

## Índice

### Dados da Empresa

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

### DFs Individuais

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	11
--------------------------------	----

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

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

### DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	24
--------------------------------	----

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	27
---	----

Notas Explicativas	52
--------------------	----

### Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	114
--	-----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	117
---	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	119
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	120
--	-----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	23.677
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>23.677</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	155.626	100.760	77.531
1.01	Ativo Circulante	1.686	5.704	2.246
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3	3	7
1.01.03	Contas a Receber	0	4.290	388
1.01.03.01	Clientes	0	4.290	388
1.01.04	Estoques	1.056	375	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	44	81	295
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	44	81	295
1.01.07	Despesas Antecipadas	197	433	31
1.01.07.02	Outras despesas a apropriar	197	433	31
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	386	522	1.525
1.01.08.03	Outros	386	522	1.525
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	386	522	1.525
1.02	Ativo Não Circulante	153.940	95.056	75.285
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	117.393	54.502	24.405
1.02.01.04	Contas a Receber	0	2	0
1.02.01.04.01	Clientes	0	2	0
1.02.01.05	Estoques	0	1.170	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	116.954	52.951	22.624
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	116.954	52.951	22.624
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	439	379	1.781
1.02.01.10.03	Contas Correntes com parceiros nos empreendimentos	0	0	1.354
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	40	40	40
1.02.01.10.05	Créditos Diversos	367	339	387
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a Apropriar	32	0	0
1.02.02	Investimentos	34.706	39.178	50.019
1.02.02.01	Participações Societárias	34.706	39.178	50.019
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	24.667	31.714	45.985

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	10.039	7.464	4.034
1.02.03	Imobilizado	1.717	1.210	628
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.717	1.210	628
1.02.04	Intangível	124	166	233
1.02.04.01	Intangíveis	124	166	233
1.02.04.01.02	Software/Outros	124	166	233

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	155.626	100.760	77.531
2.01	Passivo Circulante	137.593	275.278	261.665
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.956	2.816	15.002
2.01.01.01	Obrigações Sociais	115	134	0
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.841	2.682	15.002
2.01.02	Fornecedores	1.936	4.120	1.343
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.936	4.120	1.343
2.01.03	Obrigações Fiscais	723	878	490
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	563	718	490
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	420	334	195
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	143	384	295
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	160	160	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	233.583	210.752
2.01.04.02	Debêntures	0	233.462	210.624
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	0	121	128
2.01.05	Outras Obrigações	96.325	15.439	12.881
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	91.718	9.735	9.161
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	0	0	610
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	91.718	9.735	8.551
2.01.05.02	Outros	4.607	5.704	3.720
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	4.607	5.704	3.720
2.01.06	Provisões	34.653	18.442	21.197
2.01.06.02	Outras Provisões	34.653	18.442	21.197
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	34.653	18.442	21.197
2.02	Passivo Não Circulante	12.740	27.810	16.917
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	553	153	279
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	553	153	279
2.02.04	Provisões	12.187	27.657	16.638

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	617	935	1.038
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	617	935	1.038
2.02.04.02	Outras Provisões	11.570	26.722	15.600
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	11.570	26.722	15.600
2.03	Patrimônio Líquido	5.293	-202.328	-201.051
2.03.01	Capital Social Realizado	2.763.010	2.482.665	2.449.892
2.03.01.01	Capital Social	2.763.010	2.482.665	2.449.892
2.03.02	Reservas de Capital	-83.099	-83.099	-83.099
2.03.02.07	Gastos na Emissão de Ações	-37.855	-37.855	-37.855
2.03.02.08	Ações subscritas a cancelar	-45.244	-45.244	-45.244
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.674.618	-2.601.894	-2.567.844

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	923	15.139	4.380
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-396	-5.121	-7
3.03	Resultado Bruto	527	10.018	4.373
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-71.800	-68.862	-57.006
3.04.01	Despesas com Vendas	-148	-269	26
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-24.735	-20.038	-30.247
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-20.377	-28.177	-28.736
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-26.540	-20.378	1.951
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-71.273	-58.844	-52.633
3.06	Resultado Financeiro	-1.451	-1.722	-4.899
3.06.01	Receitas Financeiras	7	33	216
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.458	-1.755	-5.115
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-72.724	-60.566	-57.532
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	26.516	0
3.08.02	Diferido	0	26.516	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-72.724	-34.050	-57.532
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-72.724	-34.050	-57.532
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-3,1254	-0,2249	-0,48
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-3,1254	-0,2249	-0,48

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-72.724	-34.050	-57.531
4.03	Resultado Abrangente do Período	-72.724	-34.050	-57.531



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	2.147	-21.868	-74.904
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-13.524	-26.936	-50.796
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do IRCS	-72.724	-60.566	-57.531
6.01.01.02	Depreciação e amortização	227	387	476
6.01.01.04	Provisões para perdas de ativos	948	2.078	3.568
6.01.01.05	Provisões para demandas judiciais	31.731	11.122	-367
6.01.01.08	Impostos diferidos	-257	-354	3
6.01.01.09	Encargos financeiros sobre financiamentos	11	19	5.006
6.01.01.11	Resultado de equivalência patrimonial	26.540	20.378	-1.951
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	15.671	5.068	-24.108
6.01.02.02	Contas a receber	2.923	-7.152	-368
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	910	-375	0
6.01.02.04	Impostos e contribuições a compensar	37	214	458
6.01.02.05	Créditos diversos	108	1.051	629
6.01.02.06	Créditos com partes relacionadas	-68.137	-25.374	-10.727
6.01.02.07	Créditos com contas correntes com parceiros	0	1.354	3.364
6.01.02.08	Despesas com vendas a apropriar	204	-402	215
6.01.02.10	Obrigações trabalhistas e tributárias	924	21.096	10.155
6.01.02.11	Fornecedores	-2.184	5.251	-1.038
6.01.02.12	Contas a pagar	-1.097	8.831	-10.616
6.01.02.13	Credores por imóveis compromissados	0	0	249
6.01.02.15	Partes relacionadas	81.983	574	-16.429
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.415	-13.194	-4.163
6.02.01	Subscrição de capital	-1.731	0	0
6.02.02	Juros capitalizados	8	0	0
6.02.06	Imobilizado / Intangível	-692	-902	-154
6.02.08	Investimentos em Coligadas/Controladas	0	-12.292	-4.009
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	268	35.058	79.055

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
6.03.01	Captações de operações financeiras e operações com investidores	0	22.878	0
6.03.02	Pagamento de operações financeiras e operações com investidores	0	0	-4.713
6.03.03	Pagamento empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-11	0	0
6.03.04	Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	279	0	0
6.03.05	Aumento de capital	0	12.180	110.867
6.03.08	Ações subscritas a cancelar	0	0	-27.099
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	0	-4	-12
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3	7	19
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3	3	7

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	2.482.665	-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	-72.724	0	-72.724
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-72.724	0	-72.724
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.763.010	-83.099	0	-2.674.618	0	5.293

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051
5.04	Transações de Capital com os Sócios	32.773	0	0	0	0	32.773
5.04.01	Aumentos de Capital	32.773	0	0	0	0	32.773
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-34.050	0	-34.050
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-34.050	0	-34.050
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.482.665	-83.099	0	-2.601.894	0	-202.328

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	2.339.025	-56.000	0	-2.510.313	0	-227.288
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.339.025	-56.000	0	-2.510.313	0	-227.288
5.04	Transações de Capital com os Sócios	110.867	-27.099	0	0	0	83.768
5.04.01	Aumentos de Capital	110.867	0	0	0	0	110.867
5.04.08	Ações subscritas a cancelar	0	-27.099	0	0	0	-27.099
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-57.531	0	-57.531
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-57.531	0	-57.531
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
7.01	Receitas	-704	18.707	5.107
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-704	18.707	5.107
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-30.473	-49.070	-38.772
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-388	-5.121	-42
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.655	-1.402	-33.780
7.02.04	Outros	-28.430	-42.547	-4.950
7.03	Valor Adicionado Bruto	-31.177	-30.363	-33.665
7.04	Retenções	-227	-387	-476
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-227	-387	-476
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-31.404	-30.750	-34.141
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-26.533	-20.344	2.167
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-26.540	-20.377	1.951
7.06.02	Receitas Financeiras	7	33	216
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-57.937	-51.094	-31.974
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-57.937	-51.094	-31.974
7.08.01	Pessoal	13.397	7.184	19.441
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.380	7.122	3.434
7.08.01.04	Outros	17	62	16.007
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	17	62	16.007
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-123	-26.054	855
7.08.02.01	Federais	-257	-26.247	480
7.08.02.03	Municipais	134	193	375
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.513	1.826	5.261
7.08.03.01	Juros	1.464	1.754	5.115
7.08.03.02	Aluguéis	49	72	146
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-72.724	-34.050	-57.531
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-72.724	-34.050	-57.531

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	317.514	366.771	328.603
1.01	Ativo Circulante	145.894	204.232	163.271
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	14.097	38.974	63.467
1.01.03	Contas a Receber	27.830	66.107	16.456
1.01.03.01	Clientes	27.830	66.107	16.456
1.01.04	Estoques	76.789	82.189	65.126
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	76.789	82.189	65.126
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.399	4.886	2.948
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.399	4.886	2.948
1.01.07	Despesas Antecipadas	613	900	512
1.01.07.02	Outras Despesas a apropriar	613	900	512
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	21.166	11.176	14.762
1.01.08.03	Outros	21.166	11.176	14.762
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	21.166	11.176	14.762
1.02	Ativo Não Circulante	171.620	162.539	165.332
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	159.342	151.217	158.510
1.02.01.04	Contas a Receber	6.865	275	8.646
1.02.01.04.01	Clientes	6.865	275	8.646
1.02.01.05	Estoques	128.729	128.485	136.317
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	128.729	128.485	136.317
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	4.241	3.270	1.203
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	4.241	3.270	1.203
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	19.507	19.187	12.344
1.02.01.10.03	Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	0	0	1.347
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	14.885	14.083	2.580
1.02.01.10.05	Créditos diversos	4.283	4.053	7.259
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a apropriar	339	1.051	1.158
1.02.02	Investimentos	10.039	8.401	4.034

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
1.02.02.01	Participações Societárias	10.039	8.401	4.034
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	10.039	8.401	4.034
1.02.03	Imobilizado	2.115	2.755	2.555
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.115	2.755	2.555
1.02.04	Intangível	124	166	233
1.02.04.01	Intangíveis	124	166	233
1.02.04.01.02	Software/Outros	124	166	233



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	317.514	366.771	328.603
2.01	Passivo Circulante	137.136	399.038	361.841
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.244	6.096	18.546
2.01.01.01	Obrigações Sociais	233	231	0
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.011	5.865	18.546
2.01.02	Fornecedores	7.823	12.237	13.089
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	7.823	12.237	13.089
2.01.03	Obrigações Fiscais	31.542	29.016	28.287
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.020	3.968	7.114
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	248	311	169
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	1.125	2.182	5.793
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	647	1.475	1.152
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	29.522	25.048	21.173
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	15.241	270.520	211.720
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	15.241	36.574	602
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	15.241	36.574	602
2.01.04.02	Debêntures	0	233.462	210.624
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	0	484	494
2.01.05	Outras Obrigações	74.210	79.548	87.887
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.987	11.396	8.551
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.987	11.396	8.551
2.01.05.02	Outros	71.223	68.152	79.336
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	10.256	5.656	3.929
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	1.365	1.396	1.433
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	7.219	2.528	518
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	52.383	58.572	73.456
2.01.06	Provisões	2.076	1.621	2.312
2.01.06.02	Outras Provisões	2.076	1.621	2.312

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.226	812	1.628
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	850	809	684
2.02	Passivo Não Circulante	175.085	170.061	167.813
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	26.000	612	16.072
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	25.447	0	15.000
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	25.447	0	15.000
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	553	612	1.072
2.02.02	Outras Obrigações	1.461	12.602	6.571
2.02.02.02	Outros	1.461	12.602	6.571
2.02.02.02.04	Coobrigação na cessão de recebíveis	0	1	53
2.02.02.02.05	Adiantamentos de clientes	0	0	5.225
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	1.461	1.499	1.293
2.02.02.02.09	Credores por Imóveis Compromissados	0	11.102	0
2.02.04	Provisões	147.624	156.847	145.170
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.177	2.257	23.462
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	903	2.256	22.538
2.02.04.01.06	Obrigações Tributárias	274	1	924
2.02.04.02	Outras Provisões	146.447	154.590	121.708
2.02.04.02.04	Provisões para demandas judiciais	146.447	154.590	121.708
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	5.293	-202.328	-201.051
2.03.01	Capital Social Realizado	2.763.010	2.482.665	2.449.892
2.03.01.01	Capital Social	2.763.010	2.482.665	2.449.892
2.03.02	Reservas de Capital	-83.099	-83.099	-83.099
2.03.02.07	Gastos na emissão de ações	-37.855	-37.855	-37.855
2.03.02.08	Ações subscritas a cancelar	-45.244	-45.244	-45.244
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.674.618	-2.601.894	-2.567.844

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	69.536	121.982	67.981
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-51.725	-83.091	-55.376
3.03	Resultado Bruto	17.811	38.891	12.605
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-89.638	-105.190	-62.567
3.04.01	Despesas com Vendas	-8.297	-6.566	-6.581
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-39.275	-41.256	-48.109
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-41.890	-57.299	-3.728
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-176	-69	-4.149
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-71.827	-66.299	-49.962
3.06	Resultado Financeiro	-389	7.162	-8.088
3.06.01	Receitas Financeiras	3.523	9.924	4.973
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.912	-2.762	-13.061
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-72.216	-59.137	-58.050
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-533	25.898	124
3.08.01	Corrente	-477	-605	-627
3.08.02	Diferido	-56	26.503	751
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-72.749	-33.239	-57.926
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-72.749	-33.239	-57.926
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-72.724	34.050	-57.531
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-25	811	-395
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-3,1254	-0,2249	-0,48
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-3,1254	-0,2249	-0,48

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-72.749	-33.239	-57.926
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-72.749	-33.239	-57.926
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-72.724	-34.050	-57.531
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-25	811	-395

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-26.670	-74.732	-59.790
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-43.451	-49.413	-119.235
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do IRCS	-72.216	-59.137	-58.050
6.01.01.02	Depreciação e amortização	734	1.237	1.038
6.01.01.04	Provisões para perdas	-10.962	-22.013	-35.172
6.01.01.05	Provisões para demandas judiciais	39.154	32.700	-36.393
6.01.01.06	Provisões para garantia de obras	0	-634	269
6.01.01.08	Impostos diferidos	-352	-1.764	-1.134
6.01.01.09	Encargos financeiros sobre financiamentos	15	129	5.663
6.01.01.11	Resultado de equivalência patrimonial	176	69	4.149
6.01.01.13	Participação de não controladores	0	0	395
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	17.258	-25.319	59.445
6.01.02.02	Contas a receber	42.480	-3.144	37.497
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	5.325	-25.354	33.073
6.01.02.04	Impostos e contribuições a compensar	-1.315	-13.441	-1.218
6.01.02.05	Créditos diversos	-10.220	6.792	-12.920
6.01.02.06	Créditos com partes relacionadas	-1.008	2.075	870
6.01.02.07	Créditos com contas correntes com parceiros	0	1.347	3.382
6.01.02.08	Despesas antecipadas	999	-281	-1.424
6.01.02.10	Obrigações trabalhistas e tributárias	1.890	863	10.863
6.01.02.11	Fornecedores	-4.414	1.622	3.840
6.01.02.12	Contas a pagar	-6.259	-8.257	-23.194
6.01.02.13	Credores por imóveis compromissados	-6.502	12.829	0
6.01.02.15	Partes relacionadas	-8.409	2.845	8.450
6.01.02.16	Adiantamento de clientes	4.691	-3.215	226
6.01.03	Outros	-477	0	0
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-477	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.763	-5.681	209

