1.069	-59,6%
Impostos diferidos	509	395	28,9%	-	0,0%
Contas a pagar	-	-	-	1.461	-100,0%
Credores por imóveis compromissados	4.148	4.148	0,0%	7.482	0,0%
Adiantamentos de clientes e outros	-	-	0,0%	-	nc
Arrendamento a pagar	447	486	-8,0%	290	54,1%
Provisões	35.044	82.543	-57,5%	133.784	-73,8%
Partes relacionadas	-	-	0,0%	-	0,0%
Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	138.069	91.686	50,6%	19.987	590,8%
Capital social	2.904.108	2.780.995	4,4%	2.763.010	5,1%
Gastos na emissão de ações	(37.855)	(37.855)	nc	(37.855)	nc
Ações subscritas a cancelar	(45.244)	(45.244)	0,0%	(45.244)	0,0%
Transação de Capital com Sócios	(66.249)	-	nc	-	-
Reserva de capital	101.912	101.912	nc	-	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	11	-	-	-
Prejuízos acumulados	(2.718.614)	(2.708.133)	0,4%	(2.659.924)	2,2%
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	292.799	293.705	-0,3%	304.597	-3,9%

Comentário do Desempenho

Demonstração de Resultado do Período

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$ 000)	3T24	2T24	Var. 3T24 / 2T24	3T23	Var. 3T24 / 3T23
Receita Operacional Bruta	22.700	66.078	-65,6%	18.505	22,7%
Impostos sobre serviços e receitas	(736)	(1.349)	-45,4%	(136)	441,2%
Receita operacional líquida	21.964	64.729	-66,1%	18.369	19,6%
Custos dos imóveis	(15.832)	(43.933)	-64,0%	(11.884)	33,2%
Lucro Bruto	6.132	20.796	-70,5%	6.485	-5,4%
Receitas (Despesas) Operacionais	(15.563)	(33.442)	-53,5%	(28.787)	-45,9%
Despesas com comercialização	(821)	(928)	-11,5%	(1.603)	-48,8%
Despesas gerais e administrativas	(7.200)	(6.632)	8,6%	(9.671)	-25,6%
Depreciações e amortizações	(100)	(101)	-1,0%	(223)	-55,2%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(7.115)	(23.437)	-69,6%	(17.231)	-58,7%
Resultado de equivalência patrimonial	(327)	(2.344)	-86,0%	(59)	454,2%
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	(9.431)	(12.646)	-25,4%	(22.302)	-57,7%
Resultado financeiro líquido	(648)	(600)	8,0%	(1.286)	-49,6%
Despesas financeiras	(815)	(724)	12,6%	(2.072)	-60,7%
Receitas financeiras	167	124	34,7%	786	-78,8%
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(10.079)	(13.246)	-23,9%	(23.588)	-57,3%
Imposto de renda e contribuição social	(447)	(1.120)	-60,1%	(33)	1254,5%
Lucro (Prejuízo) do período	(10.526)	(14.366)	-26,7%	(23.621)	-55,4%
Participação de não controladores	45	(5)	-1000,0%	70	-35,7%
Lucro (Prejuízo) do período	(10.481)	(14.371)	-27,1%	(23.551)	-55,5%

Comentário do Desempenho

Contato RI

Larissa Stefanone Pereira
**Coordenadora de Relações com
Investidores**

ri.viver@viver.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.656
Edifício Novo São Paulo – 1º andar
Pinheiros – São Paulo / SP

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
Balanco Patrimonial de 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23			30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	4	3	12.873	14.097	Empréstimos e financiamentos	11	-	-	40	15.241
Contas a receber	6	827	-	54.549	27.830	Coobrigação na cessão de recebíveis	12	-	-	1.329	1.365
Imóveis a comercializar	7	-	1.056	45.056	76.789	Fornecedores	13	762	1.936	3.669	7.823
Créditos diversos	8	42	386	13.297	21.166	Obrigações trabalhistas e tributárias	17.1	2.358	4.679	31.926	37.582
Impostos e contribuições a compensar	9	44	44	2.184	5.399	Impostos diferidos	17.2	-	-	2.061	204
Despesas com vendas a apropriar		247	197	635	613	Contas a pagar	14	4.602	4.607	16.040	52.383
		1.164	1.686	128.594	145.894	Arrendamento a pagar	14	106	-	106	-
						Adiantamentos de clientes e outros	15	-	-	1.033	7.219
						Credores por imóveis compromissados	15	-	-	8.369	10.256
						Partes relacionadas	16	16.824	91.718	12.514	2.987
						Provisões para garantia de obra	18	-	-	928	1.226
						Provisões para perda em investimentos	10	395	34.653	2.332	850
								25.047	137.593	80.347	137.136
Não circulante						Não circulante					
Contas a receber	6	-	-	12.731	6.865	Empréstimos e financiamentos		-	-	33.803	25.447
Imóveis a comercializar	7	-	-	88.547	128.729	Obrigações trabalhistas e tributárias	17.1	410	617	432	903
Partes relacionadas	16	83.214	116.954	44.196	4.241	Impostos diferidos	17.2	-	-	509	274
Créditos diversos	8	390	367	1.141	4.283	Contas a pagar	14	-	-	-	1.461
Impostos e contribuições a compensar	9	40	40	13.029	14.885	Arrendamento a pagar	14	447	553	447	553
Despesas com vendas a apropriar		-	32	7	339	Credores por imóveis compromissados	15	-	-	4.148	-
		83.644	117.393	159.651	159.342	Provisões para demandas judiciais	18	13.113	11.570	35.044	146.447
								13.970	12.740	74.383	175.085
Investimentos	10	91.214	34.706	3.183	10.039	Total do passivo		39.017	150.333	154.730	312.221
Imobilizado líquido		971	1.717	1.278	2.115	Patrimônio líquido					
Intangível		93	124	93	124	Capital social	19	2.904.108	2.763.010	2.904.108	2.763.010
		175.922	153.940	164.205	171.620	Gastos na emissão de ações	19	(37.855)	(37.855)	(37.855)	(37.855)
						Ações subscritas a cancelar	19	(45.244)	(45.244)	(45.244)	(45.244)
						Transação de capital com Sócios	19	(66.249)		(66.249)	
						Reserva de capital	19	101.912	-	101.912	-
						Adiantamento para futuro aumento de capital	11	-	-	11	-
						Prejuízos acumulados	-	(2.718.614)	(2.674.618)	(2.718.614)	(2.674.618)
								138.069	5.293	138.069	5.293
						Participação dos não controladores		-	-	-	-
						Total do patrimônio líquido		138.069	5.293	138.069	5.293
Total do ativo		177.086	155.626	292.799	317.514	Total do passivo e patrimônio líquido		177.086	155.626	292.799	317.514

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Notas Explicativas
Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Demonstração do Resultado para o período findo em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Notas	Controladora				Consolidado				
	01.07.24		01.07.23		01.07.24		01.07.23		
	30.09.24	30.09.2024	30.09.23	30.09.23	30.09.24	30.09.2024	30.09.23	30.09.23	
Receita operacional líquida	21	(1)	(3)	526	523	21.964	97.940	18.369	48.370
(-) Custos dos imóveis vendidos	21	(213)	(213)	(89)	(287)	(15.832)	(68.548)	(11.884)	(40.646)
(=) Lucro bruto		(214)	(216)	437	236	6.132	29.392	6.485	7.724
(-) Receitas (despesas) operacionais									
Despesas gerais e administrativas	22	(5.156)	(13.840)	(6.209)	(18.506)	(7.300)	(21.253)	(9.894)	(29.871)
Despesas com comercialização	23	(8)	(40)	(24)	(123)	(821)	(2.754)	(1.603)	(6.310)
Outras receitas (despesas) operacionais	25	(5.039)	(28.032)	(3.615)	(2.708)	(7.115)	(44.823)	(17.231)	(29.370)
Resultado de equivalência patrimonial	10	233	(1.534)	(12.807)	(35.521)	(327)	(1.476)	(59)	(75)
(=) Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(10.184)	(43.662)	(22.218)	(56.622)	(9.431)	(40.914)	(22.302)	(57.902)
Despesas financeiras	24	(296)	(346)	(1.334)	(1.415)	(815)	(1.925)	(2.072)	(3.272)
Receitas financeiras	24	(1)	12	1	7	167	468	786	3.376
(=) Resultado financeiro líquido		(297)	(334)	(1.333)	(1.408)	(648)	(1.457)	(1.286)	104
(=) Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(10.481)	(43.996)	(23.551)	(58.030)	(10.079)	(42.371)	(23.588)	(57.798)
(-) Imposto de renda e contribuição social - corrente	17	-	-	-	-	(286)	(572)	(110)	(370)
(-) Imposto de renda e contribuição social - diferida	17	-	-	-	-	(161)	(1.064)	77	121
(=) Prejuízo do Período		(10.481)	(43.996)	(23.551)	(58.030)	(10.526)	(44.007)	(23.621)	(58.047)
Atribuível a									
Acionistas da Companhia						(10.481)	(43.996)	(23.551)	(58.030)
Participação de não controladores						(45)	(11)	(70)	(17)
Prejuízo básico e diluído por ação	20	(0,3828)	(1,6069)	(1,0032)	(2,4720)	(10.526)	(44.007)	(23.621)	(58.047)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Demonstração do Resultado Abrangente para o período findo em 30 de setembro de 2024 e 2023
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora				Consolidado			
	01.07.24 30.09.24	30.09.2024	01.07.23 30.09.23	30.09.23	01.07.24 30.09.24	30.09.2024	01.07.23 30.09.23	30.09.23
Prejuízo do período	(10.481)	(43.996)	(23.551)	(58.030)	(10.526)	(44.007)	(23.621)	(58.047)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do período	(10.481)	(43.996)	(23.551)	(58.030)	(10.526)	(44.007)	(23.621)	(58.047)
Atribuível a								
Acionistas da Companhia	(10.481)	(43.996)	(23.551)	(58.030)	(10.481)	(43.996)	(23.551)	(58.030)
Participação de não controladores			-	-	(45)	(11)	(70)	(17)
	(10.481)	(43.996)	(23.551)	(58.030)	(10.526)	(44.007)	(23.621)	(58.047)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido (Passivo a descoberto) para o período findo em 30 de setembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