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
6.02.01	Subscrição de capital	-1.711	0	0
6.02.06	No imobilizado / intangível	-52	-1.370	-770
6.02.07	Intangível	0	0	296
6.02.08	Investimentos em Coligadas/Controladas	0	-4.311	683
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	3.556	55.920	94.055
6.03.01	Captações de operações financeiras e operações com investidores líquidas	15.115	43.740	15.000
6.03.02	Pagamento empréstimos e financiamento	-11.016	0	-4.713
6.03.03	Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	-543	0	0
6.03.06	Aumento de capital	0	12.180	110.867
6.03.09	Ações subscritas a cancelar	0	0	-27.099
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-24.877	-24.493	34.474
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	38.974	63.467	28.993
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	14.097	38.974	63.467

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
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	25	280.370
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	25	25
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-72.724	0	-72.724	-25	-72.749
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-72.724	0	-72.724	-25	-72.749
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	-2.674.618	0	5.293	0	5.293

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051	0	-201.051
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051	0	-201.051
5.04	Transações de Capital com os Sócios	32.773	0	0	0	0	32.773	-811	31.962
5.04.01	Aumentos de Capital	32.773	0	0	0	0	32.773	0	32.773
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-811	-811
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-34.050	0	-34.050	811	-33.239
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-34.050	0	-34.050	811	-33.239
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.482.665	-83.099	0	-2.601.894	0	-202.328	0	-202.328



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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.339.025	-56.000	0	-2.510.313	0	-227.288	0	-227.288
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.339.025	-56.000	0	-2.510.313	0	-227.288	0	-227.288
5.04	Transações de Capital com os Sócios	110.867	-27.099	0	0	0	83.768	395	84.163
5.04.01	Aumentos de Capital	110.867	0	0	0	0	110.867	0	110.867
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	395	395
5.04.08	Ações subscritas a cancelar	0	-27.099	0	0	0	-27.099	0	-27.099
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-57.531	0	-57.531	-395	-57.926
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-57.531	0	-57.531	-395	-57.926
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.449.892	-83.099	0	-2.567.844	0	-201.051	0	-201.051

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
7.01	Receitas	80.948	83.962	62.835
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	80.948	83.962	62.835
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-124.722	-132.184	-69.702
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-48.750	-83.091	-50.047
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.295	-3.984	-31.147
7.02.04	Outros	-71.677	-45.109	11.492
7.03	Valor Adicionado Bruto	-43.774	-48.222	-6.867
7.04	Retenções	-734	-1.237	-1.038
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-734	-1.237	-1.038
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-44.508	-49.459	-7.905
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.347	9.855	824
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-176	-69	-4.149
7.06.02	Receitas Financeiras	3.523	9.924	4.973
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-41.161	-39.604	-7.081
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-41.161	-39.604	-7.081
7.08.01	Pessoal	23.101	16.435	28.210
7.08.01.01	Remuneração Direta	20.819	14.973	10.887
7.08.01.04	Outros	2.282	1.462	17.323
7.08.01.04.01	Comissões sobre vendas	0	0	1.316
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	2.282	1.462	16.007
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.552	-25.640	-318
7.08.02.01	Federais	1.092	-25.896	-803
7.08.02.03	Municipais	460	256	485
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.935	2.840	22.953
7.08.03.01	Juros	6.888	2.763	22.778
7.08.03.02	Aluguéis	47	77	175
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-72.749	-33.239	-57.926
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-72.724	-34.050	-57.531

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-25	811	-395

28 de março  
de 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# RELEASE DE RESULTADOS

# 4T23

**RELAÇÕES COM  
INVESTIDORES**

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

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

A **Viver Incorporadora e Construtora S.A.** ("Viver" ou "Companhia") anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao quarto trimestre de 2023 (4T23).

### Webcast

**Data:** 1º de abril de 2024

**Hora:** 15:00 (horário de Brasília)

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

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

### Viver Incorporadora e Construtora S.A.

ON (B3: VIVR3)

Cotação: R\$ 5,07 (02/01/2024)

Quantidade de ações: 23.676.543

Valor de Mercado: R\$ 120 MM

### Contate o RI








Larissa Stefanone Pereira

**Coordenadora de Relações com Investidores**

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

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

### Destaques 4T23

-  **Vendas Brutas de R\$ 32,1 milhões** no 4T23, **triplicando em relação ao 3T23**;
-  **Receita operacional líquida de R\$ 69,6 milhões** em 2023, representando um **aumento de 31%** em relação a 2022;
-  **Lucro Bruto de R\$ 10 milhões** no 4T23, representando um **aumento de 55,5%** em relação ao 3T23;
-  **Redução de 85,1% do endividamento total da Companhia** em relação ao 4T22, passando para R\$ 42 milhões no 4T23;
-  **Reversão do Patrimônio Líquido da Companhia**, passando de R\$ 202,3 milhões negativos no 4T22 para **R\$ 5,3 milhões positivos no 4T23**;
-  **Aquisição pelo Fundo Bellagio de 11 SPE's** de titularidade da Companhia, as quais detém passivos operacionais no valor de R\$121,1 milhões (evento subsequente);
-  **Aumento de Capital Social e Emissão de Bônus de Subscrição** para pagamento dos créditos detidos pelas 11 SPE's adquiridas pelo Fundo Bellagio em face da Companhia, no valor de R\$ 119,8 milhões (evento subsequente).

# Sumário

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# 4T23

<b>Mensagem da Administração</b>	<b>4</b>
<b>Desempenho Operacional</b>	<b>10</b>
<b>Desempenho Econômico-Financeiro</b>	<b>14</b>
<b>Balanco Patrimonial</b>	<b>18</b>
<b>Eventos Subsequentes</b>	<b>21</b>
<b>Anexos</b>	<b>22</b>

# Mensagem da Administração

## 2023, um ano chave para a Viver

O ano de 2023 representou mais um grande marco para a Viver.

Iniciamos o ano de 2023 com a quitação da maior dívida da Companhia, no valor de R\$ 210,6 milhões, referente à Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Real e Garantia Flutuante, Emitidas em 18 de janeiro de 2011 em favor do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

Ainda no início do ano, tivemos a quitação do saldo devedor da Série I da 5ª Emissão de Debêntures da Companhia, no valor de R\$ 22,9 milhões, passando o debenturista Crixus Special Return Fundo de Investimento em Participação Multiestratégia ("Crixus"), fundo de investimento em participações constituído sob a forma de condomínio fechado, sob gestão da Arien Invest Gestora de Recursos Ltda., sociedade controlada pela BPS Capital Participações Societárias S.A., a deter participação acionária relevante no capital social da Companhia.

Com a quitação integral da dívida do FGTS e com a quitação do saldo devedor da Série I da 5ª Emissão de Debêntures, no ano de 2023 tivemos a redução de mais de 85% do endividamento total da Companhia, com a consequente reversão do seu patrimônio líquido.

O endividamento total da Companhia seguiu em contínua redução. Em outubro de 2023, a Companhia quitou à vista, em moeda corrente nacional, o saldo devedor da CCB BIC (adiante a ser designada), no valor de R\$ 10,9 milhões, o que resultou ainda na resolução do endividamento entre partes relacionadas da Companhia.

No âmbito do Plano de Recuperação Judicial da Companhia, no ano de 2023 foram homologadas a 7ª e 8ª tranches de aumento de capital social, o que representou a quitação do montante de R\$ 257,3 milhões mediante a capitalização de créditos concursais detidos contra a Companhia.

Já em relação ao desempenho operacional, o novo ciclo de operações da Companhia foi marcado neste ano pelo lançamento de dois novos grandes empreendimentos: Station Vila Madalena (São Paulo), em julho de 2023 e Domum Home Resort (Diadema), em setembro de 2023.

Destacamos que, no 4T23, as vendas contratadas brutas totalizaram R\$32,1 milhões, sendo que triplicaram em comparação ao trimestre anterior.

A Companhia atingiu neste ano um Valor Geral de Vendas ("VGV") de R\$ 123,7 milhões, quadruplicando em relação ao VGV de 2019.

Importante frisar ainda que, as vendas das unidades do Domum Home Resort (Diadema) estão previstas para serem contabilizadas a partir dos próximos trimestres, sendo que o percentual de vendas realizadas já é superior ao projetado em sua viabilidade, confirmando que os resultados da Companhia estão em contínuo progresso.

Em relação ao desempenho econômico-financeiro, destacamos que a Companhia apresentou receita operacional líquida de R\$ 69,9 milhões em 2023, representando um aumento de 31% em relação a 2022, devido aos lançamentos realizados no período e ao alto volume de vendas.

O lucro bruto foi de R\$ 10 milhões no 4T23, representando um aumento de 55,5% em relação ao trimestre anterior.



## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Em 2023, a Companhia se mostrou pronta para o seu novo ciclo de operações, o que atraiu, inclusive, a atenção de novos acionistas à Companhia.

Já no início de 2024, conforme Fato Relevante divulgado de 12 de janeiro, o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada ("Fundo Bellagio") realizou a aquisição 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 mais 09 Sociedades de Propósito Específico (em conjunto, "SPEs") e a totalidade das quotas sociais de uma Sociedade Sub-Holding, totalizando, portanto, 11 empresas envolvidas nesta operação, as quais detêm passivos em valor contábil de R\$ 121,1 milhões.

As SPEs possuíam créditos em face da Companhia no montante global de R\$ 119,8 milhões, sendo que o montante correspondente a 15% de tais créditos foi quitado mediante a entrega, ao Fundo Bellagio, de ações de emissão da Companhia e recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição do aumento de capital social realizado nos termos do Aviso aos Acionistas divulgado em 12 de janeiro de 2024, totalizando R\$ 17,9 milhões.

Já o montante correspondente a 85% dos referidos créditos será quitado mediante a entrega, ao Fundo Bellagio, de Bônus de Subscrição de emissão da Companhia e/ou, conforme o caso, com os recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição, totalizando R\$ 101,9 milhões, nos termos do Aviso aos Acionistas divulgado em 24 de janeiro de 2024.

A Companhia esclarece que as SPEs possuem passivos, sendo objetivo da Companhia deixar de ter relação e responsabilidade com os referidos passivos, o que contribuirá significativamente para a melhora do balanço patrimonial consolidado da Companhia.

Por fim, concluímos que iniciamos 2024 otimistas com as perspectivas de continuidade do crescimento econômico, inflação controlada e queda de juros e vislumbramos aceleração da demanda no nosso mercado, sendo que a operação descrita acima representa uma etapa importante no processo de reestruturação financeira e operacional da Companhia, com a resolução dos passivos operacionais extraconcursais decorrentes do seu legado, potencial destravamento de ativos com a mitigação de riscos futuros da Companhia.

Encerramos essa mensagem agradecendo nossos clientes, colaboradores, fornecedores, acionistas e parceiros, certos de que a contínua evolução da Companhia é fruto da confiança, comprometimento e dedicação de todos.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha





## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões, exceto quando indicado	4T23	3T23	2T23	1T23	Var. 4T23 / 3T23	4T22	Var. 4T23 / 4T22	2023	2022	Var. 2023 / 2022
<b>Destaques Operacionais</b>										
Vendas Contratadas (% Viver)	32,1	10,5	19,8	22,6	205,7%	32,8	-2,1%	85,0	105,6	-19,5%
Vendas Contratadas (Unidades)	102	44	68	76	131,8%	128	-20,3%	290	464	-37,5%
Preço Médio de Vendas (R\$)	315.477	238.353	291.815	298.225	32,4%	256.399	23,0%	285.968	223.937	27,7%
<b>Destaques Financeiros</b>										
Receita Líquida	21,2	18,4	11,6	18,4	15,2%	34,6	-38,7%	69,6	53,0	31,3%
Lucro (Prejuízo) Bruto	10,1	6,5	(0,2)	1,5	55,4%	12,4	-18,5%	17,9	13,8	29,7%
Margem Bruta	47,7%	35,3%	-1,9%	7,9%	12,3 p.p	35,7%	11,9 p.p	25,6%	26,1%	- 0,5 p.p.
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado <sup>1</sup>	10,8	8,5	1,9	4,5	27,1%	14,6	-26,0%	25,7	15,9	61,6%
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	50,8%	46,2%	16,4%	24,6%	4,6 p.p	42,3%	8,5 p.p	36,9%	36,2%	0,8 p.p
EBITDA	(13,2)	(34,2)	(13,6)	(22,9)	-61,4%	(22,8)	-42,1%	(83,9)	(48,9)	71,6%
Margem EBITDA	-62,3%	-186,3%	-116,9%	-124,9%	124,0 p.p	-65,9%	3,6 p.p	-90,9%	-86,4%	- 4,6 p.p.
Lucro (Prejuízo)	(14,7)	(23,6)	(15,0)	(19,4)	-37,7%	(24,2)	-39,3%	(72,7)	(50,2)	44,8%
Margem Líquida	-69,3%	-205,4%	-129,3%	-141,3%	136,1 p.p	-69,9%	0,6 p.p	-104,5%	-94,7%	- 9,7 p.p.
Receitas a Apropriar	19,1	1,1	2,7	3,4	1636,4%	5,4	253,7%	19,1	3,4	461,8%
Resultados a Apropriar	6,3	0,2	0,5	0,7	3050,0%	1,3	nc	6,3	1,4	350,0%
Margem dos Resultados a Apropriar	33,2%	17,4%	17,5%	22,0%	15,8 p.p	23,7%	9,4 p.p	33,2%	34,0%	- 0,8 p.p.
Despesas com comercialização	(2,0)	(1,6)	(3,0)	(1,7)	25,0%	(2,3)	-13,0%	(8,3)	(3,9)	112,8%
G&A <sup>2</sup>	(9,3)	(9,7)	(10,5)	(9,0)	-4,1%	(11,2)	-17,0%	(38,5)	(20,2)	90,6%

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

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

## Principais Empreendimentos

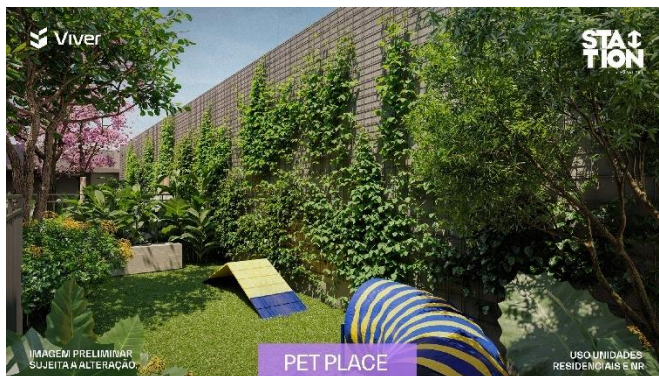
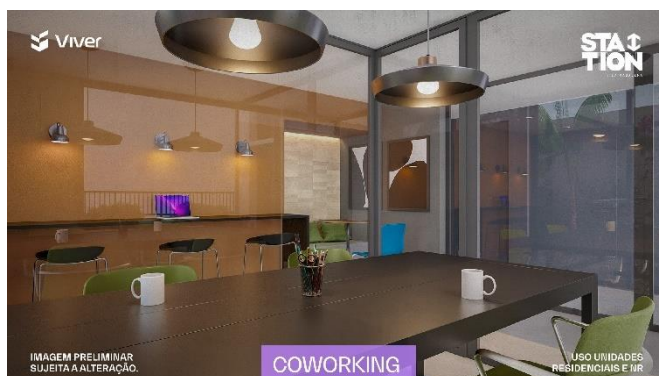


Empreendimentos	Nova Fama	Station Vila Madalena	Domum Home Resort
<b>Participação</b>	100%	100%	100%
<b>Data de Lançamento</b>	18/09/2021	01/07/2023	27/09/2023
<b>Localização</b>	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Diadema - SP
<b>Segmento</b>	Médio	Médio	Médio
<b>Classificação</b>	Retomada de obra parada	<i>Greenfield</i>	Retomada de obra parada
<b>% Obras</b>	100%	7%	86%
<b>Unidades Lançadas</b>	264	182	148
<b>Unidades em Estoque</b>	28	111	123
<b>VGV Líquido Total</b> (R\$ milhões)	65.107.197	73.338.771	73.615.543
<b>VGV Líquido Contratado</b>	88,7%	32,7%	57,8%
<b>Resultado Projeto</b> (R\$ milhões)	11.208.518	12.312.571	13.003.884
<b>Margem Líquida</b>	17,2%	16,8%	17,7%
<b>TIR a.a</b>	47,1%	18,3%	27,5%
<b>Exposição Máxima</b> (R\$ milhões)	3.173.525	14.220.220	26.459.332
<b>MOIC</b>	4,53	1,87	1,49

\*As vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema) passarão a ser contabilizadas a partir dos próximos trimestres.