	Capital Social			Reserva de Capital				Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido	Participa�o dos não controladores	Patrimônio Líquido consolidado
	Capital social integralizado	Gastos na emissão de a�o�es	A�o�es subscritas a cancelar	Transa�o de Capital com Sócios	Bônus de Subscri�o de a�o�es	ágio no exercício do bônus de subscri�o	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital				
Em 31 de dezembro de 2022	2.482.665	(37.855)	(45.244)	-	-	-	-	(2.601.894)	(202.328)	-	(202.328)
Aumento de capital por subscri�o privada	118	-	-	-	-	-	-	-	118	-	118
Aumento de capital 5� Emissão de debêntures	22.897	-	-	-	-	-	-	-	22.897	-	22.897
Aumento de capital 7� Tranche	218.167	-	-	-	-	-	-	-	218.167	-	218.167
Aumento de capital 8� Tranche	39.163	-	-	-	-	-	-	-	39.163	-	39.163
Participa�o de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	17
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	-	-	(58.030)	(58.030)	(17)	(58.047)
Em 30 de setembro de 2023	2.763.010	(37.855)	(45.244)	-	-	-	-	(2.659.924)	19.987	-	19.987
Em 31 de dezembro de 2023	2.763.010	(37.855)	(45.244)	-	-	-	-	(2.674.618)	5.293	-	5.293
Aumento de capital por capitaliza�o de crédito	17.985	-	-	-	-	-	11	-	17.996	-	17.996
Bônus de Subscri�o de a�o�es	-	-	-	-	101.912	-	-	-	101.912	-	101.912
Aumento de capital 9� Tranche	123.009	-	-	(66.249)	-	-	-	-	56.760	-	56.760
Aumento de capital exercício do bônus de subscri�o	104	-	-	-	(50.950)	50.950	-	-	104	-	104
Participa�o de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	11
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	-	-	(43.996)	(43.996)	(11)	(44.007)
Em 30 de setembro de 2024	2.904.108	(37.855)	(45.244)	(66.249)	50.962	50.950	11	(2.718.614)	138.069	-	138.069

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



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

Demonstração do Fluxo de Caixa para o período findo em 30 de setembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



	Controladora		Consolidado	
	30.09.2024	30.09.23	30.09.2024	30.09.23
Das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(43.996)	(58.030)	(42.371)	(57.798)
Ajustes em				
Depreciação e amortização	230	191	316	668
Provisões para perdas de ativos	-	(489)	(6.849)	10.518
Provisões para demandas judiciais	20.640	30.359	38.068	25.515
Provisões para garantia de obras	-	-	(298)	790
Impostos diferidos	-	(220)	2.152	(738)
Encargos financeiros sobre financiamentos	-	14	18	55
Resultado de equivalência patrimonial	1.534	35.521	1.476	75
Vendas de quotas das SPES	8.823	-	8.823	-
	(12.769)	7.346	1.335	(20.915)
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento)/Redução contas de ativos				
Contas a receber	-	4.468	(26.907)	27.890
Imóveis a comercializar	1.056	67	27.325	6.042
Impostos e contribuições a compensar	-	37	284	(991)
Créditos diversos	321	356	7.749	3.151
Partes relacionadas	(42.978)	(8.581)	(7.738)	2.086
Despesas com vendas a apropriar	(18)	309	310	962
Aumento/(redução) nas contas de passivos				
Obrigações trabalhistas e tributárias	(2.528)	378	(3.268)	(682)
Fornecedores	(1.174)	(2.433)	(406)	(3.275)
Contas a pagar	(5)	(1.100)	(4.413)	(5.013)
Partes relacionadas	53.730	1.295	10.758	(359)
Terrenos a Pagar	-	-	2.261	(4.065)
Adiantamento de clientes	-	-	(5.237)	1.997
Impostos Pagos	-	-	(572)	(370)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(4.365)	2.142	1.481	6.458
Das atividades de investimentos				
Aumento de capital	213	-	213	-
Liquidação de SCP	500	-	500	-
Distribuição de Lucros	2.582	-	2.582	-
Transferências de quotas das SPES	300	-	300	-
Subscrição de capital	-	(1.731)	-	(1.711)
Juros capitalizados	213	(38)	-	-
No imobilizado / Intangível	547	(270)	552	(411)
Caixa líquido gerado / (aplicado) nas atividades de investimentos	4.355	(2.039)	4.147	(2.122)
Das atividades de financiamentos				
Captações de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	(14)	16.166	(17.928)
Pagamentos de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	(23.029)	-
Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	-	(89)	-	(354)
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	-	11	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	11	(103)	(6.852)	(18.282)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes	1	-	(1.224)	(13.946)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do período	3	3	14.097	38.974
Saldo de caixa e equivalentes no final do período	4	3	12.873	25.028

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



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

Demonstração do Valor Adicionado para o período findo em 30 de setembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	30.09.23	30.09.23	
Receitas				
Vendas e serviços	(2)	(444)	107.675	55.248
	(2)	(444)	107.675	55.248
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(213)	(325)	(68.548)	(37.716)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(1.028)	(1.331)	(1.831)	(3.420)
Outros	(34.347)	(9.199)	(61.032)	(51.629)
	(35.588)	(10.855)	(131.411)	(92.765)
Valor adicionado bruto	(35.590)	(11.299)	(23.736)	(37.517)
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(230)	(191)	(316)	(668)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(35.820)	(11.490)	(24.052)	(38.185)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(1.534)	(35.521)	(1.476)	(75)
Receitas financeiras	12	7	468	3.376
	(1.522)	(35.514)	(1.008)	3.301
Valor adicionado total a distribuir	(37.342)	(47.004)	(25.060)	(34.884)
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	6.192	9.752	11.757	14.870
Comissões sobre venda	-	17	1.215	1.257
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	5	(220)	3.881	416
Municipais	40	100	97	420
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	346	1.376	1.926	6.200
Aluguéis	71	1	71	-
Remuneração de capitais próprios				
Prejuízo do período	(43.996)	(58.030)	(43.996)	(58.030)
Participação dos não-controladores	-	-	(11)	(17)
	(37.342)	(47.004)	(25.060)	(34.884)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.





Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. Informações gerais

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

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

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

Em 16 de setembro de 2016 foi ajuizada ação judicial com pedido de Recuperação Judicial pela Companhia, que foi a medida mais adequada tendo por objetivo preservar valor para todos os "stakeholders" do Grupo Viver, a fim de permitir a equalização dos passivos, a restauração da relação de confiança com os clientes, fornecedores e bancos, a retomada dos lançamentos e, enfim, a superação da crise econômico-financeira.

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

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

Plano de Recuperação Judicial

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

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

Para os credores trabalhistas, o Plano previu um pagamento linear de R\$ 12 mil, limitado ao valor do 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.





Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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, sendo que basicamente fixou-se como preço de emissão da ação o valor de R\$ 1,98 (um real e noventa e oito centavos) por ação, que correspondia a média dos fechamentos dos trinta últimos pregões antes da apresentação do Plano de Recuperação Judicial, ou seja, todo crédito concursal a ser pago em ações deveria ter como preço de emissão da ação o valor fixado no plano independente do momento de emissão das ações.

Destaca-se, todavia, que considerando o grupamento ocorrido aprovado em Assembleia Geral Extraordinária em 12 de abril de 2019 (que agrupou as ações no fator de 1 ação para cada 10), bem como do outro grupamento aprovado em Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 10 de maio de 2023 (que agrupou as ações no fator de 1 ação para cada 10), o preço de emissão do Plano de Recuperação Judicial passou a ser de R\$ 198,00 (cento e noventa e oito reais) por ação.

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.

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





Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Encerramento da Recuperação Judicial

Em 17 de dezembro de 2021 foi certificado o trânsito em julgado da sentença que decretou o encerramento da recuperação judicial da Companhia, nos autos do processo sob nº 1103236-83.2016.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de São Paulo, sendo a decisão do juiz definitiva e incontestável. Os créditos concursais remanescentes, bem como todos os créditos ilíquidos, cujo fato gerador seja anterior ao pedido da Recuperação Judicial, continuam sujeitos aos efeitos do Plano de Recuperação Judicial, com observância das normas legais acerca dos valores devidos.

1.2 Continuidade das operações

As informações contábeis do período findo em 30 de setembro de 2024 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 e suas controladas apresentam prejuízos acumulados de R\$ 2.718.614, em suas operações, e prejuízo do período de R\$ 43.996 e R\$ 44.007, individual e consolidado, respectivamente, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024.

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;
- (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 1 obra 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.





Notas Explicativas **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**
 Explicativas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1.3 Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças

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, 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 foi de R\$ 300 e está 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 jurídica a ser conduzida por terceiros independentes a ser realizada após o fechamento da presente operação, com prazo final para conclusão em 12 de novembro de 2024, sendo o valor do ajuste de preço garantido nos termos do Contrato.

Ainda, os créditos detidos pelas SPEs em face da Companhia na data da transação, que perfaziam o montante global de R\$ 119.896 (sendo R\$ 91.896 referente a créditos de mútuos e R\$ 28.000 referente a receitas líquidas, conforme nota 16(a)), serão liquidados 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 (conforme nota 19.1); 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 (conforme nota 19.5).

(a) Balanço combinados das SPES em 31 de dezembro de 2023

Ativo	Combinado 31.12.23	Passivo	Combinado 31.12.23
Circulante		Circulante	
Contas a receber	2.580	Fornecedores	3.748
Imóveis a comercializar	4.351	Obrigações trabalhistas e tributárias	3.708
Créditos diversos	(161)	Impostos diferidos	60
Impostos e contribuições a compensar	3.234	Contas a pagar	31.966
	<u>10.004</u>	Adiantamentos de clientes e outros	949
		Partes relacionadas	10
			<u>40.441</u>





Notas Explicativas **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**
 Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Combinado 31.12.23		Combinado 31.12.23
Ativo		Passivo	
Não circulante		Não circulante	
Contas a receber	1	Obrigações trabalhistas e tributárias	215
Imóveis a comercializar	39.656	Contas a pagar	1.461
Partes relacionadas	91.455	Provisões	94.858
Créditos diversos	3.423		<u>96.534</u>
Impostos e contribuições a compensar	1.553		<u>136.975</u>
	<u>136.088</u>	Total do passivo	<u>136.975</u>
Ativo não circulante	<u>136.088</u>	Patrimônio líquido	
		Capital social	1.298
		Prejuízos acumulados	7.819
			<u>9.117</u>
Total do ativo	<u>146.092</u>	Total do passivo e patrimônio líquido	<u>146.092</u>

A transação resultou em uma perda na venda das SPEs no montante de R\$ 8.823, conforme nota 25.

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 2023.

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 2023, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa da DFP anual, publicadas no dia 28 de março de 2024 e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: www.cvm.gov.br e <https://ri.viver.com.br/>.

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

2.1 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

2.1.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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





Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária em construção. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária, para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

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

(b) Contingências

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

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

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

2.1.2 Julgamentos na adoção de política contábil

(a) Reconhecimento de receita

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

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

(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.





Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Relatório das Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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. Os contratos firmados a partir do segundo semestre de 2011 passaram a conter penalidade correspondente a 2% dos valores recebidos, atualizados de acordo com variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e, após a conclusão da construção e entrega das unidades vendidas, elas serão corrigidas pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescido de 0,5% ao mês decorrido de atraso após a tolerância de 180 dias (Nota 6).

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina perdas específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos (Nota 18(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, 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.