## Lançamentos

### Station Vila Madalena



**Lançamento:** Julho/2023

**Classificação:** Greenfield

**Participação:** 100%

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

**Segmento:** Médio Padrão

**VGW Bruto Estimado:** R\$ 77,8 milhões

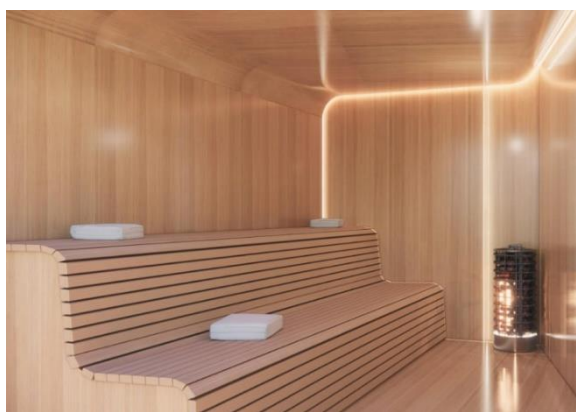
**Unidades Totais:** 203 unidades

**Unidades Vendidas:** 96 unidades

**Prazo estimado de obra:** 22 meses



## Domum Home Resort (Diadema)



**Lançamento: Setembro/2023**

**Classificação:** Retomada de Obra Parada

**Participação:** 100%

**Localização:** Diadema (SP)

**Segmento:** Médio Padrão

**VGV Bruto Estimado:** R\$ 76,4 milhões

**Unidades Totais:** 148 unidades + 4 vagas

**Unidades Vendidas:** 96 unidades + 3 vagas

**Prazo estimado de obra:** 14 meses

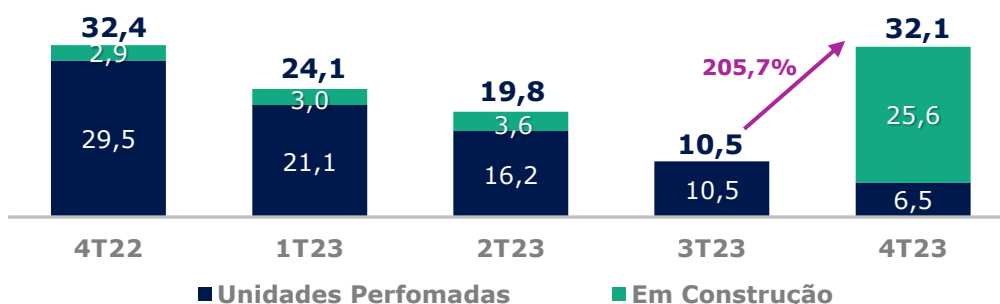
# Desempenho Operacional

## Vendas Contratadas

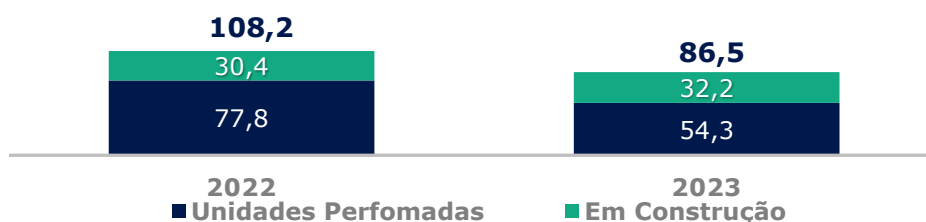
No 4T23, as vendas contratadas brutas totalizaram R\$ 32,1 milhões, o que representa um aumento de 205,7% em relação ao trimestre anterior. Destaca-se que o expressivo aumento no volume de vendas deve-se às vendas de unidades do empreendimento Station Vila Madalena, que passaram a ser contabilizadas a partir deste trimestre.

Já no acumulado do ano, as vendas contratadas brutas somaram R\$ 86,5 milhões, representando uma redução de 20% em relação ao ano anterior. Cumpre destacar que este resultado sofreu impacto por conta das vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema) que passarão a ser contabilizadas apenas a partir dos próximos trimestres.

**Vendas Brutas 4T23**  
(R\$ milhões)



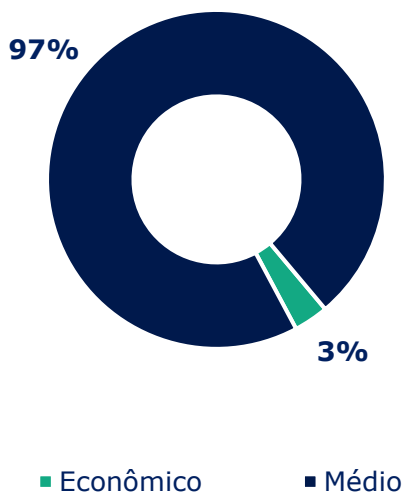
**Vendas Brutas 2023**  
(R\$ milhões)



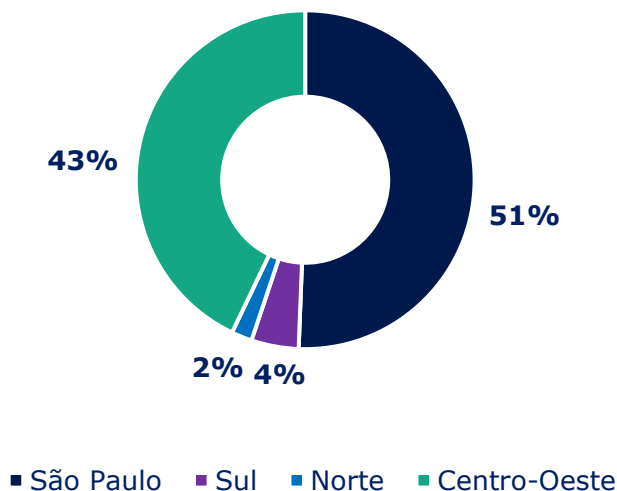
O desempenho das vendas no ano de 2023 foi impulsionado, principalmente, pelos empreendimentos Station Vila Madalena (SP) e Viver Fama (GO), com maior representatividade do segmento médio com 97% das vendas.

Já no 4T23, o desempenho das vendas no 4T23 foi impulsionado, principalmente, pelo Station Vila Madalena (SP), empreendimento do novo ciclo de negócios da Companhia, com representatividade do segmento médio com 96% das vendas.

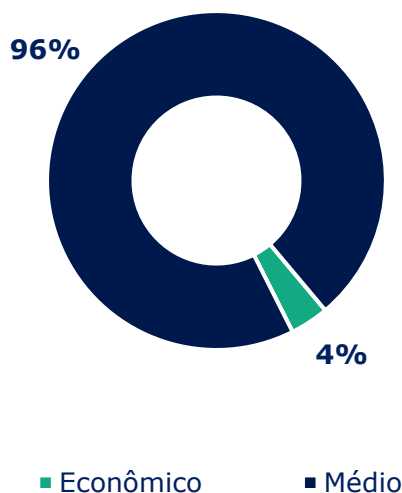
### Vendas por Segmento 2023



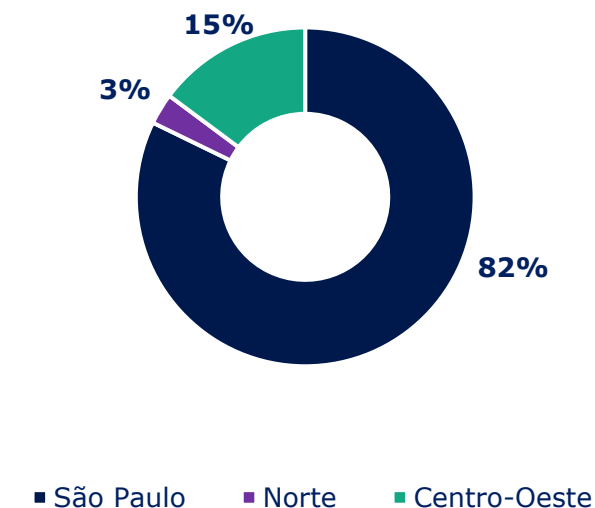
### Vendas por Região 2023



### Vendas por Segmento 4T23



### Vendas por Região 4T23



## Distratos

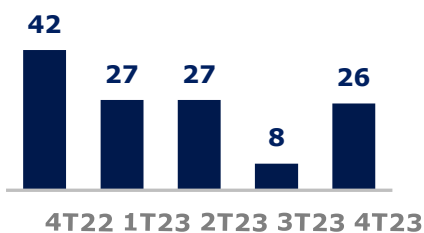
A Companhia manteve sua política de distratos de recebíveis duvidosos, com retorno das unidades ao estoque para comercialização.

Ao longo do ano de 2023, tivemos apenas 88 unidades distratadas, o que representa uma redução de 59% em relação ao ano anterior.

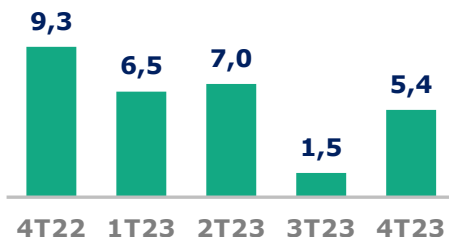
No 4T23 foram distratadas 26 unidades, com VGV potencial de R\$ 5,4 milhões, o que representa uma redução de 38% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Do valor originalmente recebido pela Companhia neste trimestre, no montante de R\$ 820 mil, houve a devolução de R\$170 mil a clientes, conforme gráficos a seguir:

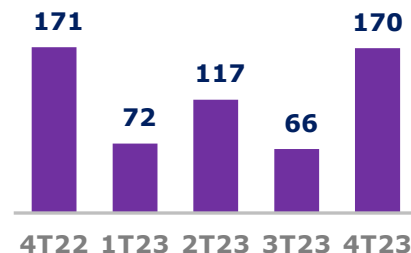
### Quantidade de Distratos



### VGV Potencial (R\$ milhões)



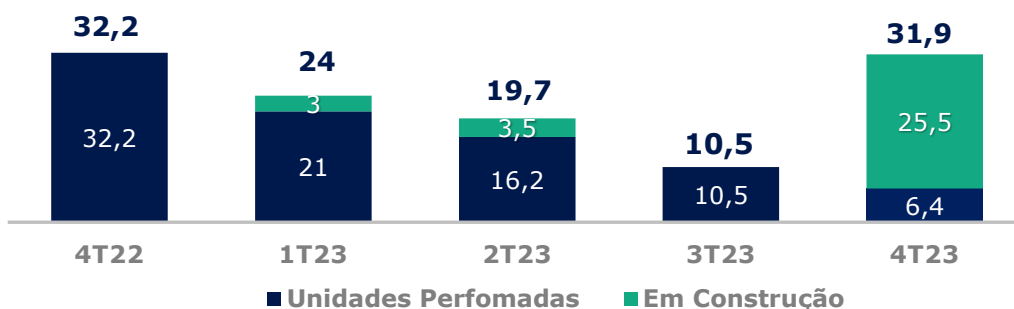
### Valor de Devolução (R\$ mil)



## Vendas Líquidas

Dessa forma, considerando o valor irrisório de distratos, as vendas líquidas totalizaram R\$ 31,9 milhões no 4T23. Já no acumulado do ano, as vendas líquidas totalizaram R\$ 86,1 milhões, conforme gráficos a seguir:

### Vendas Líquidas 4T23 (R\$ milhões)



### Vendas Líquidas 2023 (R\$ milhões)

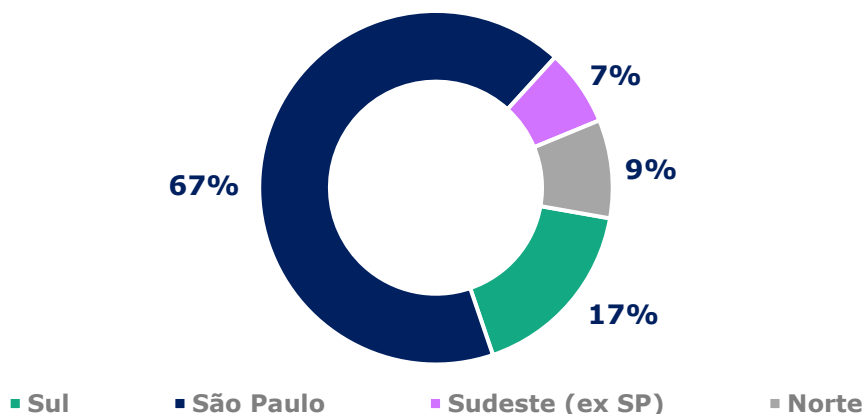




## Landbank

Durante o exercício social de 2023, o Landbank da Companhia foi sendo requalificado em linha com as estratégias da Companhia. Atualmente, corresponde ao valor de book R\$ 150,6 milhões, enquanto o seu valor de avaliação representa o montante de R\$ 210 milhões, distribuído conforme o gráfico a seguir:

**Valor de Avaliação por Região**

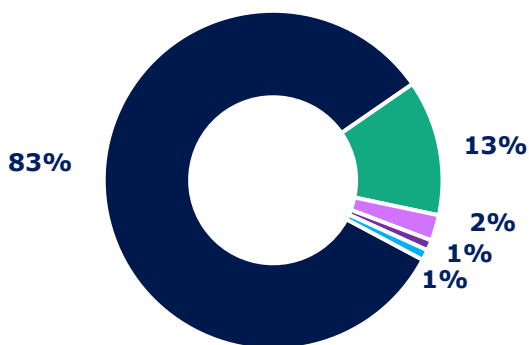


## Estoque a Valor de Mercado

A Viver encerrou o exercício social de 2023 com 431 unidades em estoque e um VGV de R\$ 160,2 milhões, referentes à participação da Companhia. Em dezembro de 2022, o estoque da Companhia era de 429 unidades. Este resultado é devido à entrada das unidades dos novos empreendimentos Station Vila Madalena e Domum Home Resort (Diadema).

O atual estoque da Companhia é composto principalmente por unidades do segmento médio padrão, em linha com a estratégia da Companhia. Além disso, 22% referem-se à unidades performadas e 78% à unidades em construção.