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 demonstrações financeiras

Em 12 de novembro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

3. Novas normas, interpretações e alterações de normas

3.1 Adotadas a partir de 1º de janeiro de 2024

Novas normas ou alterações de normas e interpretações serão efetivas conforme descritas abaixo.

IFRS 16 – Passivos de locação em um “*sale and leaseback*”

Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 – Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.





Notas Explicativas
Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Apresenta as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente a transações sale and leaseback celebradas após a data de aplicação inicial do IFRS 16 (CPC 06).

IAS 1 – Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante

Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que se entende por direito de adiar a liquidação.
- Que o direito de adiar deve existir no final do período das informações contábeis.
- Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar.
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação.

Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de covenants futuros dentro de doze meses.

Alterações ao IAS 7 (IFRS 7): Demonstração do Fluxo de Caixa (Instrumentos financeiros). Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

A Administração avaliou o impacto dessas alterações, mas não identificou um impacto significativo nas demonstrações financeiros da Companhia.

4. Gestão de risco financeiro

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

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

(i) 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





Notas Explicativas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) Risco de taxa de juros

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 6, incidem juros de até 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 5.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures e certificados de recebíveis imobiliários, estão mencionadas nas Notas 11.

Adicionalmente, como mencionado na Nota 16, 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.

(ii) Risco de crédito

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

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 5) em certificados de depósito bancário e em papéis de conglomerado financeiros de primeira linha.

(iii) Risco de liquidez

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 30 de setembro de 2024.





Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Consolidado			Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	
Empréstimos e financiamentos	40	-	33.803	33.843
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	-	-	1.329
Credores por imóveis compromissados	4.987	159	-	5.146
Em 30 de setembro de 2024	<u>6.356</u>	<u>159</u>	<u>33.803</u>	<u>40.318</u>
Empréstimos e financiamentos	15.241	-	25.447	40.688
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.365	-	-	1.365
Credores por imóveis compromissados	5.210	-	-	5.210
Em 31 de dezembro de 2023	<u>21.816</u>	<u>-</u>	<u>25.447</u>	<u>47.263</u>

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos ativos e passivos financeiros atrelados aos diferentes indexadores (CDI, IPCA, IGP-M e TR), os quais compõem o fator de risco de taxa de juros, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras do Brasil em 30 de setembro de 2024, 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	11,05	8,29	5,53
Alta do CDI	11,05	13,81	16,58
Queda IGP-M	3,90	2,93	1,95
Alta IGP-M	3,90	4,88	5,85
INCC	4,88	3,66	2,44
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	3,87	4,84	5,81

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 26).

Dados consolidados	30.09.24		Risco	Valores para 2024		
	Ativo	Passivo		Provável	25%	50%
Aplicações financeiras (Nota 5) (i)	4.463					
100% a 140% do CDI	4.463		Queda do CDI	493	370	247
Contas a receber de clientes (Nota 6)	65.502					
IGP-M	6.937		Queda do IGP-M	271	203	135
INCC	58.565		Queda do INCC	2.858	2.143	1.429
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)		33.843				
IPCA		33.843	Alta do IPCA	(1.310)	(1.637)	(1.965)
Arrendamento a pagar (Nota 14)		553				
IGP-M		553	Alta do IGP-M	(22)	(27)	(32)
Coobrigação cessão de recebíveis (Nota 12)		1.329				
CDI		124	Alta do CDI	(14)	(17)	(21)
IGP-M		1.205	Alta do IGP-M	(47)	(59)	(70)





Notas Explicativas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

(v) 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 contábeis consolidadas, podem ser assim sumariados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
Empréstimos e financiamentos	-	-	33.843	40.688
Coobrigação recebíveis	-	-	1.329	1.365
Caixa e equivalentes de caixa	(4)	(3)	(12.873)	(14.097)
Dívida líquida / (Caixa excedente)	(4)	(3)	22.299	27.956
Patrimônio líquido	138.069	5.293	138.069	5.293
Patrimônio líquido e dívida líquida	138.065	5.290	160.368	33.249
Percentual	N.A.	N.A.	13,90%	84,08%

(vi) Estimativa do valor justo

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

- 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).





Notas Explicativas
Aplicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

O nível 2 de hierarquia do valor justo é o utilizado pela Companhia e controladas e controladas em conjunto para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado, que integram as aplicações financeiras mencionadas na Nota 5. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não possuíam ativos financeiros mensurados pelo nível 3.

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

Por conta do pedido de recuperação judicial em setembro de 2016, as dívidas concursais não estão sendo atualizadas pelos seus respectivos índices estabelecidos em contratos, sendo que o Plano foi aprovado pelos credores em Assembleia Geral de Credores em 29 de novembro de 2017, tendo sido homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial em 14 de dezembro de 2017. O trânsito em julgado da sentença que decretou o encerramento da recuperação judicial foi certificado em 17 de dezembro de 2021. O pagamento das dívidas ocorrerá por meio de entrega de ações da Companhia e não há um prazo determinado para ocorrer.

(vii) 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	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária	-	-	20.126	29.090
Sem alienação fiduciária	168	210	1.292	1.292
	168	210	21.418	30.382
Unidades em construção	-	-		
Com alienação fiduciária	-	-	58.565	29.156
Contas a receber de clientes	168	210	79.983	59.538
Perdas estimadas para devedores duvidosos e provisão para distrato	(168)	(210)	(14.481)	(26.207)
Contas a receber de clientes		-	65.502	33.331

Do total do contas a receber de unidades concluídas, aproximadamente R\$ 19.028 (31 de dezembro de 2023 – R\$ 23.394) encontram-se vencidas, motivado, principalmente, por ações judiciais ainda não resolvidas e pelos atrasos nos repasses de financiamento das instituições financeiras para os promitentes compradores, os quais não tomam posse do imóvel enquanto não houver a quitação do preço com base no financiamento por ele obtido.

Consequentemente, o maior risco dessa carteira corresponde ao distrato da venda efetuada, com a retomada da unidade para os estoques disponíveis para comercialização (Nota 7). Baseado na experiência passada e na velocidade de venda de cada um dos empreendimentos, foi efetuada análise dos potenciais





Notas Explicativas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

casos que podem gerar perdas ou distratos e foi constituída provisão para perdas e distratos, conforme demonstrado na Nota 6.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
Caixa e bancos contas movimento	4	3	8.410	1.697
Fundos de investimentos	-	-	2.346	3.388
Certificados de Depósito Bancário	-	-	2.117	9.012
Total de caixa e equivalentes de caixa	4	3	12.873	14.097

As aplicações financeiras são de liquidez imediata e classificadas como equivalentes de caixa, conforme descrito no CPC 3 (R3) (IAS 7). As aplicações financeiras são remuneradas substancialmente em 100% de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	168	210	21.418	30.382
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	(168)	(210)	(14.481)	(25.482)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	-	6.937	4.900
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	75.151	43.131
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	-	-	-	(725)
(+) Parcelas recebidas	-	-	18.775	34.942
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	93.926	77.348
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(18.030)	(19.078)
(+) Parcela classificada em adiamento de clientes	-	-	4.416	6.287
(=) Receita apropriada	-	-	80.312	64.557
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(2.972)	(1.184)
(-) Parcelas recebidas	-	-	(18.775)	(34.942)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	58.565	28.431
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	-	-	65.502	33.331
Outras contas a receber e serviços	11.130	10.303	12.081	11.667
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(10.303)	(10.303)	(10.303)	(10.303)
Contas a receber de outras operações	827	-	1.778	1.364
Total do contas a receber	827	-	67.280	34.695
Circulante	827	-	54.549	27.830
Não circulante	-	-	12.731	6.865

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.





Notas Explicativas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

Ano – descrição	Imóveis		30.09.24	Consolidado	
	Concluídos	Construção	Total	31.12.23	
Vencidos	5.157	2.373	7.530	20.929	
A vencer					
2024	1.421	44.831	46.252	6.919	
2025	261	27.563	27.824	19.109	
2026	36	357	393	349	
2027 em diante	62	27	89	-	
	6.937	75.151	82.088	47.306	

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 4(vii) a Companhia possui clientes ativos com ações judiciais. A Companhia abre as perdas estimadas por grupo de contas contábeis, e com isso os ajustes transitam pelo contas a receber, estoques e distratos a pagar. Para cobrir riscos dessa carteira não ser realizada e a venda distratada, a Administração constituiu perdas estimadas para distratos, das operações em que estima que haja riscos de distratos, e retornou os custos das unidades para os estoques de imóveis a comercializar (nota 7). Essa estimativa é realizada com base na análise de informações históricas e dos processos judiciais. As perdas estimadas constituídas sobre as operações que poderão ser distratadas montam em R\$ 8.279 (31 de dezembro de 2023 - R\$ 19.836).

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
Provisão para perdas	10.471	10.513	16.505	16.674
Provisão para distratos	-	-	8.279	19.836
	10.471	10.513	24.784	36.510
Empreendimentos concluídos	168	210	14.481	25.482
Empreendimentos em construção	-	-	-	725
Demais contas a receber	10.303	10.303	10.303	10.303
	10.471	10.513	24.784	36.510





Notas Explicativas **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**
Aplicadas às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2022	(13.761)	(42.009)
Reversão/(Adição) de provisão para distratos	3.248	6.117
Reversão de perdas estimadas	-	(618)
Em 31 de dezembro de 2023	(10.513)	(36.510)
Reversão/(Adição) de provisão para distratos	-	11.557
Reversão de perdas estimadas	42	169
Em 30 de setembro de 2024	(10.471)	(24.784)

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

Descrição	Concluído	Construção	Total
Vencido	6.995	-	6.995
A vencer	-	-	-
	6.995	-	6.995

Conforme descrito na nota 18 (b), a Companhia mantém em 30 de setembro de 2024 uma provisão de R\$ 16.995 (31 de dezembro de 2023 – R\$ 124.806) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

7. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
Terrenos para incorporação	2.670	3.726	116.597	171.690
Imóveis em construção	-	-	20.279	21.905
Imóveis concluídos	-	1.056	13.488	23.569
Provisão para distratos imóveis concluídos (i)	-	-	5.250	12.866
Provisão para distratos imóveis em construção (i)	-	-	-	97
	2.670	4.782	155.614	230.127
Provisão para redução ao valor realizável líquido				
(-) Terrenos (ii)	(2.670)	(3.726)	(20.295)	(21.050)
(-) Imóveis em construção (ii)	-	-	-	(912)
(-) Imóveis concluídos (ii)	-	-	(1.345)	(1.992)
(-) Imóveis a distratar (ii)	-	-	(371)	(655)
	(2.670)	(3.726)	(22.011)	(24.609)
	-	1.056	133.603	205.518
Circulante	-	1.056	45.056	76.789
Não circulante	-	-	88.547	128.729

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



Notas Explicativas
Viver Incorporadora e Construtora S.A.
 Apresentação das Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

Descrição	Consolidado	
	30.09.24	31.12.23
Custo incorrido acumulado	77.915	80.951
Custo apropriado às unidades vendidas	(58.632)	(61.677)
Juros capitalizados	4.258	22.658
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(3.262)	(20.027)
No fim do exercício	20.279	21.905

A movimentação e o saldo dos juros capitalizados nos estoques encontram-se apresentados na Nota 11.

Terreno Chácara Europa

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

Diante da decisão judicial proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, bem como após a revalidação dos Termos de Compromisso Ambiental, a Companhia iniciou os procedimentos de supressão vegetal. Em dezembro de 2020, a Secretaria do Verde e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de São Paulo lavrou o Auto de Infração nº 044346 (sem penalidade) pelo qual se determinou a suspensão das obras (que não estavam sendo executadas no momento) até a apresentação do laudo de fauna. Este laudo, ainda que não obrigatório, já havia sido elaborado pela Companhia antes do início da supressão e, assim, foi apresentado pela Companhia, ocasião na qual requereu, também, a revisão da referida suspensão (ainda pendente de deliberação). Não obstante a legalidade de todos os atos praticados pela Companhia, bem como do direito à realização do referido empreendimento, a Companhia cessou momentaneamente as atividades na área.

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

Em 26 de outubro de 2022 foi proposta ação de nulidade de ato administrativo tombada sob o n.º 1063175-20.2022.8.26.0053, pela qual a JMT pleiteia a declaração de nulidade do Auto de Infração nº 044346, bem como da decisão de tombamento provisório do Conpresp, tendo sido proferida sentença em 13 de junho de 2023, na qual julgou parcialmente procedente para determinar que a Prefeitura aprecie as defesas apresentadas pela companhia em relação ao Auto de Infração nº 044346, sob pena de multa diária limitada a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que ambas partes interpuseram recurso de apelação, os quais carecem de julgamento no Tribunal de Justiça de São Paulo.

Em 06 de novembro de 2023 a empresa iniciou cumprimento de sentença no valor de R\$ 1.036.232,80 (um milhão e trinta e seis mil reais e oitenta centavos), relativo a cobrança da multa determinada na sentença, sendo que ainda não houve pagamento tampouco impugnação pelo Município.





Notas Explicativas a as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Paralelamente à discussão judicial, em 21 de dezembro de 2023 foi publicado decreto pela prefeitura (Decreto n.º 63.066/2023), declarando os terrenos em questão como de utilidade pública visando futura desapropriação para implementação de parque municipal.

Em 30 de setembro de 2024 o valor registrado no ativo não circulante, líquido de provisão para redução ao valor realizável líquido, monta em R\$ 68.021.

8. Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
Adiantamentos a fornecedores	13	239	909	1.680
Depósitos judiciais	390	367	1.141	4.283
Repasse sobre financiamentos indevidos (i)	-	-	476	476
Adiantamento a funcionários	1	18	2	22
Habitasec Securitizadora (ii)	-	-	1.836	4.437
Canal Securitizadora (iii)	-	-	9.894	14.309
Outros	28	129	180	242
	432	753	14.438	25.449
Circulante	42	386	13.297	21.166
Não circulante	390	367	1.141	4.283

- (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) Valor da CCB a liberar do empreendimento Fama, conforme apresentada na Nota 11.
- (iii) Valor referente a aplicação financeira retida do patrimônio separado referente ao CRI dos empreendimentos Station e Domum, conforme apresentados na Nota 11.

9. Impostos e contribuições a compensar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
PIS	60	60	421	1.657
COFINS	142	142	2.002	8.076
CSLL	65	65	122	159
IRPJ (ii)	45	45	12.257	13.203
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	1.480	1.424
Outros	(26)	(26)	162	119
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	(202)	(202)	(1.231)	(4.354)
	84	84	15.213	20.284
Circulante	44	44	2.184	5.399
Não circulante	40	40	13.029	14.885

- (i) A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 1.231 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.





Notas Explicativas **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**
 Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

Descrição	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2023	(4.354)
Baixa de perdas estimadas	3.123
Em 30 de setembro de 2024	(1.231)

10. Investimentos e provisão para passivo a descoberto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	89.572	32.851	3.183	10.039
Provisão para perda em investimento (b)	(395)	(34.653)	(2.332)	(850)
Investimentos (a)	89.177	(1.802)	851	9.189
Reclassificação para o passivo	395	34.653	2.332	850
Encargos financeiros apropriados (*)	1.642	1.855	-	-
	<u>91.214</u>	<u>34.706</u>	<u>3.183</u>	<u>10.039</u>

- (*) A controladora efetuou a captação de recursos financeiros sujeitos a juros, os quais foram aplicados nas sociedades controladas e controladas em conjunto para financiamento de seus empreendimentos imobiliários. Os encargos financeiros desses recursos captados pela controladora e relacionados com as unidades imobiliárias em estoques nas sociedades controladas e controladas em conjunto são apresentados nesta rubrica. No balanço patrimonial consolidado, foram reclassificados para a rubrica de imóveis a comercializar, cuja movimentação encontra-se apresentada na Nota 11.





Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	% Partic.	Saldo em 31.12.22	Subscrição de capital	Transferência de quotas	Equivalência patrimonial	Saldo em 31.12.23	Aumento de capital (v)	Transferência de quotas	Distribuição de Lucros	Equivalência patrimonial	Saldo em 30.09.24
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	(11.665)	-	14.503	(2.838)	-	-	-	-	-	-
Viver Empreendimentos Ltda.	100%	31.460	-	(31.460)	-	-	-	-	-	-	-
Viver Participações Ltda.	100%	(8.086)	-	17	(20.230)	(28.298)	59.655	-	-	(12.080)	19.276
LIV Holding Empreendimentos e Neg. Imobiliários	100%	-	-	18.115	(3.566)	14.549	24.651	-	-	12.151	51.351
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária II Ltda	100%	-	10	-	-	10	-	-	-	(1)	9
Viver Desenvolv. e Constr. Imob. Ltda.	100%	(13)	-	13	-	-	-	-	-	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	100%	(596)	-	597	(1)	-	-	-	-	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	100%	(2.879)	-	2.879	-	-	-	-	-	-	-
Inpar Projeto 76 SPE Ltda (iii)	100%	-	-	1.545	7.571	9.116	-	(9.116)	-	-	-
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	(56)	(6.322)	(6.378)	24.193	(8)	-	(121)	17.686
F5 Credito e Intermed. de Negócios Ltda.	100%	47	-	(46)	(1)	-	-	-	-	-	-
F5 Intermediação de Negócios Ltda.	100%	(4)	-	4	-	-	-	-	-	-	-
F5 Assessoria de Crédito Participações Ltda.	100%	1	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-
LIV Real Distressed Gestão Imob. Ltda.	100%	3.090	-	(3.129)	39	-	-	-	-	-	-
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda.	100%	(73)	-	1.169	(1.096)	-	-	-	-	-	-
LIV Assessoria Imobiliária Ltda.	100%	-	10	-	-	10	-	-	-	(1)	9
Avvio Spezia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	-	-	-	-	1	-	(6)	(5)
Sociedades controladas		11.282	20	4.150	(26.444)	(10.991)	108.499	(9.123)		(58)	88.326
Controladas em conjunto pela Viver Empreend. Ltda.	33% - 46%	498	-	(17)	(71)	411	-	-	-	(2.354)	(1.942)
Inpar Proj. 33 SPE Ltda.	1%	51	-	-	(2)	49	-	-	-	-	49
Inpar Proj. 107 SPE Ltda.	70%	(9)	-	-	-	(9)	-	-	-	-	(9)
Inpar Proj. 110 SPE Ltda.	70%	2.943	-	-	(1)	2.942	-	-	(2.582)	884	1.244
Tibério - Inpar Proj. 133 SPE Ltda.	1%	48	-	-	-	48	-	-	-	(1)	47
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	20%	133	-	-	(6)	127	-	-	-	(3)	124
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda. (ii)	70%	(157)	-	-	1	(156)	-	-	-	1	(155)
Tibério - Inpar Proj. Res. Ernesto Igel SPE Ltda	35%	(206)	-	-	(17)	(223)	-	-	-	(3)	(226)
SCP AF Lapa III (iv)	100%	300	-	-	-	300	-	(300)	-	-	-
SCP VI-Revflo Jose dos Reis (iv)	100%	467	-	-	(1)	466	-	(466)	-	-	-
SCP VI-Revflo Criciumal (i)	100%	1.175	544	-	-	1.719	-	-	-	-	1.719
SCP VI-Revflo Herval (iv)	100%	2.348	1.167	-	-	3.515	-	(3.515)	-	-	-
Sociedades controladas em conjunto		7.591	1.711	(17)	(97)	9.189	-	(4.281)	(2.582)	(1.476)	851
Total		18.873	1.731	4.133	(26.541)	(1.802)	108.499	(13.404)	(2.582)	(1.534)	89.177

- (i) A Companhia, possui participação no empreendimento Criciumal por meio de SCP, ao qual fica garantido 25% do resultado líquido do empreendimento que encontra-se em andamento com a evolução de obra em 32,51%;



Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- (ii) A SPE Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda. é controlada em conjunto com a socia parceira Tibério, não sendo consolidada nas demonstrações financeiras, desta forma reconhecida apenas no investimento por equivalência patrimonial;
- (iii) Baixa refere-se a venda da SPE para o fundo Bellagio, conforme detalhado na nota 1.3;
- (iv) Em maio de 2024 a companhia assinou o aditamento ao memorando de entendimento, extinguindo as SCPs, AF Lapa, Jose dos reis e Herval, os aportes efetuados pela Viver somam R\$ 4.281 mais atualização de R\$ 1.464, totalizando R\$ 5.745, que serão devolvidos mediante o pagamento de R\$ 500, realizado em junho de 2024 e o restante mediante dação de 21 unidades do empreendimento La Vista Belém e La Vista Jardim Avelino;
- (v) Aumento de capital foi realizado por meio dos saldos de partes relacionadas em aberto de R\$ 108.499, não havendo efeito caixa na operação.

(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		
	31.12.23	Acréscimo/ (diminuição)	30.09.24	31.12.23	Acréscimo/ (diminuição)	30.09.24
Viver Participações Ltda.	27.887	(27.887)	-	-	-	-
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.378	(6.378)	-	-	-	-
Avvio Spezia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5	5	-	-	-
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	9	-	9	9	-	9
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	156	(1)	155	156	(1)	155
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	223	3	226	223	3	226
Acanto Incorporadora Ltda.	-	-	-	391	992	1.383
Shimpako Incorporadora Ltda	-	-	-	-	488	488
PMCS Participações	-	-	-	71	-	71
Provisão para perdas em investimentos	34.653	(34.258)	395	850	1.482	2.332

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de setembro de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



11. Empréstimos e Financiamentos

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

Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	Consolidado	
			30.09.24	31.12.23
<u>Empréstimos e Financiamentos</u>				
Projetos – CCB (a)	IPCA	Até 13%	40	15.115
Projetos – CRI (b) e (c)	IPCA	12,68%	33.803	25.573
Total dívidas			33.843	40.688
Circulante			40	15.241
Não Circulante			33.803	25.447

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

(a) 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.