**Estoque por Segmento**



- Médio
- Econômico
- Super Econômico
- Turismo
- Alto

**Estoque por Fase**



- Em Construção
- Concluído



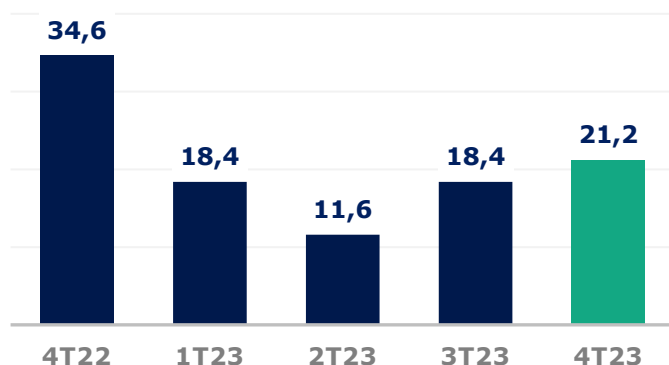
# Desempenho Econômico-Financeiro

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.

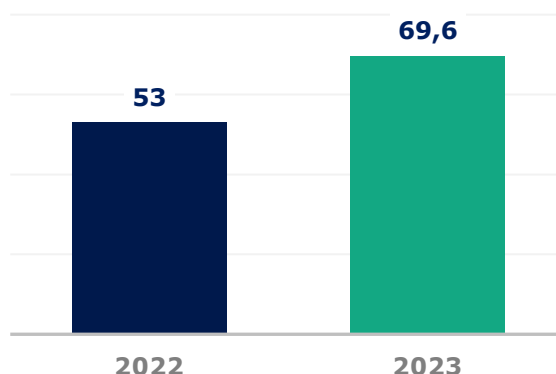
## Receita Líquida

No 4T23, a receita operacional líquida foi de R\$ 21,2 milhões, representando um aumento de 15,2% em relação ao trimestre anterior. Já no acumulado do ano, a receita operacional líquida foi de R\$ 69,6 milhões no exercício social de 2023, apresentando um aumento de 31,3% em relação ao exercício social de 2022. Este resultado deve-se ao aumento de vendas realizadas no ano, andamento das obras em construção, cuja receita é reconhecida pelo POC, além de alienação de terrenos da Companhia visando a requalificação do seu Landbank.

**Receita Operacional Líquida 4T23**  
 (R\$ milhões)



**Receita Operacional Líquida 2023**  
 (R\$ milhões)



## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



### Custo dos Imóveis

O custo incorrido dos imóveis acumulado das unidades comercializadas no ano de 2023 foi de R\$ 51,7 milhões, representando uma redução de 37,7% em relação ao ano de 2022. A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)	4T23	3T23	Var. 4T23 / 3T23	4T22	Var. 4T23 / 4T22	2023	2022	Var. 2023 / 2022
Custo dos Imóveis	(11.080)	(11.884)	-6,8%	(22.220)	-50,1%	(51.726)	(83.091)	-37,7%
Custo terreno, incorporação e construção	(10.405)	(9.879)	5,3%	(19.941)	-47,8%	(43.857)	(75.233)	-41,7%
Encargos Financeiros	(675)	(2.005)	-66,3%	(2.279)	-70,4%	(7.869)	(7.858)	0,1%

### Lucro Bruto

A Viver encerrou o 4T23 com um lucro bruto de R\$ 10 milhões, representando um aumento de 55,5% em relação ao trimestre anterior. Já no acumulado do ano, a Viver apresentou um lucro bruto de R\$ 17,8 milhões. A margem bruta ajustada foi de 36,9% em 2023, mantendo-se, aproximadamente, no mesmo patamar de 2022.

Lucro (Prejuízo) Bruto (R\$ mil)	4T23	3T23	Var. 4T23 / 3T23	4T22	Var. 4T23 / 4T22	2023	2022	Var. 2023 / 2022
Lucro (Prejuízo) Bruto	10.087	6.485	55,5%	12.352	-18,3%	17.811	38.891	-54,2%
Margem Bruta	47,7%	35,3%	12,4 p.p	35,7%	12 p.p	25,6%	31,9%	- 6 p.p.
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	50,8%	46,2%	4,6 p.p	42,3%	9 p.p	36,9%	38,3%	- 1 p.p.

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

### Receitas e Resultados a Apropriar

Ao final de 2023, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 19 milhões, o que representa um aumento de 250% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem apropriar do 4T23 foi de 33,2%, conforme demonstra a tabela a seguir:

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	4T23	3T23	Var. 4T23 / 3T23	4T22	Var. 4T23 / 4T22
Receita a apropriar	19.078	1.052	1713,5%	5.441	250,6%
Custo a apropriar	(12.752)	(869)	1367,4%	(4.149)	207,4%
Resultado Bruto a apropriar	6.326	183	3356,8%	1.292	389,6%
<b>Margem a apropriar</b>	<b>33,2%</b>	<b>17,4%</b>	<b>16 p.p</b>	<b>23,7%</b>	<b>9 p.p</b>

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

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)	Fama	Station Vila Madalena
Receita a apropriar	415	18.663
Custo a apropriar	(343)	(12.409)
Resultado Bruto a apropriar	72	6.254
<b>Margem a apropriar</b>	<b>17,3%</b>	<b>33,5%</b>

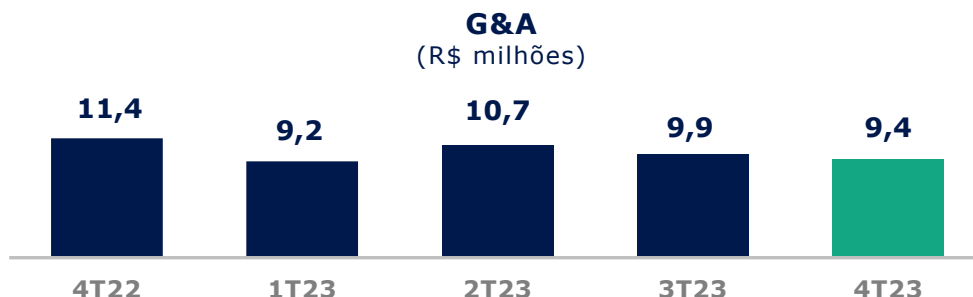
## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

As despesas relativas à comercialização totalizaram R\$ 2 milhões no 4T23, sendo R\$ 8,2 milhões no acumulado do ano, representando um aumento de 20% em relação ao ano de 2022 devido aos lançamentos dos novos empreendimentos Station Vila Madalena e Domum Home Resort (Diadema), com o consequente aumento do volume de vendas.

Despesas comerciais (R\$ mil)	4T23	3T23	Var. 4T23 / 3T23	4T22	Var. 4T23 / 4T22	Dez 23 ACM	Dez 22 ACM	Var. 2023/ 2022
Publicidade e propaganda	(2.058)	(1.069)	92,5%	(1.301)	58,2%	(5.279)	(3.221)	63,9%
Depreciação estande de vendas e decorados	295	-	nc	(5)	nc	-	(295)	-100,0%
Comissões	(820)	(321)	155,5%	(605)	35,5%	(2.282)	(1.462)	56,1%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	247	(115)	-314,8%	(17)	-1552,9%	(299)	(546)	-45,2%
Despesas com garantia de obras	247	(98)	-352,0%	(333)	-174,2%	(437)	(684)	-36,1%
Perdas estimadas	-	-	nc	-	nc	-	-	NC
Outras despesas	-	-	nc	(343)	nc	-	(701)	-100,0%
<b>Total</b>	<b>(2.089)</b>	<b>(1.603)</b>	<b>30%</b>	<b>(2.604)</b>	<b>-20%</b>	<b>(8.297)</b>	<b>(6.909)</b>	<b>20%</b>

As despesas gerais e administrativas líquidas (G&A) totalizaram R\$ 39,2 milhões em 2023, representando uma redução de, aproximadamente, 5% em relação ao ano anterior. No 4T23, as despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram R\$ 9,4 milhões, representando também uma redução de 5% em relação ao trimestre anterior e uma redução de 18% 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.



G&A (R\$ mil)	4T23	3T23	Var. 4T23 / 3T23	4T22	Var. 4T23 / 4T22	Dez 23 ACM	Dez 22 ACM	Var. 2023/ 2022
Salários e Encargos	(5.927)	(5.543)	6,9%	(10.321)	-42,6%	(23.329)	(30.347)	-23,1%
Plano de outorga de ações restrita:	-	-	0,0%	-	nc	-	1.656	-100,0%
Assessoria e consultoria	(1.836)	(1.972)	-6,9%	632	-390,5%	(7.475)	(4.711)	58,7%
Gastos corporativos	(1.443)	(1.683)	-14,3%	(1.352)	6,7%	(6.680)	(6.002)	11,3%
Aluguéis	(47)	-	0,0%	46	nc	(47)	(77)	-39,0%
Depreciação direito de uso imóvel	(9)	(117)	-92,3%	(147)	-93,9%	(360)	(593)	-39,3%
Despesas com reestruturação	(85)	(473)	-82,0%	(244)	-65,2%	(1.010)	(834)	21,1%
Depreciação e amortização	(57)	(106)	-46,2%	(83)	-31,3%	(374)	(348)	7,5%
<b>Total</b>	<b>(9.404)</b>	<b>(9.894)</b>	<b>-5,0%</b>	<b>(11.469)</b>	<b>-18,0%</b>	<b>(39.275)</b>	<b>(41.256)</b>	<b>-4,8%</b>

## Resultado do Período

Em 2023, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 72,7 milhões, comparados a R\$ 32,7 milhões no ano anterior.

Cumpre destacar que este resultado sofreu impacto negativo devido, principalmente, (i) à liquidação das contingências com probabilidade de perda possível pagos através de emissão de ações da Companhia na 7ª e 8ª tranches de aumentos de capital social realizadas durante o ano, na forma prevista no Plano de Recuperação Judicial, incluindo o pagamento do maior credor da Companhia, o FGTS, no valor de R\$ 210,6 milhões, o que resultou na redução de mais de 85% do endividamento total da Companhia no 1T23, além (ii) da quitação da CCB BIC (a seguir a ser designada), no montante de R\$ 10,9 milhões, o que resultou na resolução total do endividamento entre partes relacionadas da Companhia no 4T23, os quais apesar de terem se tratado de acordos favoráveis à Companhia impactou de forma significativa o lucro do ano.

## EBITDA

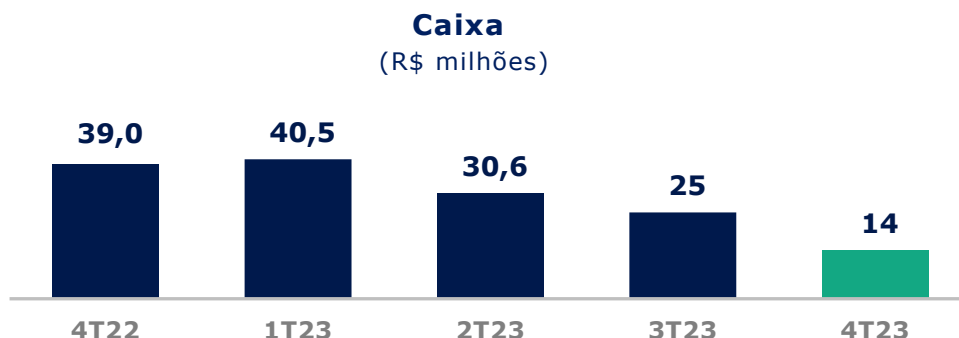
No acumulado do ano, a Companhia registrou um EBITDA negativo de R\$ 63,2 milhões, com margem EBITDA negativa de 90%. Já no 4T23, o EBITDA da Companhia ficou negativo em R\$ 13,1 milhões, com margem EBITDA negativa de 62,3%, apresentando uma melhora significativa em relação ao trimestre anterior. A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

EBITDA (R\$ mil)	4T23	3T23	Var. 4T23 / 3T23	4T22	Var. 4T23 / 4T22	dez/23	dez/22	Var. 2023 / 2022
<b>EBT</b>	<b>(14.418)</b>	<b>(23.588)</b>	<b>-39%</b>	<b>(44.914)</b>	<b>-68%</b>	<b>(72.216)</b>	<b>(38.422)</b>	<b>88%</b>
<b>(+) Resultado Financeiro</b>								
Despesa financeira (Líquida)	493	1.286	-62%	(591)	-183%	389	(7.162)	-105%
Despesa financeira (SFH)	675	2.005	-66%	2.279	-70%	7.869	7.858	0%
Despesa financeira (Corporativa)	-	-	nc	-	nc	-	-	nc
<b>EBIT</b>	<b>(13.250)</b>	<b>(20.297)</b>	<b>-35%</b>	<b>(43.226)</b>	<b>-69%</b>	<b>(63.958)</b>	<b>(37.726)</b>	<b>70%</b>
Depreciação	66	223	-70%	230	-71%	734	941	-22%
<b>EBITDA</b>	<b>(13.184)</b>	<b>(20.074)</b>	<b>-34%</b>	<b>(42.996)</b>	<b>-69%</b>	<b>(63.224)</b>	<b>(36.785)</b>	<b>72%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>-62,3%</b>	<b>-109,3%</b>	<b>47 p.p</b>	<b>-124,4%</b>	<b>62 p.p</b>	<b>-90,9%</b>	<b>-30,2%</b>	<b>61 p.p.</b>

# Balanco Patrimonial

## Caixa e Equivalentes de Caixa

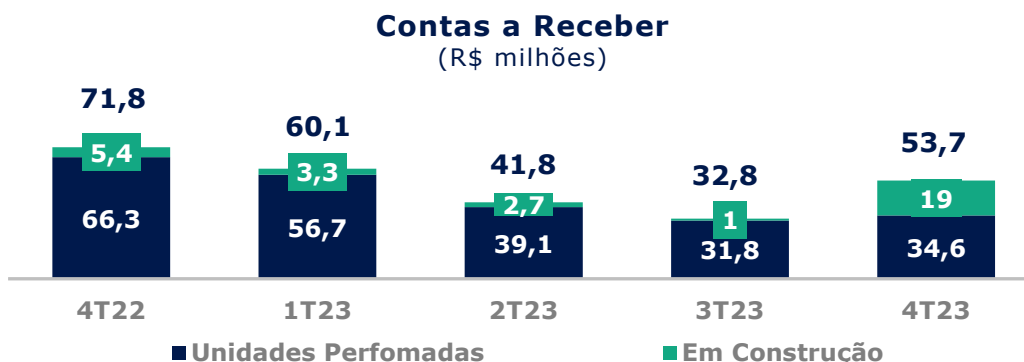
Em 31 de dezembro de 2023, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 14 milhões, representando uma redução de 63,8% em relação ao mesmo período do ano anterior e uma redução de 43,7% em relação ao 3T23, devido as despesas relativas ao desenvolvimento dos empreendimentos Domum Home Resort (Diadema) e Station Vila Madalena.



## Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos 2022 com carteira total de R\$ 53,7 milhões de recebíveis, sendo R\$ 4,9 milhões relativos à unidades de projetos concluídos e R\$ 48,8 milhões relativos à unidades de projetos a serem entregues, conforme detalhado na tabela a seguir:

Contas a receber (R\$ mil)	4T23	3T23	Var. 4T23 / 3T23	4T22	Var. 4T23 / 4T22
Curto Prazo	27.830	31.811	-12,5%	66.107	-57,9%
Longo Prazo	6.865	24	28504,2%	275	2396,4%
<b>Total "on balance"</b>	<b>34.695</b>	<b>31.835</b>	<b>9,0%</b>	<b>66.382</b>	<b>-47,7%</b>
<b>Total "off balance"</b>	<b>19.078</b>	<b>1.052</b>	<b>1713,5%</b>	<b>5.441</b>	<b>250,6%</b>
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>53.773</b>	<b>32.887</b>	<b>63,5%</b>	<b>71.823</b>	<b>-25,1%</b>
Total concluídas	4.900	5.683	-13,8%	27.860	-82,4%
Total a entregar	48.873	27.204	79,7%	43.567	12,2%
Total de terrenos	-	-	nc	396	-100,0%

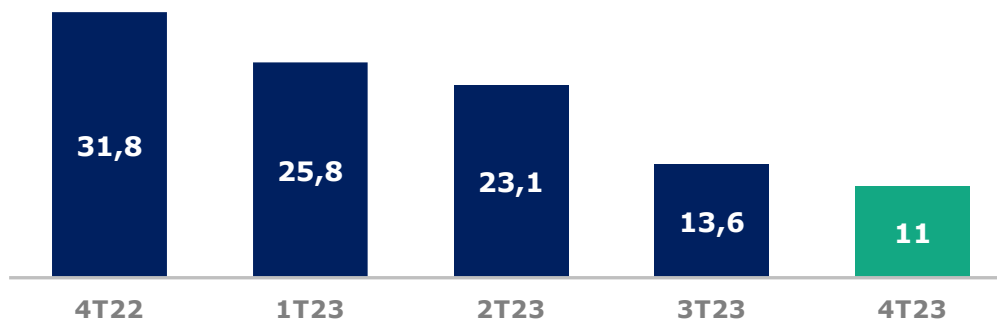


## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira no 4T23 atingiram R\$ 11 milhões, enquanto no 3T23 a Companhia recebeu o montante de R\$ 13,6 milhões, representando uma redução de 19% entre os períodos, em decorrência da aproximação da finalização do ciclo de repasse do empreendimento Nova Fama.

### Repasse e Gestão de Carteira

(R\$ Milhões)



## Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R\$ 205,5 milhões. 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)	4T23	3T23	Var. 4T23 / 3T23	4T22	Var. 4T23 / 4T22
Terrenos	150.640	162.827	-7,5%	152.565	-1,3%
Construções em andamento	21.090	8.537	147,0%	23.919	-11,8%
Unidades prontas	33.788	29.407	14,9%	34.190	-1,2%
Adiantamento a fornecedores	-	-	nc	-	nc
<b>Total</b>	<b>205.518</b>	<b>200.771</b>	<b>2,4%</b>	<b>210.674</b>	<b>-2,4%</b>

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### Endividamento

O endividamento líquido da Viver em 31 de dezembro de 2023 era de R\$ 42 milhões, representando uma redução de 85% em relação ao mesmo período do ano anterior e um aumento de 35,8% em relação ao 3T23.

Ocorre que, em 05 de outubro de 2023, em linha com as estratégias da Companhia, a Companhia, por meio de sua subsidiária Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., efetuou a obtenção de financiamento no valor R\$ 36 milhões para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário Station Vila Madalena.

Não obstante a emissão de nova dívida, conforme Fato Relevante divulgado em 20 de outubro de 2023, no 4T23 a Companhia realizou, ainda, a quitação da Cédula de Crédito Bancário nº 1186864 emitida pela Companhia em favor do Banco Industrial e Comercial S.A. ("CCB BIC"), em 30/05/2012, a qual foi cedida ao Fundo de Liquidação Financeira Fundo de Investimento em Direitos Creditórios – Não Padronizado em 16/07/2019 (Fundo gerido pela Jive Asset Gestão de Recursos Ltda.), no montante atualizado de R\$ 10,9 milhões, o que resultou na resolução total do endividamento entre partes relacionadas da Companhia.

Já o saldo remanescente do atual endividamento da Companhia refere-se à emissão de Cédula de Crédito Bancário (CCB) para o desenvolvimento do empreendimento Nova Fama (GO) ("Nova Fama"), a qual foi cedida à Habitasec Securitizadora S.A. Referida dívida vem sendo amortizada com o repasse das contas a receber do Nova Fama, sendo que os recursos para a quitação total desta dívida já foram captados e a finalização do repasse das contas a receber das unidades já alienadas está previsto para ocorrer no próximo trimestre.

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.

<b>Evolução do Endividamento (R\$ milhões)</b>	<b>4T23</b>	<b>3T23</b>	<b>Var. 4T23 / 3T23</b>	<b>4T22</b>	<b>Var. 4T23 / 4T22</b>
<b>Corporativa + Produção</b>	<b>40,6</b>	<b>18,7</b>	<b>117,1%</b>	<b>270,0</b>	<b>-85,0%</b>
Dívida Corporativa	-	-	nc	-	nc
Dívida de SFH e Projetos	40,6	18,7	117,1%	270,0	-85,0%
<b>Securitização</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0%</b>
Coobrigação	1,4	1,4	0,0%	1,4	0,0%
Emissão de CRI					
<b>Sub-total Endividamento (I)</b>	<b>42,0</b>	<b>20,1</b>	<b>109,0%</b>	<b>271,4</b>	<b>-84,5%</b>
<b>Partes Relacionadas</b>	<b>-</b>	<b>10,9</b>	<b>-100,0%</b>	<b>9,6</b>	<b>nc</b>
Partes Relacionadas	-	10,9	-100,0%	9,6	nc
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"					
<b>Endividamento Total</b>	<b>42</b>	<b>31</b>	<b>35,5%</b>	<b>281</b>	<b>-85,1%</b>
<b>Disponibilidades de Caixa Total</b>	<b>14,1</b>	<b>25</b>	<b>-43,7%</b>	<b>39</b>	<b>-63,8%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>5,3</b>	<b>20</b>	<b>-73,5%</b>	<b>(202,3)</b>	<b>-102,6%</b>



# Eventos Subsequentes

## Operação de Alienação de SPEs

Conforme Fato Relevante divulgado em 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 (nove) 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\$ 121,1 milhões.

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

As SPEs possuíam créditos em face da Companhia no montante global de R\$ 119,8 milhões, sendo que o montante correspondente a 15% de tais créditos foi quitado mediante a entrega, ao Fundo Bellagio, de ações de emissão da Companhia e recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição do aumento de capital social realizado nos termos do Aviso aos Acionistas divulgado em 12 de janeiro de 2024, totalizando R\$ 17,9 milhões.

Já o montante correspondente a 85% dos referidos créditos será quitado mediante a entrega de Bônus de Subscrição de emissão da Companhia e/ou, conforme o caso, com os recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição, totalizando R\$ 101,9 milhões, nos termos do Aviso aos Acionistas divulgado em 24 de janeiro de 2024.

Para fins de esclarecimento aos acionistas e mercado em geral, a Companhia informa que as SPEs possuem passivos, sendo objetivo da Companhia deixar de ter relação e responsabilidade com os referidos passivos, reduzindo o passivo em seu balanço patrimonial consolidado, a partir do 1T24.



## Aumento de Capital Social e Emissão de Bônus de Subscrição

Em consonância com a operação acima descrita, ainda em 12 de janeiro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou: (i) um aumento de capital social, dentro do limite de capital autorizado, no valor de R\$ 17.984.401,40, mediante a emissão de 3.670.286 ações ordinárias, todas escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$4,90 por ação ("Preço de Emissão"), que conferirão os mesmos direitos atribuídos às ações da Companhia atualmente existentes, sendo que o Preço de Emissão foi fixado nos termos do artigo 170, §1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações e observadas as práticas da Companhia, sem diluição injustificada da participação dos atuais acionistas da Companhia; e (ii) a emissão de 5.199.572 Bônus de Subscrição, cada um conferindo o direito de subscrever 04 ações de emissão da Companhia, com base no capital autorizado, tendo cada Bônus de Subscrição o valor de subscrição/alienação de R\$ 19,60, totalizando R\$ 101.911.611,20.

A Companhia informa que haverá o direito de opção de compra dos referidos Bônus de Subscrição pela Companhia em determinadas situações e janelas pré-estabelecidas no âmbito do Contrato e do Certificado, de forma a tornar a operação neutra para efeito de diluição dos acionistas. Assim, se o valor médio da cotação da ação de emissão da Companhia for superior ao Preço de Emissão corrigido pelo CDI + 3% dentro de determinadas janelas, a Companhia poderá exercer a opção de comprar a totalidade dos Bônus de Subscrição emitidos. Os prazos e condições do direito de opção de compra dos Bônus de Subscrição pela Companhia estão devidamente especificados e detalhados no Aviso aos Acionistas divulgado pela Companhia em 24 de janeiro de 2024.

A Companhia esclarece que o preço base e as condições da operação aqui descrita se mostram benéficos para a Companhia, considerando o cenário do balanço consolidado no pré e pós operação e o atual cenário do mercado, restando demonstrado os benefícios para a Companhia e ressaltando novamente que não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas, nos termos da legislação aplicável, e em linha com as práticas já adotadas pela Companhia.

A presente operação representa uma etapa importante no processo de reestruturação financeira e operacional da Companhia, com a resolução dos passivos operacionais extraconcursais decorrentes do seu legado.

4T23  
Release de Resultados  
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



# Anexos

## Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$mil)	DEZ 23	Set 23	Var. DEZ 23 / Set 23	Dez 22	Var. DEZ 23 / Dez 22
<b>ATIVO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>145.894</b>	<b>146.662</b>	<b>-0,5%</b>	<b>204.232</b>	<b>-28,6%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	14.097	25.028	-43,7%	38.974	-63,8%
Contas a receber	27.830	31.811	-12,5%	66.107	-57,9%
Imóveis a comercializar	76.789	76.760	0,0%	82.189	-6,6%
Créditos diversos	21.166	7.445	184,3%	11.176	89,4%
Impostos e contribuições a compensar	5.399	5.071	6,5%	4.886	10,5%
Despesas com vendas a apropriar	613	547	12,1%	900	-31,9%
<b>Não circulante</b>	<b>171.620</b>	<b>157.935</b>	<b>8,7%</b>	<b>162.539</b>	<b>5,6%</b>
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>159.342</b>	<b>145.217</b>	<b>9,7%</b>	<b>151.217</b>	<b>5,4%</b>
Títulos e valores mobiliários	-	-	0,0%	-	0,0%
Contas a receber	6.865	24	28504,2%	275	2396,4%
Imóveis a comercializar	128.729	124.011	3,8%	128.485	0,2%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	0,0%	-	#DIV/0!
Partes relacionadas	4.241	1.218	248,2%	3.270	29,7%
Créditos diversos	4.283	4.633	-7,6%	4.053	5,7%
Impostos e contribuições a compensar	14.885	14.889	0,0%	14.083	5,7%
Despesas com vendas a apropriar	339	442	-23,3%	1.051	nc
	<b>12.278</b>	<b>12.718</b>	<b>-3,5%</b>	<b>11.322</b>	<b>8,4%</b>
Investimentos	10.039	10.054	-0,1%	8.401	19,5%
Imobilizado líquido	2.115	2.530	-16,4%	2.755	-23,2%
Intangível	124	134	-7,5%	166	-25,3%
<b>Total do ativo</b>	<b>317.514</b>	<b>304.597</b>	<b>4,2%</b>	<b>366.771</b>	<b>-13,4%</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>137.136</b>	<b>140.524</b>	<b>-2,4%</b>	<b>399.038</b>	<b>-65,6%</b>
Empréstimos e financiamentos	15.241	18.701	-18,5%	36.574	nc
Debêntures	-	-	0,0%	233.462	-100,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.365	1.365	0,0%	1.396	-2,2%
Fornecedores	7.823	8.962	-12,7%	12.237	-36,1%
Obrigações trabalhistas e tributárias	37.582	34.667	8,4%	34.283	9,6%
Impostos diferidos	204	92	121,7%	829	-75,4%
Contas a pagar	52.383	53.629	-2,3%	58.572	-10,6%
Arrendamento a pagar	-	453	-100,0%	484	nc
Adiantamentos de clientes e outros	7.219	4.525	59,5%	2.528	185,6%
Terrenos a pagar	10.256	5.211	96,8%	5.656	81,3%
Partes relacionadas	2.987	11.036	-72,9%	11.396	-73,8%
Provisões	1.226	1.040	17,9%	812	51,0%
Provisões para perda em investimentos	850	843	0,8%	809	
<b>Não Circulante</b>	<b>175.085</b>	<b>144.086</b>	<b>21,5%</b>	<b>149.346</b>	<b>17,2%</b>
Empréstimos e financiamentos	25.447	-	0,0%	-	nc
Debêntures	-	-	0,0%	-	0,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	0,0%	1	-100,0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	903	1.069	-15,5%	2.256	-60,0%
Impostos diferidos	274	-	-	1	0,0%
Contas a pagar	1.461	1.461	0,0%	1.499	-2,5%
Credores por imóveis compromissados	-	7.482	-100,0%	11.102	0,0%
Adiantamentos de clientes e outros	-	-	0,0%	-	nc
Arrendamento a pagar	553	290	90,7%	612	-9,6%
Provisões	146.447	133.784	9,5%	133.875	9,4%
Partes relacionadas	-	-	0,0%	-	0,0%
<b>Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)</b>	<b>5.293</b>	<b>19.987</b>	<b>-73,5%</b>	<b>(181.613)</b>	<b>-102,9%</b>
Capital social	2.763.010	2.763.010	0,0%	2.482.665	11,3%
Adiantamento para futuro aumento de capital	(37.855)	(37.855)	nc	(37.855)	nc
Gastos na emissão de ações	(45.244)	(45.244)	0,0%	(45.244)	0,0%
Ações subscritas a cancelar	-	-	nc	-	0,0%
Prejuízos acumulados	(2.674.618)	(2.659.924)	0,6%	(2.581.179)	3,6%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>	<b>317.514</b>	<b>304.597</b>	<b>4,2%</b>	<b>366.771</b>	<b>-13,4%</b>

4T23  
Release de Resultados  
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



## Demonstração de Resultado do Período

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$milhões)	4T23	3T23	Var. 4T23 / 3T23	4T22	Var. 4T23 / 4T22	Dez.23 ACM	Dez.22 ACM	Var. 12M23 / 12M22
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>21.564</b>	<b>18.505</b>	<b>16,5%</b>	<b>34.219</b>	<b>-37,0%</b>	<b>70.155</b>	<b>122.097</b>	<b>-42,5%</b>
Impostos sobre serviços e receitas	(398)	(136)	192,6%	353	-212,7%	(619)	(115)	438,3%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>21.166</b>	<b>18.369</b>	<b>15,2%</b>	<b>34.572</b>	<b>-38,8%</b>	<b>69.536</b>	<b>121.982</b>	<b>-43,0%</b>
<b>Custos dos imóveis</b>	<b>(11.080)</b>	<b>(11.884)</b>	<b>-6,8%</b>	<b>(22.220)</b>	<b>-50,1%</b>	<b>(51.726)</b>	<b>(83.091)</b>	<b>-37,7%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>10.086</b>	<b>6.485</b>	<b>55,5%</b>	<b>12.352</b>	<b>-18,3%</b>	<b>17.810</b>	<b>38.891</b>	<b>-54,2%</b>
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(24.012)</b>	<b>(28.787)</b>	<b>-16,6%</b>	<b>(57.857)</b>	<b>-58,5%</b>	<b>(89.638)</b>	<b>(104.693)</b>	<b>-14,4%</b>
Despesas com comercialização	(1.987)	(1.603)	24,0%	(2.261)	-12,1%	(8.297)	(6.566)	26,4%
Despesas gerais e administrativas	(9.338)	(9.671)	-3,4%	(11.239)	-16,9%	(38.541)	(40.315)	-4,4%
Depreciações e amortizações	(66)	(223)	-70,4%	(230)	-71,3%	(734)	(941)	-22,0%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(12.520)	(17.231)	-27,3%	(44.113)	-71,6%	(41.890)	(56.802)	-26,3%
Resultado de equivalência patrimonial	(101)	(59)	71,2%	(14)	621,4%	(176)	(69)	155,1%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>(13.926)</b>	<b>(22.302)</b>	<b>-37,6%</b>	<b>(45.505)</b>	<b>-69,4%</b>	<b>(71.828)</b>	<b>(65.802)</b>	<b>9,2%</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(493)</b>	<b>(1.286)</b>	<b>-61,7%</b>	<b>591</b>	<b>-183,4%</b>	<b>(389)</b>	<b>7.162</b>	<b>-105,4%</b>
Despesas financeiras	(640)	(2.072)	-69,1%	(378)	69,3%	(3.912)	(2.762)	41,6%
Receitas financeiras	147	786	-81,3%	969	-84,8%	3.523	9.924	-64,5%
<b>Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(14.419)</b>	<b>(23.588)</b>	<b>-38,9%</b>	<b>(44.914)</b>	<b>-67,9%</b>	<b>(72.217)</b>	<b>(58.640)</b>	<b>23,2%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(284)	(33)	760,6%	511	-155,6%	(533)	25.898	-102,1%
<b>Lucro (Prejuízo) do período</b>	<b>(14.703)</b>	<b>(23.621)</b>	<b>-37,8%</b>	<b>(44.403)</b>	<b>-66,9%</b>	<b>(72.750)</b>	<b>(32.742)</b>	<b>122,2%</b>
Participação de não controladores	8	70	-88,6%	108	-92,6%	25	(811)	-103,1%
<b>Lucro (Prejuízo) do período</b>	<b>(14.695)</b>	<b>(23.551)</b>	<b>-37,6%</b>	<b>(44.295)</b>	<b>-66,8%</b>	<b>(72.725)</b>	<b>(33.553)</b>	<b>116,7%</b>