(b) Emissão em 05 de outubro de 2023

A Companhia contratou um CRI no valor global de R\$ 36.000, dividida em 5 tranches, sendo:

- (i) 1ª Série: R\$ 8.000
- (ii) 2ª Série: R\$ 7.700
- (iii) 3ª Série: R\$ 9.100
- (iv) 4ª Série: R\$ 7.000
- (v) 5ª Série: R\$ 4.200

Este financiamento foi captado para aplicação no empreendimento Station, situado no município de São Paulo, o valor será atualizado pelo índice IPCA mais 12,68% a.a. e o vencimento está previsto para outubro de 2027.

(c) Emissão em 17 de novembro de 2023

A Companhia contratou um CRI no valor global de R\$ 30.000, dividida em 5 tranches, sendo:

- (i) 1ª Série: R\$ 17.625
- (ii) 2ª Série: R\$ 6.920
- (iii) 3ª Série: R\$ 4.660
- (iv) 4ª Série: R\$ 295
- (v) 5ª Série: R\$ 1.000

Este financiamento foi captado para aplicação no empreendimento Domum, situado no município de Diadema, o valor será atualizado pelo índice IPCA mais 12,68% a.a. e o vencimento está previsto para novembro de 2027.

Em 04 de novembro de 2024 a Companhia quitou o valor total da dívida.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de setembro de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Movimentação do CRI

	Consolidado
Saldo em 31/12/2022	-
Liberação de Tranches	25.625
Atualização dos saldos	574
Pagamento Juros + Principal	(627)
Saldo em 31/12/2023	25.573
Liberação de Tranches	3.684
Atualização dos saldos	16.166
Pagamento Juros + Principal	(11.620)
Saldo em 30/09/2024	33.803

Encargos financeiros capitalizados

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	30.09.23	30.09.24	30.09.23
Encargos financeiros incorridos	213	1.269	2.395	4.888
Encargos financeiros capitalizados (*)	(213)	39	(2.371)	(3.471)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 24)	-	1.308	24	1.417

	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	30.09.23	30.09.24	30.09.23
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"				
Saldo inicial	1.855	1.862	2.631	6.135
Encargos financeiros capitalizados		-	2.371	3.471
Encargos apropriados ao resultado (Nota 21)	(213)	39	(4.006)	(7.194)
Saldo final (Notas 7 e 10)	1.642	1.901	996	2.412

(*) 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.

12. Coobrigação na cessão de recebíveis

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

Garantia	Taxa de desconto - %	Consolidado	
		31.12.23	31.12.23
Fidejussória	12,00%	1.267	1.303
Garantia Fidejussória/Alienação Fiduciária	11,25%	50	50
Fidejussória	10,95%	12	12
		1.329	1.365
Circulante		1.329	1.365

13. Fornecedores

Determinados saldos de operações realizadas com fornecedores que estavam vencidos foram negociados e os créditos concursais remanescentes se sujeitarão a recuperação judicial, do total o valor de R\$ 2.361 estão sujeitos ao plano de recuperação judicial. A tabela abaixo demonstra o saldo de fornecedores, considerando

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

para o período findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



a renegociação dos vencimentos:

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
Vencidos	459	1.458	2.187	6.855
A vencer até 30 dias	140	370	964	840
A vencer entre 31 e 60 dias	32	70	62	76
A vencer entre 61 e 90 dias	32	6	40	12
A vencer entre 91 e 120 dias	32	32	32	38
A vencer entre 121 e 180	65	-	319	-
A vencer após 180 dias	2	-	65	2
	303	478	1.482	968
	762	1.936	3.669	7.823

14. Contas a pagar e arrendamento a pagar

(a) Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
Comissões a pagar (i)	5	5	345	1.857
Distratos a pagar	-	-	7.288	40.848
Termo de ajuste de conduta (ii)	3.355	3.355	3.355	3.355
Condomínio unidades concluídas a pagar (iii)	-	-	3.563	5.624
Outras contas a pagar	1.242	1.247	1.489	2.160
	4.602	4.607	16.040	53.844
Circulante	4.602	4.607	16.040	52.383
Não circulante	-	-	-	1.461

- (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 nos termos da RJ;
- (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;

(b) Arrendamento a pagar

A Companhia possui como único contrato de arrendamento a locação de sua sede atual, a partir do mês de novembro de 2023.

O prazo de contrato de locação é de 60 meses, com início em 23 de novembro de 2023 e término em 23 de novembro de 2028. O contrato será reajustado anualmente pela variação percentual positiva do IGP-M.

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

Descrição	Controladora / Consolidado	
	30.09.24	31.12.23
Arrendamento a pagar - Direito de uso de imóvel	712	712
(-) Encargos financeiros a apropriar	(159)	(159)
	553	553
Circulante	106	-
Não circulante	447	553

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de setembro de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Os pagamentos do não circulante estão distribuídos:

Descrição	Controladora / Consolidado	
	30.09.24	31.12.23
2025	51	157
2026	144	144
2027	142	142
2028	110	110
	447	553

15. Adiantamentos de clientes e outros

(a) Adiantamento de clientes

Descrição	Consolidado	
	30.09.24	31.12.23
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (i)	1.033	6.506
Outros adiantamentos	-	713
	1.033	7.219
Circulante	1.033	7.219

(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.

(b) Credores por imóveis compromissados

Descrição	Consolidado	
	30.09.24	31.12.23
Credores por imóveis compromissados	5.146	5.210
Permutas físicas (i)	7.371	5.046
	12.517	10.256
Circulante	8.369	10.256
Não Circulante	4.148	-

(i) 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.

16. Partes relacionadas

(a) Transações

Descrição (Ativo não circulante)	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
LR Empreendimentos Imobiliários Ltda	43.427	63.544	-	-
LIV Holding Empreendimentos Ltda	6.709	27.414	-	-
Projeto Imobiliário RLC 02 Ltda	467	180	466	-
Projeto Imobiliário RLC 01 Ltda	21	3	21	-
RLC Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	1.654	-	1.654	-
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	25.608	6.852	265
SCA Empreendimentos e Negócios Ltda (iii)	27.229	-	27.229	-
Inpar Projeto 86 Spe Ltda	-	-	6.553	2.839
Inpar Projeto 87 Spe Ltda	-	-	4	4
Inpar Projeto 90 Spe Ltda	-	-	59	59
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village Spe 67 Ltda	-	-	314	505
Inpar Projeto 109 Spe Ltda	-	-	199	364
Projeto Imobiliário RLC 03 Ltda	146	-	146	-
Projeto Imobiliário RLC 08 Ltda.	159	-	159	-
Projeto Imobiliário RLC 09 Ltda	4	-	4	-
Projeto Imobiliário RLC 04 Ltda	16	-	16	-
Avvio Spezia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.862	-	-	-
Proj Imob Residencial Linea SPE 96 Ltda	315	-	315	-
Agre API Empreend. Imob. S.A. (i)	-	-	3.380	3.369
Tiberio Inpar Proj. Res. Er-Barueri Spe Ltda.	153	153	153	153

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de setembro de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Descrição (Ativo não circulante)	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52	52	52
Perdas estimadas partes relacionadas (i)	-	-	(3.380)	(3.369)
	83.214	116.954	44.196	4.241

- (i) A Companhia estimou uma perda de R\$ 3.341 de partes relacionadas com a Agre API Empreendimentos Imobiliários S.A., com base na avaliação de retorno das sociedades controladas em conjunto.
- (ii) Saldo refere-se a despesas pagas pela Companhia em nome da RLC empreendimentos imobiliários Ltda. ao qual a empresa irá nos reembolsar.
- (iii) Saldo refere-se a recompra das receitas líquidas dos ativos pertencentes as SPES que foram vendidas ao fundo Bellagio, conforme detalhado na nota 1.3 a recompra foi quitada por meio da entrega de bônus de subscrição nota 19.5.

Descrição (Passivo circulante)	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária II Ltda.	8	10	-	-
Projeto Imobiliário RLC 05 Ltda (i)	170	38.079	170	-
Projeto Imobiliário RLC 08 Ltda. (i)	-	17.686	-	-
Projeto Imobiliário RLC 06 Ltda (i)	30	105	30	-
Projeto Imobiliário RLC 03 Ltda (i)	274	27.897	274	-
Projeto Imobiliário RLC 04 Ltda (i)	-	839	-	-
Projeto Imobiliário RLC 07 Ltda (i)	2	6.992	-	-
LIV Assessoria Imobiliária Ltda.	9	10	-	-
LR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	4.811	2.345
Inpar Projeto 86 Spe Ltda	-	-	32	32
Inpar Projeto 105 Spe Ltda	-	-	388	387
Lnr Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.231	-	41	41
Inpar Projeto 105 Spe Ltda	-	-	6.661	75
Menin Incorporadora Ltda	-	-	7	7
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	44	44	44	44
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	46	46	46	46
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10	10	10
	16.824	91.718	12.514	2.987

- (i) Saldo devedor da controladora foi quitado por meio da emissão de bônus de subscrição. O referido instrumento patrimonial foi avaliado ao valor justo com base nos 30 últimos pregões na data de assinatura do contrato de cessão de quotas Nota 1.3.

Os saldos das contas mantidos com sociedades controladas e controladas em conjunto representam transações, sem a incidência de encargos financeiros e não possuem vencimento predefinido. Os saldos a receber pela sociedade controladora correspondem a recursos transferidos para as sociedades controladas e controladas em conjunto, com o objetivo de suprimento de caixa e de desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária naquelas sociedades. Os saldos no passivo correspondem ao recebimento de recursos das sociedades controladas e controladas em conjunto, originários dos recebimentos de clientes pela venda dos empreendimentos.

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

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

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

(c) Remuneração dos administradores, diretoria e conselhos

A remuneração dos administradores, diretores e conselheiros até 30 de setembro de 2024 foi de R\$ 2.298 (31 de dezembro de 2023 - R\$ 4.800) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de setembro de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Comitê Auditoria	Total
Número de membros (*)	5	1	3	9
Salário/pró-labore	720	793	135	1.648
Bônus (nota 2.19ª)	-	600	-	600
Benefícios diretos e indiretos	-	50	-	50
Em 30 de setembro de 2024	720	1.443	135	2.298

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Comitê Auditoria	Total
Número de membros (*)	5	3	3	11
Salário/pró-labore	960	1.245	180	2.385
Bônus (nota 2.19ª)	-	2.400	-	2.400
Benefícios diretos e indiretos	-	75	-	75
Em 31 de dezembro de 2023	960	3.720	180	4.860

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

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no dia 29 de abril de 2024 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2024 em até R\$ 4.620.