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### Contato RI

Larissa Stefanone Pereira

**Coordenadora de Relações com  
Investidores**

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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.656  
Edifício Novo São Paulo – 1º andar  
Pinheiros – São Paulo / SP  
CEP 01.451-918



## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas Explicativas

#### Balanco Patrimonial de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22			31.12.23	31.12.22		
		(Reapresentado)		(Reapresentado)				(Reapresentado)		(Reapresentado)	
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	6	3	3	14.097	38.974	Empréstimos e financiamentos	12	-	-	15.241	36.574
Contas a receber	7	-	4.290	27.830	66.107	Debêntures	12	-	233.462	-	233.462
Imóveis a comercializar	8	1.056	375	76.789	82.189	Coobrigação na cessão de recebíveis	13	-	-	1.365	1.396
Créditos diversos	9	386	522	21.166	11.176	Fornecedores	14	1.936	4.120	7.823	12.237
Impostos e contribuições a compensar	10	44	81	5.399	4.886	Obrigações trabalhistas e tributárias	18.1	4.679	3.437	37.582	34.283
Despesas com vendas a apropriar		197	433	613	900	Impostos diferidos	18.2	-	257	204	829
		<u>1.686</u>	<u>5.704</u>	<u>145.894</u>	<u>204.232</u>	Contas a pagar	15	4.607	5.704	52.383	58.572
						Arrendamento a pagar	15	-	121	-	484
						Adiantamentos de clientes e outros	16	-	-	7.219	2.528
						Credores por imóveis compromissados	16	-	-	10.256	5.656
						Partes relacionadas	17	91.718	9.735	2.987	11.396
						Provisões para garantia	19	-	-	1.226	812
						Provisões para perda em investimentos	11	34.653	18.442	850	809
								<u>137.593</u>	<u>275.278</u>	<u>137.136</u>	<u>399.038</u>
<b>Não circulante</b>						<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	7	-	2	6.865	275	Empréstimos e financiamentos		-	-	25.447	-
Imóveis a comercializar	8	-	1.170	128.729	128.485	Coobrigação na cessão de recebíveis	13	-	-	-	1
Partes relacionadas	19	116.954	52.951	4.241	3.270	Obrigações trabalhistas e tributárias	18.1	617	935	903	2.256
Créditos diversos	9	367	339	4.283	4.053	Impostos diferidos	18.2	-	-	274	1
Impostos e contribuições a compensar	10	40	40	14.885	14.083	Contas a pagar	15	-	-	1.461	1.499
Despesas com vendas a apropriar		32	-	339	1.051	Arrendamento a pagar	15	553	153	553	612
		<u>117.393</u>	<u>54.502</u>	<u>159.342</u>	<u>151.217</u>	Credores por imóveis compromissados	16	-	-	-	11.102
						Provisões para demandas judiciais	19	11.570	26.722	146.447	154.590
Investimentos	11	34.706	39.178	10.039	8.401			<u>12.740</u>	<u>27.810</u>	<u>175.085</u>	<u>170.061</u>
Imobilizado líquido		1.717	1.210	2.115	2.755	<b>Total do passivo</b>		<b>150.333</b>	<b>303.088</b>	<b>312.221</b>	<b>569.099</b>
Intangível		124	166	124	166	<b>Patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>					
		<u>153.940</u>	<u>95.056</u>	<u>171.620</u>	<u>162.539</u>	Capital social	20	2.763.010	2.482.665	2.763.010	2.482.665
						Gastos na emissão de ações	20	(37.855)	(37.855)	(37.855)	(37.855)
						Ações subscritas a cancelar	20	(45.244)	(45.244)	(45.244)	(45.244)
						Prejuízos acumulados	-	(2.674.618)	(2.601.894)	(2.674.618)	(2.601.894)
								<u>5.293</u>	<u>(202.328)</u>	<u>5.293</u>	<u>(202.328)</u>
						Participação dos não controladores		-	-	-	-
						<b>Total do patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>		<b>5.293</b>	<b>(202.328)</b>	<b>5.293</b>	<b>(202.328)</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>155.626</b>	<b>100.760</b>	<b>317.514</b>	<b>366.771</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>		<b>155.626</b>	<b>100.760</b>	<b>317.514</b>	<b>366.771</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Demonstração do Resultado do Exercício em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



	Notas	Controladora		Consolidado	
		31.12.23	31.12.22 (Reapresentado)	31.12.23	31.12.22 (Reapresentado)
Receita operacional líquida	22	923	15.139	69.536	121.982
( - ) Custos dos imóveis vendidos	22	(396)	(5.121)	(51.725)	(83.091)
( = ) Lucro bruto		527	10.018	17.811	38.891
<b>( - ) Receitas (despesas) operacionais</b>					
Despesas gerais e administrativas	23	(24.735)	(20.038)	(39.275)	(41.256)
Despesas com comercialização	24	(148)	(269)	(8.297)	(6.566)
Outras receitas (despesas) operacionais	26	(20.377)	(28.177)	(41.890)	(57.299)
Resultado de equivalência patrimonial	11	(26.540)	(20.378)	(176)	(69)
( = ) Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(71.273)	(58.844)	(71.827)	(66.299)
Despesas financeiras	25	(1.458)	(1.755)	(3.912)	(2.762)
Receitas financeiras	25	7	33	3.523	9.924
( = ) Resultado financeiro líquido		(1.451)	(1.722)	(389)	7.162
( = ) Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(72.724)	(60.566)	(72.216)	(59.137)
( - ) Imposto de renda e contribuição social - corrente	21	-	-	(477)	(605)
( - ) Imposto de renda e contribuição social - diferida	21	-	26.516	(56)	26.503
( = ) Prejuízo do Exercício		(72.724)	(34.050)	(72.749)	(33.239)
Atribuível a					
Acionistas da Companhia				(72.724)	(34.050)
Participação de não controladores				(25)	811
Prejuízo básico e diluído por ação	21	(3,1254)	(0,2249)	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.





**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas Explicativas**  
**Demonstração do Resultado Abrangente do Exercício em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
	<b>(Reapresentado)</b>	<b>(Reapresentado)</b>	<b>(Reapresentado)</b>	<b>(Reapresentado)</b>
Prejuízo do Exercício	(72.724)	(34.050)	(72.749)	(33.239)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do Exercício	(72.724)	(34.050)	(72.749)	(33.239)
Atribuível a				
Acionistas da Companhia	(72.724)	(34.050)	(72.724)	(34.050)
Participação de não controladores	-	-	(25)	811
	(72.724)	(34.050)	(72.749)	(33.239)

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 Exercício em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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



	Notas	Capital social integralizado	Gastos na emissão de a�es	A�es subscritas a cancelar	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido	Participa�o dos não controladores	Patrimônio Líquido consolidado
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>2.449.892</b>	<b>(37.855)</b>	<b>(45.244)</b>	<b>(2.567.844)</b>	<b>(201.051)</b>	-	<b>(201.051)</b>
Aumento de capital por subscri�o privada	20.1	32.773	-	-	-	32.773	-	32.773
Participa�o de não controladores		-	-	-	-	-	(811)	(811)
Prejuízo do exercício		-	-	-	(34.050)	(34.050)	811	(33.239)
<b>Em 31 de dezembro de 2022 (reapresentado)</b>		<b>2.482.665</b>	<b>(37.855)</b>	<b>(45.244)</b>	<b>(2.601.894)</b>	<b>(202.328)</b>	-	<b>(202.328)</b>
Aumento de capital por subscri�o privada	20.1	118	-	-	-	118	-	118
Aumento de capital 5� Emissão de debêntures	20.1	22.897	-	-	-	22.897	-	22.897
Aumento de capital 7� Tranche	20.1	218.167	-	-	-	218.167	-	218.167
Aumento de capital 8� Tranche	20.1	39.163	-	-	-	39.163	-	39.163
Distribui�o de lucros de minoritários		-	-	-	-	-	25	25
Prejuízo do exercício		-	-	-	(72.724)	(72.724)	(25)	(72.749)
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>2.763.010</b>	<b>(37.855)</b>	<b>(45.244)</b>	<b>(2.674.618)</b>	<b>5.293</b>	-	<b>5.293</b>

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





**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Demonstração do Fluxo de Caixa para Exercício em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
<b>Das atividades operacionais</b>				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(72.724)	(60.566)	(72.216)	(59.137)
<b>Ajustes em</b>				
Depreciação e amortização	227	387	734	1.237
Provisões para perdas de ativos	948	2.078	(10.962)	(22.013)
Provisões para demandas judiciais	31.731	11.122	39.154	32.700
Provisões para garantia de obras	-	-	-	(634)
Impostos diferidos	(257)	(354)	(352)	(1.764)
Encargos financeiros sobre financiamentos	11	19	15	129
Resultado de equivalência patrimonial	26.540	20.378	176	69
	<b>(13.524)</b>	<b>(26.936)</b>	<b>(43.451)</b>	<b>(49.413)</b>
<b>Variações nos ativos e passivos</b>				
<b>(Aumento)/Redução contas de ativos</b>				
Contas a receber	2.923	(7.152)	42.480	(3.144)
Imóveis a comercializar	910	(375)	5.325	(25.354)
Impostos e contribuições a compensar	37	214	(1.315)	(13.441)
Créditos diversos	108	(1.051)	(10.220)	6.792
Partes relacionadas	(68.137)	(25.374)	(1.008)	2.075
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	1.354	-	1.347
Despesas com vendas a apropriar	204	(402)	999	(281)
<b>Aumento/(redução) nas contas de passivos</b>				
Obrigações trabalhistas e tributárias	924	21.096	1.890	863
Fornecedores	(2.184)	5.251	(4.414)	1.622
Contas a pagar	(1.097)	8.964	(6.259)	(7.787)
Arrendamento a pagar	-	(133)	-	(470)
Partes relacionadas	81.983	574	(8.409)	2.845
Terrenos a Pagar	-	-	(6.502)	6.211
Adiantamento de clientes	-	-	4.691	3.403
Impostos Pagos	-	-	(477)	-
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>2.147</b>	<b>(21.868)</b>	<b>(26.670)</b>	<b>(74.732)</b>
<b>Das atividades de investimentos</b>				
Transferências de quotas das SPES	-	(12.292)	-	(4.311)
Subscrição de capital	(1.731)	-	(1.711)	-
Juros capitalizados	8	-	-	-
No imobilizado / Intangível	(692)	(902)	(52)	(1.370)
<b>Caixa líquido gerado / (aplicado) nas atividades de investimentos</b>	<b>(2.415)</b>	<b>(13.194)</b>	<b>(1.763)</b>	<b>(5.681)</b>
<b>Das atividades de financiamentos</b>				
Captações de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	22.878	15.115	43.740
Pagamentos de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	(11)	-	(11.016)	-
Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	279	-	(543)	-
Aumento de Capital	-	12.180	-	12.180
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos</b>	<b>268</b>	<b>35.058</b>	<b>3.556</b>	<b>55.920</b>
<b>Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>14.097</b>	<b>38.974</b>
Redução de caixa e equivalentes	-	(4)	(24.877)	(24.493)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do exercício	3	7	38.974	63.467
<b>Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>14.097</b>	<b>38.974</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Demonstração do Valor Adicionado para Exercício em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
<b>Receitas</b>		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Vendas e serviços	(704)	18.707	80.948	83.962
	(704)	18.707	80.948	83.962
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(388)	(5.121)	(48.750)	(83.091)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(1.655)	(1.402)	(4.295)	(3.984)
Outros	(28.430)	(42.547)	(71.677)	(45.109)
	(30.473)	(49.070)	(124.722)	(132.184)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(31.177)</b>	<b>(30.363)</b>	<b>(43.774)</b>	<b>(48.222)</b>
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(227)	(387)	(734)	(1.237)
<b>Valor adicionado líquido produzido pela Companhia</b>	<b>(31.404)</b>	<b>(30.750)</b>	<b>(44.508)</b>	<b>(49.459)</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	(26.540)	(20.377)	(176)	(69)
Receitas financeiras	7	33	3.523	9.924
	(26.533)	(20.344)	3.347	9.855
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>(57.937)</b>	<b>(51.094)</b>	<b>(41.161)</b>	<b>(39.604)</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
Pessoal				
Salários e encargos	13.380	7.122	20.819	14.973
Comissões sobre venda	17	62	2.282	1.462
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(257)	(26.247)	1.092	(25.896)
Municipais	134	193	460	256
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	1.464	1.754	6.888	2.763
Aluguéis	49	72	47	77
Remuneração de capitais próprios				
Prejuízo do exercício	(72.724)	(34.050)	(72.724)	(34.050)
Participação dos não-controladores			(25)	811
	(57.937)	(51.094)	(41.161)	(39.604)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

**(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)

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

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

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

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

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

- a) A expectativa de ganho de preço não se confirmou, pelo contrário, o mercado imobiliário recrudescu drasticamente;
- b) Velocidade de vendas em níveis muito abaixo da série histórica;
- c) Volume de repasse altamente impactado pela perspectiva macroeconômica – Bancos estavam muito restritivos ao crédito à pessoa física;
- d) Aumento brutal de devolução de unidades por meio de distratos entre adquirentes;
- e) Aumento exponencial do número de ações judiciais, especialmente relativas a distratos de promessas de compra e venda de unidades imobiliárias, que afetaram e ainda afetam a geração de caixa das SPEs.





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

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

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

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

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

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

### **Plano de Recuperação Judicial**

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

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

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





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

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

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

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

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





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

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 as ações a que têm direito. Somente terá a participação diluída o acionista que optar por não exercer o seu direito de preferência ou exercê-lo parcialmente. O preço de emissão foi fixado, sem diluição injustificada da participação dos atuais acionistas da Companhia, com base nas cotações das ações na B3 antes da apresentação da primeira versão do plano, visando eliminar qualquer possibilidade de o preço das ações serem impactadas pela variação no preço das ações da Companhia após a apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial.

#### **1ª Tranche de aumento de capital**

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

#### **2ª Tranche de aumento de capital**

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

#### **3ª Tranche de aumento de capital**

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

#### **4ª Tranche de aumento de capital**

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

#### **5ª Tranche de aumento de capital**

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

#### **6ª Tranche de aumento de capital**

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

#### **7ª Tranche de aumento de capital**

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





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

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

**8ª Tranche de aumento de capital**

Em 26 de setembro de 2023 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 39.222, com a emissão de 198.094 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

**Encerramento da Recuperação Judicial**

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

**1.2 Continuidade das operações**

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

A Companhia apresenta prejuízos acumulados de R\$ 2.674.618 em suas operações, com prejuízo de R\$ 72.724 no exercício de 31 de dezembro de 2023.

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.

**2. Principais políticas contábeis**

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







**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

## **2.1 Declaração de conformidade**

### **2.1.1 Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações contábeis consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board - IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), sendo que a base para reconhecimento de receitas estão descritas com maiores detalhes na Nota 2.22.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM no 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão sendo evidenciadas e que correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

### **2.1.2 Base de preparação e declaração de conformidade**

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

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

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas







**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota 2.5.

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

**(a) Demonstrações contábeis individuais**

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

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

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

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

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

**(b) Demonstrações contábeis consolidadas**

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

**(i) Controladas**

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





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

poder que exerce sobre a entidade.

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

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

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

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

As participações minoritárias são demonstradas no patrimônio líquido.

**(iii) Empreendimentos controlados em conjunto**

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

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

**2.2 Aprovação das demonstrações financeiras**

Em 26 de março de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

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

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

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





**Notas Explicativas**  
**Relatadas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

## **2.4 Moeda funcional**

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

Não existem operações significativas em moeda estrangeira.

## **2.5 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.

### **2.5.1 Estimativas contábeis críticas**

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

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

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

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

#### **(b) Contingências**

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

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

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

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.

### **2.5.2 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 2.22, os quais são aplicáveis às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil e estão adimplentes com as normas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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

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

O encargo relacionado com a comissão de vendas normalmente é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados – “despesas com vendas a apropriar”, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita e do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 2.22.

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

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina perdas específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos (Nota 19(b)).

#### **(d) Adoção de políticas contábeis**

Conforme mencionado na Nota 1, a Administração vem tomando ações para efetuar a gestão de seu endividamento e obtenção dos recursos necessários para finalizar o desenvolvimento dos seus projetos em andamento, 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





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

operações da Companhia e de suas controladas, e acredita que essas ações serão suficientes para melhorar a estrutura de capital da Companhia e a geração de caixa necessário para a sua continuidade.

Consequentemente, a Administração preparou as informações contábeis utilizando políticas contábeis aplicáveis a empresas com continuidade de operações (on a going-concern basis), as quais não consideram quaisquer ajustes decorrentes de incertezas sobre a sua capacidade de operar de forma continuada.

## **2.6 Caixa e equivalentes de caixa**

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

## **2.7 Ativos financeiros**

### **2.7.1 Classificação**

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

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo (Nota 6), os demais ativos financeiros são classificados como "Empréstimos e recebíveis" e os passivos como "Outros passivos financeiros".

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

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

#### **(b) Empréstimos e recebíveis**

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

### **2.7.2 Reconhecimento e mensuração**

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





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

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

### **2.7.3 Compensação de instrumentos financeiros**

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

### **2.7.4 Impairment de ativos financeiros**

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

Os critérios que a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto usam para determinar se há evidência objetiva de uma perda por impairment incluem:

- (i) dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) a Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) o desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou
- (vi) dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
  - mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
  - condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

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







**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

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

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

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

Não existem operações de investimentos financeiros derivativos e atividades de hedge em aberto em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

## **2.9 Contas a receber**

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

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

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

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

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

As contas a receber são classificadas no ativo circulante, levando-se em consideração o valor que compreende a totalidade das contas a receber vencidas e a vencer no prazo de um ano e a perspectiva de sua realização, no tempo, por parte da administração. A parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos as Perdas Esperadas para Créditos de Liquidação Duvidosa. Em relação ao contas a receber existente em 31 de dezembro de 2023, a Administração constituiu perda esperada por valor suficiente para cobrir as perdas esperadas na realização do contas a receber de antigas vendas que não possuem alienação fiduciária (Nota 7). Para o contas a receber relacionado com as vendas mais recentes, a Administração considera que não existem evidências objetivas para a constituição da perda esperada, uma vez que, segundo os contratos vigentes, a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais e, nos casos de entrega de chaves de vendas financiadas pela Companhia, os contratos são firmados com alienação fiduciária dos imóveis correspondentes.

As contas a receber também se encontram deduzidas de provisão para dístratos (Nota 7), em conformidade com os critérios de mensuração e registro descritos na Nota 2.22.1.





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

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

### **2.10 Imóveis a comercializar**

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

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

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

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

No caso de operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas e controladas em conjunto é apurado com base no valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos pelos critérios descritos na Nota 2.22.

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

### **2.11 Despesas com vendas a apropriar**

As despesas com vendas a apropriar são representadas, principalmente, por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, as quais são apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas das unidades vendidas (Nota 2.22.1).

### **2.12 Imobilizado**

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

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

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

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a







**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é incluído na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

### **2.13 Intangível**

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

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

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização e os imóveis a comercializar são revisados para a verificação de impairment sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por impairment é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Os ativos não financeiros que tenham sofrido impairment, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do impairment na data de apresentação do relatório.

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

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

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

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

### **2.16 Empréstimos, financiamentos e debêntures**

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

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





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

### **2.17 Provisões**

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

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

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

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

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

#### **(b) Garantias**

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

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

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

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais. Como referido





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

anteriormente, a construção dos empreendimentos é contratada junto a construtoras especializadas, cujos contratos firmados garantem que a cobertura de eventual pedido de indenização por parte de clientes que tenham recebido suas unidades com atraso seja de sua responsabilidade. A Companhia constituiu provisão em montante que corresponde à estimativa quanto às garantias não cobertas pelas construtoras.

**(d) Contratos onerosos**

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

**2.18 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro corrente e diferido**

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

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

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

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

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

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis (Nota 18.2(a)). Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (Nota 2.21.1(b) POC).

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





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

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

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

## **2.19 Benefícios a empregados e dirigentes**

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

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

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

A política de remuneração variável é baseada em indicadores de desempenho. Os principais indicadores de desempenho são: melhorar a estrutura de capital, reduzir passivos contenciosos, renegociação de dívidas, gerar receita para a SOLV, recuperação de créditos e a avaliação de desempenho das metas individuais.

## **2.20 Capital social e gastos com oferta pública de ações**

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

## **2.21 Dividendos**

Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 a Companhia apresentou prejuízo, não havendo dividendos a distribuir. Nos termos da legislação societária, por ocasião da geração de lucros, a destinação primária é a compensação de prejuízos acumulados.

## **2.22 Reconhecimento de receitas**

### **2.22.1 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

#### **(a) Unidades concluídas e terrenos**

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

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





**Notas Explicativas**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

**(b) Unidades em construção**

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

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

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

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

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
  - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência de controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

- (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- As atualizações monetárias e o ajuste a valor presente são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves. As atualizações monetárias e os juros pré fixados são apropriados na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

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

Nos distratos de compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios

- Reversão do custo aumenta os imóveis a comercializar;
- Reversão da receita diminui o contas a receber; e
- A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

### **(c) Operações de permuta**

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

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

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

#### **2.22.2 Receitas financeiras**

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

#### **2.23 Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação**

O resultado por ação básico e diluído é calculado dividindo-se o resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro/(prejuízo) diluído, portanto, o lucro/(prejuízo) diluído por ação é igual ao valor do lucro/(prejuízo) básico por ação, conforme Nota 21.





**Notas Explicativas**  
**Relativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

## 2.24 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) (IAS 7) - "Demonstração dos Fluxos de Caixa", emitido pelo CPC.

## 2.25 Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações do valor adicionado são preparadas e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado", emitido pelo CPC.

## 3. Reapresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

### 3.1 Balanço Patrimonial para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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







**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

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







**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

**3.2 Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022**

	Controladora			Consolidado		
	31.12.22 Publicado	Ajustes	31.12.22 Reapresentado	31.12.22 Publicado	Ajustes	31.12.22 Reapresentado
Receita operacional líquida	15.139	-	15.139	121.982	-	121.982
( - ) Custos dos imóveis vendidos	(5.121)	-	(5.121)	(83.091)	-	(83.091)
( = ) Lucro bruto	10.018	-	10.018	38.891	-	38.891
<b>( - ) Receitas (despesas) operacionais</b>						
Despesas gerais e administrativas	(20.038)	-	(20.038)	(41.256)	-	(41.256)
Despesas com comercialização	(269)	-	(269)	(6.566)	-	(6.566)
Outras receitas (despesas) operacionais	(15.393)	(12.784)	(28.177)	(36.584)	(20.715)	(57.299)
Resultado de equivalência patrimonial	(12.447)	(7.931)	(20.378)	(69)	-	(69)
( = ) Prejuízo operacional antes do resultado financeiro	(38.129)	(20.715)	(58.844)	(45.854)	(20.715)	(66.299)
Despesas financeiras	(1.755)	-	(1.755)	(2.762)	-	(2.762)
Receitas financeiras	33	-	33	9.924	-	9.924
( = ) Resultado financeiro líquido	(1.722)	-	(1.722)	7.162	-	7.162
( = ) Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(39.851)	(20.715)	(60.566)	(38.422)	(20.715)	(59.137)
( - ) Imposto de renda e contribuição social - corrente	-	-	-	(605)	-	(605)
( - ) Imposto de renda e contribuição social - diferida	26.516	-	26.516	26.503	-	26.503
( = ) Prejuízo do Exercício	(13.335)	(20.715)	(34.050)	(12.524)	(20.715)	(33.239)
Atribuível a						
Acionistas da Companhia				(13.335)	-	(34.050)
Participação de não controladores				811	-	811
				(12.524)	(20.715)	(33.239)
Prejuízo básico e diluído por ação	(0,0881)		(0,0881)	-		-





**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

### 3.3 Demonstração do fluxo de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

	Controladora			Consolidado		
	31.12.22 Publicado	Ajustes	31.12.22 Reapresentado	31.12.22 Publicado	Ajustes	31.12.22 Reapresentado
<b>Das atividades operacionais</b>						
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(39.851)	(20.715)	(60.566)	(38.422)	(20.715)	(59.137)
<b>Ajustes em</b>						
Depreciação e amortização	387	-	387	1.237	-	1.237
Provisões para perdas de ativos	2.078	-	2.078	(22.013)	-	(22.013)
Provisões para demandas judiciais	(1.662)	12.784	11.122	11.985	20.715	32.700
Provisões para garantia de obras	-	-	-	(634)	-	(634)
Impostos diferidos	(354)	-	(354)	(1.764)	-	(1.764)
Encargos financeiros sobre financiamentos	19	-	19	129	-	129
Resultado de equivalência patrimonial	12.447	7.931	20.378	69	-	69
	<b>(26.936)</b>	<b>-</b>	<b>(26.936)</b>	<b>(49.413)</b>	<b>-</b>	<b>(49.413)</b>
<b>Variações nos ativos e passivos (Aumento)/Redução contas de ativos</b>	<b>5.068</b>	<b>-</b>	<b>5.068</b>	<b>(25.319)</b>	<b>-</b>	<b>(25.319)</b>
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>(21.868)</b>	<b>-</b>	<b>(21.868)</b>	<b>(74.732)</b>	<b>-</b>	<b>(74.732)</b>
<b>Caixa líquido gerado / (aplicado) nas atividades de investimentos</b>	<b>(13.194)</b>	<b>-</b>	<b>(13.194)</b>	<b>(5.681)</b>	<b>-</b>	<b>(5.681)</b>
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos</b>	<b>35.058</b>	<b>-</b>	<b>35.058</b>	<b>55.920</b>	<b>-</b>	<b>55.920</b>
<b>Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>38.974</b>	<b>-</b>	<b>38.974</b>
Redução de caixa e equivalentes	(4)	-	(4)	(24.493)	-	(24.493)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do exercício	7	-	7	63.467	-	63.467
<b>Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>38.974</b>	<b>-</b>	<b>38.974</b>

### 3.4 Demonstração do valor adicionado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

	Controladora			Consolidado		
	31.12.22 Publicado	Ajustes	31.12.22 Reapresentado	31.12.22 Publicado	Ajustes	31.12.22 Reapresentado
Receitas	18.707	-	18.707	83.962	-	83.962
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>						
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(5.121)	-	(5.121)	(83.091)	-	(83.091)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(1.402)	-	(1.402)	(3.984)	-	(3.984)
Outros	(29.762)	(12.785)	(42.547)	(24.394)	(20.715)	(45.109)
	<b>(36.285)</b>	<b>(12.785)</b>	<b>(49.070)</b>	<b>(111.469)</b>	<b>(20.715)</b>	<b>(132.184)</b>
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(17.578)</b>	<b>(12.785)</b>	<b>(30.363)</b>	<b>(27.507)</b>	<b>(20.715)</b>	<b>(48.222)</b>
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(387)	-	(387)	(1.237)	-	(1.237)
<b>Valor adicionado líquido produzido pela Companhia</b>	<b>(17.965)</b>	<b>(12.785)</b>	<b>(30.750)</b>	<b>(28.744)</b>	<b>(20.715)</b>	<b>(49.459)</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>						
Resultado de equivalência patrimonial	(12.447)	(7.930)	(20.377)	(69)	-	(69)
Receitas financeiras	33	-	33	9.924	-	9.924
	<b>(12.414)</b>	<b>(7.930)</b>	<b>(20.344)</b>	<b>9.855</b>	<b>-</b>	<b>9.855</b>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>(30.379)</b>	<b>(20.715)</b>	<b>(51.094)</b>	<b>(18.889)</b>	<b>(20.715)</b>	<b>(39.604)</b>





**Notas Explicativas**  
**Relativa às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

	Controladora			Consolidado		
	31.12.22 Publicado	Ajustes	31.12.22 Reapresentado	31.12.22 Publicado	Ajustes	31.12.22 Reapresentado
<b>Distribuição do valor adicionado</b>						
Pessoal	7.184	-	7.184	16.435	-	16.435
Impostos, taxas e contribuições	(26.054)	-	(26.054)	(25.640)	-	(25.640)
Remuneração de capitais de terceiros	1.826	-	1.826	2.840	-	2.840
<b>Remuneração de capitais próprios</b>						
Prejuízo do exercício	(13.335)	(20.715)	(34.050)	(13.335)	(20.715)	(34.050)
Participação dos não-controladores	-	-	-	811	-	811
	(30.379)	(20.715)	(51.094)	(18.889)	(20.715)	(39.604)

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

#### 4. Novas normas, interpretações e alterações de normas

- **Normas revisadas com adoção a partir de 1 de janeiro de 2023**

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

##### **IFRS 17 - Contratos de Seguro**

O IFRS 17 (equivalente ao CPC 50 Contratos de Seguro) é uma nova norma de contabilidade com alcance para contratos de seguro, abrangendo o reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. O IFRS 17 (CPC 50) substituiu o IFRS 4 - Contratos de Seguro (equivalente ao CPC 11).

O IFRS 17 (CPC 50) se aplica a todos os tipos de contratos de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidades que os emitem, bem como a certas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária; algumas exceções de escopo se aplicarão. O objetivo geral do IFRS 17 (CPC 50) é fornecer um modelo de contabilidade abrangente para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para seguradoras, cobrindo todos os aspectos contábeis relevantes. O IFRS 17 (CPC 50) é baseado em um modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (a abordagem de taxa variável); e
- Uma abordagem simplificada (a abordagem de alocação de prêmios) principalmente para contratos de curta duração.