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

17. Obrigações trabalhistas e tributárias e impostos diferidos

17.1 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
Encargos trabalhistas	656	852	786	933
Remuneração variável - Bônus	999	3.102	2.230	5.198
	1.655	3.954	3.016	6.131
Parcelamentos tributários	880	1.037	980	2.029
Tributos correntes	233	305	1.383	2.252
IPTU a pagar (i)	-	-	26.979	28.073
	1.113	1.342	29.342	32.354
Total	2.768	5.296	32.358	38.485
Circulante	2.358	4.679	31.926	37.582
Não circulante	410	617	432	903

(i) A Companhia ajuizou em 25/5/2020 a Ação Anulatória nº 1025397-84.2020.8.26.0053 visando o cancelamento das cobranças referentes ao período de 2012 a 2020, haja vista que o valor venal dos imóveis, em decorrência das constrições decorrentes da Ação civil Pública nº 0114934-31.2008.8.26.0053, é zero e, portanto o tributo incidente sobre os imóveis seria zero. Destaca-se que a referida ação ainda se encontra pendente de julgamento. Além do mais, ressalta-se que em 17/11/2023 a Companhia ajuizou a 2ª ação anulatória de nº 1078480-54.2023.8.26.0053, visando o cancelamento das cobranças ao período de 2021 a 2023, sobre os mesmos argumentos, contudo também tomando por base o tombamento provisório, sendo que nesse processo teve deferido o pedido de antecipação, em 20/12/2023, para suspender a exigibilidade dos débitos de IPTU no período 2021 a 2023. Este último processo ainda se encontra pendente de julgamento de mérito.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
2025	118	421	126	669
2026	224	189	235	225
2027	32	7	35	9
A partir de 2028	36	-	36	-
	410	617	432	903

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de setembro de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



17.2 Impostos diferidos

Descrição	Consolidado	
	30.09.24	31.12.23
IRPJ e CSLL diferidos	1.219	201
PIS e COFINS diferidos	1.351	277
Impostos Diferidos	2.570	478
Circulante	2.061	204
Não circulante	509	274

(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 2.22.

Descrição	Consolidado	
	30.09.24	31.12.23
No início do exercício	201	148
Ajustes	115	(3)
Despesas (receitas) no resultado	903	56
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.219	201
PIS e COFINS diferidos	1.351	277
Tributos diferidos	2.570	478

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	30.09.23	30.09.24	30.09.23
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(43.996)	(58.030)	(42.371)	(57.798)
Resultado de participações societárias	1.534	35.521	(1.476)	(75)
Base de cálculo	(42.462)	(22.509)	(43.847)	(57.873)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(14.437)	(7.653)	(14.908)	(19.677)
Crédito não constituído Prejuízo Fiscal	7.426	7.653	11.599	19.677
Diferenças Temporárias	7.011	-	6.634	-
Reconhecimento de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social	-	-	-	-
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	-	-	(4.961)	(249)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(1.636)	(249)
Corrente	-	-	(572)	(370)
Diferido	-	-	(1.064)	121
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(1.636)	(249)

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

para o período findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



18. Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	928	1.226
Provisão para demandas judiciais (b)	13.113	11.570	35.044	146.447
	13.113	11.570	35.972	147.673
Circulante	-	-	928	1.226
Não circulante	13.113	11.570	35.044	146.447

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	30.09.24	31.12.23
No início do exercício	1.226	812
Reversão / provisão líquida	(298)	414
No fim do exercício	928	1.226

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	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
Trabalhistas	2.572	2.066	3.739	4.795
Tributárias	2.564	1.137	9.134	7.039
Cíveis	2.373	1.643	4.854	9.505
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	5.282	6.724	16.995	124.806
Criminal	322	-	322	302
Não circulante	13.113	11.570	35.044	146.447

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
No início do exercício	11.570	26.722	146.447	154.590
Venda de participações societárias (i)	-	-	(94.859)	3.829
Pagamento de contencioso via aumento de capital	(19.097)	(19.378)	(54.612)	(45.588)
Complemento (reversão) de provisão (Nota 25) (iii)	20.640	4.226	38.068	33.616
No fim do exercício (ii)	13.113	11.570	35.044	146.447

- (i) Redução do saldo sem afetar o resultado devido ao contrato de Cessão e Aquisição de Quotas entre a Companhia e o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada, celebrado em janeiro de 2024 nota 1.3.
- (ii) Do total provisionado estão sujeitos a RJ o valor de R\$ 20.733 em 30 de setembro de 2024 (R\$ 49.533 em 31 de dezembro de 2023).
- (iii) Em 30/06/2024 tivemos o complemento de R\$ 10.812 na controladora e R\$ 20.933 no consolidado referente aos processos classificados como possíveis que estão inclusos na 9ª tranche de aumento de capital com previsão para conclusão e efetivo aumento de capital até o fim do terceiro trimestre.

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.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de setembro de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

A Companhia também acompanha os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, de forma a reavaliar de forma constante os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações contábeis. Todas as provisões contábeis necessárias para refletir os efeitos 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	Controladora		Consolidado	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
Trabalhistas	1.615	2.698	1.714	3.455
Tributárias	36	34	13.027	3.224
Cíveis	8.771	4.189	10.087	11.086
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes (i)	13.374	6.483	30.592	54.113
Total (i)	23.796	13.404	55.420	71.878

(i) Do monte divulgado o valor de R\$ 42.133 em 30 de setembro de 2024, (R\$ 27.912 em 31 de dezembro de 2023) estão sujeitos ao plano de recuperação judicial.

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 entre a Companhia e o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada ("Bellagio Fundo de Investimento") 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, e, indiretamente, por consequência, a totalidade das quotas sociais de nove Sociedades de Propósito Específico e a totalidade das quotas sociais de uma Sociedade Sub-Holding, totalizando, portanto, onze empresas envolvidas na presente operação. As entidades alineadas para o Bellagio Fundo de Investimento detêm passivos contingentes de R\$ 128.329 em que a Companhia permanece citada com réu. Caso ocorra a condenação dos processos e a Companhia incorra em gastos ou bloqueios judiciais, o Bellagio Fundo de Investimento deverá reembolsar a Companhia, e portanto não haverá impactos financeiros futuros para a Companhia, não sendo necessária a constituição de nenhuma provisão para os processos judiciais relacionados às entidades alineadas para o Bellagio Fundo de Investimento. Os montantes destes processos estão demonstrados abaixo:

Descrição	30.09.24		
	Total	Possível	Provável
Trabalhistas	99	-	99
Cíveis	7	-	7
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	24.316	12.887	11.429
Total (i)	24.422	12.887	11.535

(i) Do total de provável R\$ 94.859 estavam provisionados em contingências e o restante provisionados em distratos a pagar e condomínio e IPTU a pagar.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de setembro de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



19. Patrimônio líquido

19.1 Capital social

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2022	192.397.405
Aumento de capital - 02/01/2023	31.365.555
Aumento de capital - 21/03/2023	11.021.532
Grupamento de ações – 02/05/2023	(211.306.043)
Aumento de capital - 29/09/2023	198.094
Saldo em 31 de dezembro de 2023	23.676.543
Aumento de capital – 12/01/24	3.670.286
Aumento de capital – 26/08/24	621.261
Aumento de capital – 29/09/24	10.397.992
Saldo em 30 de setembro de 2024	38.366.082

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, totalizando aumento de R\$ 22.897. 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\$ 59, (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 2 de maio de 2023, o conselho de Administração da Companhia aprovou o grupamento da totalidade das atuais 234.784.492 ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 10 (dez) ações ordinárias para formar 1 (uma) 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 ou superior a R\$ 1,00 (um real) por unidade.

Em 26 de setembro de 2023, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 198.094 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 39.222, ao preço R\$ 198,00, por ação. O capital social da Companhia passou de R\$ 2.723.787, dividido em 23.478.499 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para R\$ 2.763.010, dividido em 23.676.543 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 12 de janeiro de 2024, o Conselho de administração da Companhia aprovou Aumento de Capital 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. O capital social da Companhia passará de R\$ 2.763.010 representado por 23.676.543 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, para R\$ 2.780.995 representado por 27.346.829 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal (conforme nota 1.3).

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
para o período findo em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Em 26 de agosto de 2024, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 621.261 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$198 por ação, totalizando o valor de R\$ 123.010. Durante o período para o exercício do direito de preferência foram subscritas 550 novas ações ordinárias, ao preço de emissão de R\$ 198 por ação, perfazendo o valor de R\$ 109. Já no âmbito do Plano de Recuperação Judicial, foram convertidas 620.711 ações ordinárias em favor dos credores da Companhia, ao preço de emissão de R\$ 198 por ação. Isso representa o pagamento de R\$ 122.901 de passivo da Companhia. O capital social da Companhia passou de R\$ 2.780.995 representado por 27.346.829 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal para R\$ 2.904.004. representado por 27.968.090 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 27 de setembro de 2024 o Conselho de Administração aprovou e homologou o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital social autorizado, em decorrência dos pedidos de exercício dos Bônus de Subscrição de emissão da Companhia, diante da incidência do Evento de Antecipação disposto nos Fato Relevante divulgado em 15 de agosto de 2024. O valor deste Aumento de Capital é de R\$ 104, mediante a emissão de 10.397.992 ações ordinárias, todas escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 0,01 (um centavo) por ação. Assim, o capital social da Companhia passará de R\$ 2.904.004, representado por 27.968.090 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, para R\$ 2.904.108, representado por 38.366.082 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal.

Em 30 de setembro de 2024 o capital social da Companhia é de R\$ 2.904.108 representado por 38.366.082 ações ordinárias (R\$ 2.763.010 representado por 23.676.543 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2023), nominativas e sem valor nominal.

19.2 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.

19.3 Ações subscritas a cancelar

Em março de 2019 o Banco Pan S.A obteve os seus créditos no montante de R\$ 18.145 convertidos na 3ª tranche de aumento de capital em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial. O Banco Pan interpôs perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo agravo de instrumento contra a decisão que homologou o plano de recuperação judicial da Projeto Residencial Marine Home Resort SPE Ltda. garantidora das cédulas de créditos emitidas pela Inpar Projeto 45 SPE Ltda., recurso autuado sob o nº 2010112-33.2019.8.26.0000. Tendo em vista o acordo firmado entre a Companhia e a NPL Brasil Gestão de ativos financeiros, que adquiriu os créditos detidos pelo Banco Pan, foi reconhecida a redução ao Patrimônio Líquido do montante de R\$ 18.145 referente ao futuro cancelamento de 916.407 ações convertidas em nome do Banco Pan, conforme 3ª tranche de pagamento prevista no plano de recuperação judicial, as quais estão depositadas perante o banco escriturador das ações.

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



Notas Explicativas
Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
para o período findo em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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 2024 será deliberado o cancelamento das ações.

19.4 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.

19.5 Reserva de capital

19.5.1 Transações com sócios

Em 26 de agosto de 2024, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social de R\$ 123.010. Cujas o valor de R\$ 66.249 foram referente a processos judiciais das SPES do Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada ("Bellagio Fundo de Investimento"), ao qual a Viver era citada no processo, em contra partida o Bellagio Fundo de Investimento reembolsou o valor de R\$ 827, referente a 338.767 ações, sendo R\$ 2,44 por ação cotação do dia da homologação do aumento de capital, conforme cláusula de reembolso prevista no contrato de compra e venda das SPEs para o Bellagio Fundo de Investimento.

19.5.2 Bônus de Subscrição

A Reserva de Capital é composta pelo Bônus de Subscrição R\$ 50.961 cuja as principais características estão descritas no Aviso aos Acionistas divulgado em 24 de janeiro de 2024, destacando-se as seguintes:

- a. Quantidade de Bônus de Subscrição e Preço da Emissão. Foram emitidos 5.199.572 Bônus de Subscrição, cada um pelo valor de R\$ 19,60, totalizando R\$ 101.912 (conforme nota 1.3).
- b. Série. Os Bônus de Subscrição foram emitidos em série única.
- c. Quantidade de Ações. Cada Bônus de Subscrição conferirá ao titular o direito de subscrever 04 novas ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos, gravames, direitos de preferência e/ou direitos reais, de qualquer natureza e terão os mesmos direitos e farão jus ao recebimento de dividendos, participações nos resultados, ações bonificadas sempre pari passu com as demais ações de emissão da Companhia ("Novas Ações").
- d. Prazo de Vigência. Cada Bônus de Subscrição emitido permanecerá vigente até o dia 1º de dezembro de 2027 (inclusive), observadas as janelas de exercício (conforme descrito abaixo).
- e. Prazo de Exercício. Cada Bônus de Subscrição poderá ser exercido dentro das seguintes janelas, observado o disposto abaixo:
 - (i) no período entre 1º de novembro de 2024 (inclusive) e 1º de dezembro de 2024 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade dos bônus que possui;
 - (ii) no período entre 1º de novembro de 2025 (inclusive) e 1º de dezembro de 2025 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de bônus que possui, além de eventual bônus não exercido na primeira janela, ou seja, até 50% dos bônus que possui;

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
para o período findo em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



- (iii) no período entre 1º de novembro de 2026 (inclusive) e 1º de dezembro de 2026 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade dos bônus que possui, além de eventual bônus não exercido na primeira e segunda janela, ou seja, até 75% dos bônus que possui; e
 - (iv) no período entre 1º de novembro de 2027 (inclusive) e 1º de dezembro de 2027 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever até 100% (cem por cento) da quantidade dos bônus que possui.
- f. Forma de Exercício: O exercício em cada janela será realizado diretamente com a Companhia, sendo que os procedimentos serão oportunamente divulgados pela Companhia.
- g. Preço de Exercício. O preço de exercício de cada Bônus de Subscrição será, no total, de R\$ 0, sendo R\$ 0,01 para cada 1 ação de emissão da Companhia em cada 1 dos 4 exercícios.
- h. Cessão e Transferência. Cada Bônus de Subscrição é livremente negociável, a qualquer tempo, a qualquer interessado.
- i. Direito de Opção de Compra do Bônus de Subscrição pela Companhia.
- (i) Se entre 1º de setembro de 2024 e 30 de setembro de 2024 o valor médio da cotação da ação da Companhia na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Bolsa de Valores”) for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2024, a Companhia terá, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2024 (inclusive) e 31 de outubro de 2024 (inclusive), a opção de comprar o Bônus de Subscrição;
 - (ii) Se entre 1º de setembro de 2025 e 30 de setembro de 2025 o valor médio da cotação da ação da Companhia na Bolsa de Valores for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2025, a Companhia terá a opção, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2025 (inclusive) e 31 de outubro de 2025 (inclusive), de comprar o Bônus de Subscrição;
 - (iii) Se entre 1º de setembro de 2026 e 30 de setembro de 2026 o valor médio da cotação da ação da Companhia na Bolsa de Valores for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2026, a Companhia terá a opção, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2026 (inclusive) e 31 de outubro de 2026 (inclusive), de comprar o Bônus de Subscrição; e
 - (iv) Se entre 1º de setembro de 2027 e 30 de setembro de 2027 o valor médio da cotação da ação da Companhia na Bolsa de Valores for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2027, a Companhia terá a opção, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2027 (inclusive) e 31 de outubro de 2027 (inclusive), de comprar o Bônus de Subscrição.
 - (v) O valor devido pela Companhia ao Titular em decorrência do exercício da opção de compra aqui referida será equivalente ao resultado da multiplicação (x) de R\$4,90 corrigido por CDI+3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até o dia útil anterior ao pagamento integral do preço de exercício da opção de compra dos bônus de subscrição, pela (y) quantidade (inteira ou fracionada, neste caso sem arredondamento) de ações de emissão da Companhia a que o Bônus de Subscrição dê direito de subscrição no momento do exercício da opção de compra aqui referida. O valor devido pela Companhia ao Titular em função do exercício da opção de compra aqui prevista deverá ser pago à vista, no ato do referido exercício; sendo a validade e a efetividade do exercício da opção de compra condicionadas, cumulativamente, (i) ao exercício da opção de compra simultâneo e pari passu da totalidade dos Bônus de Subscrição em circulação, (ii) ao pagamento integral do valor do exercício da opção de compra aos respectivos titulares dos Bônus de Subscrição no ato do exercício da opção de compra aqui prevista e (iii) à tempestividade do exercício da opção de compra aqui prevista.

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

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

**19.5.3 ágio no exercício do bônus de subscrição**

Em 3 de setembro de 2024 a Companhia foi informada pela SCA Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.928.813/000172, sobre o exercício de 2.599.496 de bônus de subscrição, equivalente a 10.397.984 ações, pelo valor de R\$ 0,04 por bônus, totalmente integralizado na data de 11 de setembro de 2024, a diferença entre o valor da integralização e os R\$ 19,60 do bônus, foi reconhecida na conta de ágio no exercício do bônus de subscrição, no valor de R\$ 50.950.

20. Prejuízo por ação

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

O prejuízo por ação é calculado por meio da divisão do prejuízo do período atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período 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	Quantidade de ações	Número de dias/%	Exercício de 2024
			Média Ponderada de ações
12 de janeiro de 2024	23.676.543	12	1.036.929
26 de agosto de 2024	27.346.829	227	22.655.950
27 de setembro de 2024	27.968.090	32	3.266.346
30 de setembro de 2024	38.366.082	3	420.067
30 de setembro de 2024	38.366.082	274	27.379.291

Em função dos prejuízos dos períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	30.09.24	30.09.23
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(43.996)	(58.030)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	27.379.291	23.475.322
Bônus de Subscrição	10.400.296	-
Efeito antidiluição	(10.400.296)	-
Quantidade média ponderada diluída de ações	27.379.291	23.475.322
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(1,6069)	(2,4720)

21. Lucro bruto

Descrição	Controladora			
	01.07.24 30.09.24	30.09.24	01.07.23 30.09.23	30.09.23
Receita de imóveis	1	(1)	69	(444)
Reversão/(provisão) para distratos	-	-	456	747
Receita operacional bruta	1	(1)	525	303
Impostos incidentes	(2)	(2)	1	220
Receita operacional líquida	(1)	(3)	526	523
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	-	-	(6)	(68)
Provisão/(reversão) custo com unidades a distratar (i)	-	-	(95)	(258)
Encargos financeiros (Nota 11)	(213)	(213)	12	39
Custos dos imóveis vendidos	(213)	(213)	(89)	(287)
Lucro bruto	(214)	(216)	437	236

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de setembro de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Descrição	Consolidado			
	01.07.24 30.09.24	30.09.24	01.07.23 30.09.23	30.09.23
Receita de imóveis	21.501	97.586	16.626	42.867
Reversão/(provisão) para distratos	737	1.571	1.927	5.837
Reversão/(provisão) para perdas estimadas	243	169	(321)	(677)
Receita de serviços	219	916	273	564
Receita operacional bruta	<u>22.700</u>	<u>100.242</u>	<u>18.505</u>	<u>48.591</u>
Impostos incidentes	(736)	(2.302)	(136)	(221)
Receita operacional líquida	<u>21.964</u>	<u>97.940</u>	<u>18.369</u>	<u>48.370</u>
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(14.095)	(65.126)	(9.363)	(31.746)
Provisão/(reversão) custo com unidades a distratar (i)	(402)	(593)	(1.040)	(2.714)
Reversão/(provisão) para redução ao valor realizável dos estoques	167	1.177	524	1.008
Encargos financeiros (Nota 11)	(1.502)	(4.006)	(2.005)	(7.194)
Custos dos imóveis vendidos	<u>(15.832)</u>	<u>(68.548)</u>	<u>(11.884)</u>	<u>(40.646)</u>
Lucro bruto	<u>6.132</u>	<u>29.392</u>	<u>6.485</u>	<u>7.724</u>

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

22. Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora			
	01.07.24 30.09.24	30.09.24	01.07.23 30.09.23	30.09.23
Salários e encargos	(2.310)	(6.192)	(3.457)	(10.397)
Assessoria e consultoria	(2.140)	(5.366)	(1.436)	(4.665)
Gastos corporativos	(634)	(1.981)	(780)	(2.327)
Aluguéis	-	(71)	-	(1)
Depreciação direito de uso imóvel	(28)	(83)	(31)	(91)
	<u>(5.112)</u>	<u>(13.693)</u>	<u>(5.704)</u>	<u>(17.481)</u>
Despesas com reestruturação	-	-	(473)	(925)
Depreciação e amortização	(44)	(147)	(32)	(100)
	<u>(44)</u>	<u>(147)</u>	<u>(505)</u>	<u>(1.025)</u>
	<u>(5.156)</u>	<u>(13.840)</u>	<u>(6.209)</u>	<u>(18.506)</u>

Descrição	Consolidado			
	01.07.24 30.09.24	30.09.24	01.07.23 30.09.23	30.09.23
Salários e encargos	(3.830)	(11.757)	(5.543)	(17.402)
Assessoria e consultoria	(2.367)	(5.712)	(1.972)	(5.639)
Gastos corporativos	(1.003)	(3.397)	(1.683)	(5.237)
Aluguéis	-	(71)	-	-
Depreciação direito de uso imóvel	(28)	(83)	(117)	(351)
	<u>(7.228)</u>	<u>(21.020)</u>	<u>(9.315)</u>	<u>(28.629)</u>
Despesas com reestruturação	-	-	(473)	(925)
Depreciação e amortização	(72)	(233)	(106)	(317)
	<u>(72)</u>	<u>(233)</u>	<u>(579)</u>	<u>(1.242)</u>
	<u>(7.300)</u>	<u>(21.253)</u>	<u>(9.894)</u>	<u>(29.871)</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas



Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

23. Despesas com comercialização

Descrição	Controladora			
	01.07.24	30.09.24	01.07.23	30.09.23
	30.09.24	30.09.24	30.09.23	30.09.23
Publicidade e propaganda	(8)	(40)	(24)	(106)
Comissões	-	-	-	(17)
	(8)	(40)	(24)	(123)
Descrição	Consolidado			
	01.07.24	30.09.24	01.07.23	30.09.23
	30.09.24	30.09.24	30.09.23	30.09.23
Publicidade e propaganda	(279)	(1.310)	(1.069)	(4.506)
Comissões	(439)	(1.215)	(321)	(1.257)
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(2)	(10)	(115)	(166)
Despesas com garantia de obras	(101)	(219)	(98)	(381)
	(821)	(2.754)	(1.603)	(6.310)

24. Resultado financeiro

	Controladora			
	01.07.24	30.09.24	01.07.23	30.09.23
	30.09.24	30.09.24	30.09.23	30.09.23
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	(1)	12	1	7
	(1)	12	1	7
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos (Nota 11)	-	-	(1.300)	(1.308)
Multas	(5)	(8)	-	(1)
Juros	(290)	(335)	(32)	(102)
Outras despesas financeiras	(1)	(3)	(2)	(4)
	(296)	(346)	(1.334)	(1.415)
(=) Resultado Financeiro	(297)	(334)	(1.333)	(1.408)
	Consolidado			
	01.07.24	30.09.24	01.07.23	30.09.23
	30.09.24	30.09.24	30.09.23	30.09.23
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	3	35	15	474
Rendimentos com aplicação financeira	164	433	771	2.902
	167	468	786	3.376
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos (Nota 11)	-	(24)	(1.342)	(1.417)
Multas	(6)	(16)	(8)	(13)
Juros	(308)	(371)	(94)	(255)
Descontos / Atualizações monetárias clientes	(489)	(1.475)	(612)	(1.539)
Outras despesas financeiras	(12)	(39)	(16)	(48)
	(815)	(1.925)	(2.072)	(3.272)
(=) Resultado Financeiro	(648)	(1.457)	(1.286)	104

25. Outras receitas e (despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) operacionais	Controladora			
	01.07.24	30.09.24	01.07.23	30.09.23
	30.09.24	30.09.24	30.09.23	30.09.23
Reversão de provisão/(provisão) para demandas judiciais (Nota 18)	(4.974)	(20.640)	(3.255)	(2.854)
Perdas estimadas	1	19	(21)	207
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	(14)	4	-	(8)
Outras receitas e (despesas) operacionais (i)	(52)	(7.415)	(339)	(53)
	(5.039)	(28.032)	(3.615)	(2.708)

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

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

para o período findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



	Consolidado			
	01.07.24	30.09.24	01.07.23	30.09.23
Outras receitas e (despesas) operacionais				
Reversão de provisão/(provisão) para demandas judiciais (Nota 18)	(7.113)	(38.068)	(13.473)	(24.782)
Perdas estimadas	43	(92)	179	853
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	(927)	(1.063)	(2.322)	(3.222)
Outras receitas e (despesas) operacionais (i)	882	(5.600)	(1.615)	(2.219)
	(7.115)	(44.823)	(17.231)	(29.370)

(i) Do total de outras despesas o valor de R\$ 8.823 refere-se a perda na venda das SPES conforme divulgado na nota 1.3.

26. 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	
	30.09.24	31.12.23
Unidades vendidas em construção	11.179	12.752
Unidades em estoque em construção	8.111	14.591
Custo orçado a incorrer (*)	19.290	27.343
Estoque imóveis em construção, líquido de provisão para redução ao valor realizável líquido (Nota 7)	20.279	21.905
Custo total a ser apropriado no futuro	39.569	49.248

(*) 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	
	30.09.24	31.12.23
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	18.030	19.078
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(11.179)	(12.752)
	6.851	6.326
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	38,0%	33,2%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(375)	(397)
	6.476	5.929
Percentual da margem líquida a apropriar (*)	35,9%	31,1%

(*) 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	
	30.09.24	31.12.23
Receita apropriada dos empreendimentos em construção	93.925	81.533
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	(2.972)	(1.184)
(-) Perdas estimadas e provisão para distratos		(725)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(1.954)	(1.696)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(58.633)	(64.391)
Total	30.366	13.537
Resultado apropriado em exercícios anteriores	(3.522)	(2.219)
Resultado apropriado no exercício	26.844	11.318

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de setembro de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Descrição	Consolidado	
	30.09.24	31.12.23
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício	(3.154)	(7.688)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	23.690	3.630
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	5.702	14.181
Total do resultado bruto	29.392	17.811

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

27. 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.

28. Eventos Subsequentes

28.1 Cisão Parcial

O Conselho de Administração aprovou em 09 de outubro de 2024, a convocação da assembleia geral extraordinária para submeter aos acionistas a proposta de cisão parcial da Companhia e incorporação do acervo cindido pela RDVC City S.A., subsidiária integral da Companhia ("RDVC City" e "Cisão Parcial").

Descrição e propósito da Cisão Parcial

Nos termos do Protocolo e Justificação, sujeito à aprovação dos acionistas da Companhia reunidos em assembleia geral extraordinária, a Viver será parcialmente cindida e o acervo cindido será incorporado pela RDVC City. A RDVC City é companhia aberta registrada na CVM na categoria B, e encontra-se em processo de conversão para a categoria A, bem como em processo de listagem no segmento especial do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") nos termos e prazos previstos na legislação aplicável. Mesmo que a Cisão Parcial venha a ser aprovada pelos acionistas da Companhia, a operação ficará sujeita à condição suspensiva da conclusão, pela RDVC City, da conversão de categoria perante a CVM e da listagem no Novo Mercado. A Cisão Parcial visa à segregação dos ativos da Companhia, racionalizando a divisão das atividades operacionais entre as duas companhias resultantes.

Principais benefícios, custos e riscos da operação

A Cisão Parcial gerará o benefício de segregar os referidos empreendimentos Greenfield dos demais empreendimentos da Viver que se trata de empreendimentos Brownfield ou que se encontram em sua fase final. De modo que, após a concretização da Cisão Parcial, cada uma das duas companhias abertas resultantes, RDVC City e Viver, poderão alocar esforços direcionados aos respectivos segmentos de negócio (Greenfield e Brownfield). Com essa segregação, a RDVC City pode se tornar um veículo mais atrativo para aporte de novos recursos, projetos e ativos Greenfield, de modo que a Viver mantenha o foco na conclusão dos projetos do legado e de empreendimentos Brownfield. A Cisão Parcial ocasiona a possibilidade da segregação de diferentes tipos de investidores para cada uma das companhias, haja vista se tratar de segmentos distintos

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Notas Explicativas
 Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
 para o período findo em 30 de setembro de 2024
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



dentro do mercado imobiliário, além do mais, permite que a visibilidade de futuras operações de parcerias na RDVC City com outras empresas do setor imobiliário que também atuem no modelo Greenfield. Estima-se que o custo da Cisão Parcial será de R\$ 370.000,00, incluindo os honorários de assessores jurídicos e da empresa avaliadora do acervo cindido.

Relação de substituição de ações

Em decorrência da Cisão Parcial da Companhia, os acionistas da Viver receberão 0,004 (quatro milésimos) de ação ordinária de emissão da RDVC City para cada 1 (uma) ação ordinária de emissão da Viver detida pelos acionistas. Após a Cisão Parcial, caso aprovada, a composição acionária da RDVC City consistirá no espelho da então composição acionária da Companhia, de forma que o percentual de participação a ser detido pelos acionistas na RDVC City será idêntico ao percentual de sua participação na Viver. A quantidade de ações em que se divide o capital social da Companhia permanecerá inalterado.

Principais elementos ativos e passivos que formarão cada parcela do patrimônio, em caso de cisão

Como resultado da Cisão Parcial serão transferidos à RDVC City a totalidade dos elementos patrimoniais da Companhia descritos no laudo de avaliação divulgado na presente data, tais como registrados e refletidos contabilmente em balanço da RDVC City levantado em 30 de junho de 2024, com observância dos princípios de contabilidade aceitos no Brasil e das disposições contidas na legislação societária, conforme indicado abaixo:

	Descrição dos ativos que compõem o acervo cindido	Valor patrimonial contábil
1	100% das ações de emissão da Inpar Projeto 116 SPE Ltda. detidas pela Companhia, sociedade incorporadora do empreendimento Viver Caxias.	5.612.175,00
2	Créditos de AFAC da Companhia na Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	843,00
3	Efeitos de equivalência patrimonial da Inpar Projeto 116 SPE Ltda. nas demonstrações contábeis da Companhia	(2.314.602,00)
4	100% dos direitos e obrigações da Companhia enquanto sócia participante da sociedade em conta de participação constituída para fins de financiamento do empreendimento Criciumal, do qual é sócia ostensiva a Rev Moooca Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	1.719.479,00
5	100% das ações de emissão da RDVC City detidas pela Companhia nesta data.	1.000,00

28.2 Aditivo do Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças

Em 30 de outubro de 2024 a Companhia assinou aditivo do Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças entre a Companhia e o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada (vide comunicado ao mercado em fato relevante publicado no dia 12 de janeiro de 2024).

O referido aditivo teve por finalidade a alteração do prazo da finalização da auditoria, a liberação de parte dos ativos cedidos que estavam em garantia, a liberação da garantia da alienação fiduciária de cotas de outras subsidiárias indiretas da Companhia, a constituição da alienação fiduciária de cotas de outras subsidiárias indiretas da Companhia, bem como o comprometimento, pela SCA Empreendimentos e Negócios Ltda. de não exercício dos Bônus de Subscrição (Fatos Relevantes divulgados em 15/08/2024 e 20/09/2024) na janela de novembro.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Viver Incorporadora e Construtora S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo 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 trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que indicam que as referidas informações contábeis intermediárias da Companhia foram preparadas no pressuposto da continuidade normal de suas operações. Conforme apresentados na nota explicativa, a Companhia e suas controladas incorreram em prejuízo em 30 de setembro de 2024, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 43.996 mil e R\$ 44.007 mil, respectivamente. Mesmo com o processo de recuperação judicial encerrado em 17 de dezembro de 2021 e com execução de um plano para a retomada dos negócios operacionais, descrito na mencionada nota explicativa, a retomada da lucratividade e reequilíbrio financeiro dependem do sucesso na execução desse plano. Esses eventos e situações, juntamente com outros assuntos mencionados na citada nota explicativa, ainda 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. 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 (a), 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 o 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.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, 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 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, 14 de novembro de 2024

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

Thiago Bragatto
Contador CRC 1SP-234.100/O-4

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 30 de setembro de 2024.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Cláudio Kawa Hermolin
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

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 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. para as Demonstrações Financeiras da Viver Incorporadora e Construtora S.A. referentes ao período findo em 30 de junho de 2024.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Cláudio Kawa Hermolin
Diretor Presidente e de Relações com Investidores