A nova norma não teve impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

##### **Definição de Estimativas Contábeis - Alterações ao IAS 8**

As alterações ao IAS 8 (equivalente ao CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro) esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e *inputs* para desenvolver estimativas contábeis.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

##### **Divulgação de Políticas Contábeis - Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2**

As alterações ao IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) e o *IFRS Practice Statement 2* fornecem orientação e exemplos para ajudar as entidades a aplicarem julgamentos de





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecerem divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis “significativas” por um requisito para divulgar suas políticas contábeis “materiais” e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis.

As alterações tiveram impacto nas divulgações de políticas contábeis da Companhia, mas não na mensuração, reconhecimento ou apresentação de itens nas suas demonstrações financeiras.

**Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação - Alterações ao IAS 12**

As alterações ao IAS 12 Income Tax (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

**CPC 26/ IAS 1 e CPC 23/ IAS 8 - Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes**

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

**Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois - Alterações ao IAS 12**

As alterações ao IAS 12 (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) foram introduzidas em resposta às regras do Pilar Dois da OCDE sobre BEPS e incluem:

- Uma exceção temporária obrigatória ao reconhecimento e divulgação de impostos diferidos decorrentes da implementação jurisdicional das regras do modelo do Pilar Dois; e
- Requisitos de divulgação para entidades afetadas, a fim de ajudar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem melhor a exposição de uma entidade aos impostos sobre a renda do Pilar Dois decorrentes dessa legislação, especialmente antes da data efetiva.

A exceção temporária obrigatória - cujo uso deve ser divulgado - entra em vigor imediatamente.

Os demais requisitos de divulgação se aplicam aos períodos de relatório anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2023, mas não para nenhum período intermediário que termine em ou antes de 31 de dezembro de 2023.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, pois esta não está sujeita às regras do modelo do Pilar Dois, uma vez que sua receita é inferior a 750 milhões de euros por ano.

**Reforma Tributária no Brasil**

Reforma tributária Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional (“EC”) nº 132, que estabelece a Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo. Vários temas, inclusive as alíquotas dos novos tributos, ainda estão pendentes de regulamentação por Leis Complementares (“LC”), que deverão ser encaminhadas para avaliação do Congresso Nacional no prazo de 180 dias. O modelo da Reforma está baseado num IVA repartido (“IVA dual”) em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS) e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS), que substituirá os tributos PIS, Cofins, ICMS e ISS. Foi criado um Imposto Seletivo (“IS”) – de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos das LC.

A Companhia está em processo de avaliação de potenciais impactos da citada reforma tributária.

- **Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas, mas ainda não vigentes em 31 de dezembro de 2023**

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão



## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

### **Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um *Sale and Leaseback* (Transação de venda e retroarrendamento)**

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.

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). A aplicação antecipada é permitida e esse fato deve ser divulgado.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

### **Alterações ao 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 financeiras.
- 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.

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 Companhia está atualmente avaliando o impacto que as alterações terão na prática atual e se acordos de empréstimos existentes podem exigir renegociação.

### **Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7**

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.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

### **Alterações à IFRS 10/ CPC 36 (R3) e à IAS 28/ CPC 18 (R2)**

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

### **Alterações à IAS 21/ CPC 02**

Ausência de conversibilidade. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Não existem outras normas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo IASB e CPC ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas divulgadas pela Companhia e suas controladas.

## **5. Gestão de risco financeiro**

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

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

### **(a) Risco de mercado**

#### **(i) Risco cambial**

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

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

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

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

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

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

### **(b) Risco de crédito**

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de





**Notas Explicativas**  
**Relativa às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

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

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

**(c) Risco de liquidez**

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

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

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

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
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>
Empréstimos e financiamentos	36.574	-	-	36.574
Debêntures	233.462	-	-	233.462
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.396	-	-	1.396
Credores por imóveis compromissados	5.313	4.827	-	10.140
Em 31 de dezembro de 2022	<u>276.745</u>	<u>4.827</u>	<u>-</u>	<u>281.572</u>

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

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







**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível stress 25%	Remoto stress 50%
Queda do CDI	10,03	7,52	5,02
Alta do CDI	10,03	12,54	15,05
Queda IGP-M	4,07	3,05	2,04
Alta IGP-M	4,07	5,09	6,11
INCC	3,23	2,42	1,62
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	3,93	4,91	5,90

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação (CDI ou TR). Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira e não há dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer (Compromissos assumidos - Nota 27).

Dados consolidados	31.12.23		31.12.2022		Risco	Valores para 2023		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		Provável	25%	50%
Aplicações financeiras (Nota 6) (i)	12.400		38.574					
100% a 140% do CDI	12.400		38.574		Queda do CDI	1.962	1.471	981
Contas a receber de clientes (Nota 7)	33.331		66.153					
IGP-M	4.900		27.860		Queda do IGP-M	199	150	100
INCC	28.431		38.293		Queda do INCC	918	689	459
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)		40.688		36.574				
IPCA		40.688		36.574	Alta do IPCA	(1.599)	(1.999)	(2.399)
Debêntures (Nota 12)		-		233.462				
TR		-		210.566	Alta da TR	-	-	-
CDI		-		22.896	Alta do CDI	-	-	-
Arrendamento a pagar (Nota 15)		1.096		1.096				
IGP-M		1.096		1.096	Alta do IGP-M	(45)	(56)	(67)
Debêntures (Nota 12)		1.365						
CDI		124			Alta do CDI	(12)	(16)	(19)
IGP-M		1.241			Alta do IGP-M	(51)	(63)	(76)

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

#### (e) Gestão de capital

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

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

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







**Notas Explicativas**  
**Relativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Empréstimos e financiamentos	-	-	40.688	36.574
Debêntures	-	233.462	-	233.462
Coobrigação recebíveis	-	-	1.365	1.396
	-	233.462	42.053	271.432
Caixa e equivalentes de caixa	(3)	(3)	(14.097)	(38.974)
Dívida líquida / (Caixa excedente)	(3)	233.459	27.956	232.458
Patrimônio líquido	5.293	(181.613)	5.293	(181.613)
Patrimônio líquido e dívida líquida	5.290	51.846	33.249	50.845
Percentual	N.A.	450,29%	84,08%	457,19%

**(f) Estimativa do valor justo**

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

- As aplicações financeiras remuneradas pelo CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotação divulgada pelas respectivas instituições financeiras, e os demais se referem, em sua maioria, a certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.
- Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo se aproximam de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos; o mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

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

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

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

O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, certificados de depósito bancário) é determinado mediante os dados fornecidos pela instituição financeira onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

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.

**(g) Qualidade do crédito dos ativos financeiros**

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária	-	4.292	29.090	57.624
Sem alienação fiduciária	210	3.457	1.292	1.292
	210	7.749	30.382	58.916
Unidades em construção	-	-		
Com alienação fiduciária	-	-	29.156	38.942
Contas a receber de clientes	210	7.749	59.538	97.858
Perdas estimadas para devedores duvidosos e provisão para distrato	(210)	(3.457)	(26.207)	(31.705)
Contas a receber de clientes	-	4.292	33.331	66.153

Do total do contas a receber de unidades concluídas, aproximadamente R\$ 23.394 (31 de dezembro de 2022 – R\$ 28.917) encontram-se vencidas, motivado, principalmente, por ações judiciais ainda não resolvidas e pelos atrasos nos repasses de financiamento das instituições financeiras para os promitentes compradores, os quais não tomam posse do imóvel enquanto não houver a quitação do preço com base no financiamento por ele obtido.

Conseqüentemente, o maior risco dessa carteira corresponde ao distrato da venda efetuada, com a retomada da unidade para os estoques disponíveis para comercialização (Nota 8). Baseado na experiência passada e na velocidade de venda de cada um dos empreendimentos, foi efetuada análise dos potenciais casos que podem gerar perdas ou distratos e foi constituída provisão para perdas e distratos, conforme demonstrado na Nota 7.

**6. Caixa e equivalentes de caixa**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Caixa e bancos contas movimento	3	3	1.697	400
Fundos de investimentos	-	-	3.388	334
Certificados de Depósito Bancário	-	-	9.012	38.240
Total de caixa e equivalentes de caixa	3	3	14.097	38.974

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





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

**7. Contas a receber**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	210	7.749	30.382	58.916
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	(210)	(3.457)	(25.482)	(31.056)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	4.292	4.900	27.860
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	43.131	44.764
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	-	-	(725)	(649)
(+) Parcelas recebidas	-	-	34.942	10.003
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	77.348	54.118
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(19.078)	(5.441)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	6.287	786
(=) Receita apropriada	-	-	64.557	49.463
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(1.184)	(1.167)
(-) Parcelas recebidas	-	-	(34.942)	(10.003)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	28.431	38.293
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos em construção)	-	4.292	33.331	66.153
Outras contas a receber e serviços	10.303	10.304	11.667	10.533
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(10.303)	(10.304)	(10.303)	(10.304)
Contas a receber de outras operações	-	-	1.364	229
Total do contas a receber	-	4.292	34.695	66.382
Circulante	-	4.290	27.830	66.107
Não circulante	-	2	6.865	275

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

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

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

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

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





**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

presente, por ano:

Ano - descrição	Imóveis		31.12.23	Consolidado 31.12.22
	Concluídos	Construção	Total	Total
Vencidos	2.483	18.446	20.929	23.685
A vencer				
2023	-	-	-	48.019
2024	2.415	4.504	6.919	190
2025	1	19.108	19.109	81
2026 em diante	1	348	349	-
	4.900	42.406	47.306	71.975

A Companhia possui empreendimentos concluídos, estando os clientes em processo de obtenção de financiamento dos imóveis junto às instituições financeiras, em taxas mais atrativas que aquelas estabelecidas nos contratos de venda firmados com a Companhia (em geral, estão sujeitas a variação do IGP-M, acrescida de juros de 12% ao ano).

Conforme mencionado na nota explicativa 5(g) a Companhia possui clientes ativos com ações judiciais. A Companhia abre as perdas estimadas por grupo de contas contábeis, e com isso os ajustes transitam pelo contas a receber, estoques e distratos a pagar. Para cobrir riscos dessa carteira não ser realizada e a venda distratada, a Administração constituiu perdas estimadas para distratos, das operações em que estima que haja riscos de distratos, e retornou os custos das unidades para os estoques de imóveis a comercializar (nota 8). Essa estimativa é realizada com base na análise de informações históricas e dos processos judiciais. As perdas estimadas constituídas sobre as operações que poderão ser distratadas montam em R\$ 19.836 (31 de dezembro de 2022 - R\$ 25.952).

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	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Provisão para perdas	10.513	10.513	16.674	16.057
Provisão para distratos	-	3.248	19.836	25.952
	10.513	13.761	36.510	42.009
Empreendimentos concluídos	210	3.457	25.482	31.056
Empreendimentos em construção	-	-	725	649
Demais contas a receber	10.303	10.304	10.303	10.304
	10.513	13.761	36.510	42.009

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2021	(10.513)	(78.243)
Reversão de provisão para distratos	(3.248)	31.722
Reversão / (complemento) de provisão para perdas estimadas	-	4.512
Em 31 de dezembro de 2022	(13.761)	(42.009)
Reversão/(Adição) de provisão para distratos	3.248	6.117
Reversão de perdas estimadas	-	(618)
Em 31 de dezembro de 2023	(10.513)	(36.510)

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





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

receber que está no contencioso jurídico:

Descrição	Concluído	Construção	Total
Vencido	17.022	-	17.022
A vencer	86	-	86
	17.108	-	17.108

Conforme descrito na nota 19 (b), a Companhia mantém em 31 de dezembro de 2023 uma provisão de R\$ 124.806 (31 de dezembro de 2022 – R\$ 126.536) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

## 8. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Terrenos para incorporação	3.726	2.670	171.690	176.534
Imóveis em construção	-	-	21.905	24.207
Imóveis concluídos (ii)	1.056	375	23.569	27.194
Provisão para distratos imóveis concluídos (i)	-	1.170	12.866	15.445
Provisão para distratos imóveis em construção (i)	-	-	97	561
	4.782	4.215	230.127	243.941
(-) Impairment terrenos (ii)	(3.726)	(2.670)	(21.050)	(23.969)
(-) Impairment imóveis em construção (ii)	-	-	(912)	(849)
(-) Impairment imóveis concluídos (ii)	-	-	(1.992)	(4.748)
(-) Impairment imóveis a distratar (ii)	-	-	(655)	(3.701)
	(3.726)	(2.670)	(24.609)	(33.267)
	1.056	1.545	205.518	210.674
Circulante	1.056	375	76.789	82.189
Não circulante	-	1.170	128.729	128.485

- (i) Conforme mencionado na nota 7, a Companhia constituiu perdas estimadas para distratos com base na análise dos contratos de vendas que possuem ações judiciais, retornando o custo das unidades para o estoque de imóveis a comercializar;
- (ii) Decorrente dos preços de mercado praticados e das estratégias adotadas pela Companhia com relação a reprecificação dos estoques e avaliações de terrenos por valor de venda ou viabilidade econômica;
- (iii) Do total de imóveis concluídos o valor de R\$ 17.518, são de unidades bloqueadas para venda, devido em sua maior parte por processos judiciais.

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

Descrição	Consolidado	
	31.12.23	31.12.22
Custo incorrido acumulado	80.951	60.010
Custo apropriado às unidades vendidas	(61.677)	(41.938)
Juros capitalizados	22.658	18.300
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(20.027)	(12.165)
No fim do exercício	21.905	24.207

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





**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

### **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.

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 31 de dezembro de 2023 o valor registrado no ativo não circulante, líquido de provisão para perdas (*impairment*), monta em R\$ 68.021.





**Notas Explicativas**  
**Relativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

## 9. Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Adiantamentos a fornecedores	239	339	1.680	3.672
Depósitos judiciais	367	339	4.283	4.053
Repasse sobre financiamentos indevidos (i)	-	-	476	476
Adiantamento a funcionários	18	19	22	26
Habitasec Securitizadora (ii)	-	-	4.437	6.444
Canal Securitizadora (iii)	-	-	14.309	-
Outros	129	388	242	1.251
Perdas estimadas para créditos diversos	-	(224)	-	(693)
	<u>753</u>	<u>861</u>	<u>25.449</u>	<u>15.229</u>
Circulante	<u>386</u>	<u>522</u>	<u>21.166</u>	<u>11.176</u>
Não circulante	<u>367</u>	<u>339</u>	<u>4.283</u>	<u>4.053</u>

- (i) Amortizações realizadas pelos bancos financiadores de alguns empreendimentos após a solicitação do pedido de recuperação judicial, sendo que a Companhia recorreu judicialmente para que os valores sejam devolvidos.
- (ii) Valor da CCB a liberar apresentada na Nota 12.
- (iii) Valor da CRI apresentados na Nota 12.

A movimentação nas perdas estimadas pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2022	(224)	(693)
Provisões lançadas no ano	224	693
Em 31 de dezembro de 2023	<u>-</u>	<u>-</u>

## 10. Impostos e contribuições a compensar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
PIS	60	60	1.657	1.597
COFINS	142	142	8.076	7.791
CSLL	65	65	159	161
IRPJ (ii)	45	45	13.203	12.765
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	1.424	935
Outros	(26)	10	119	75
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	(202)	(202)	(4.354)	(4.354)
	<u>84</u>	<u>120</u>	<u>20.284</u>	<u>18.970</u>
Circulante	<u>44</u>	<u>81</u>	<u>5.399</u>	<u>4.886</u>
Não circulante	<u>40</u>	<u>40</u>	<u>14.885</u>	<u>14.083</u>

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





**Notas Explicativas**  
**Relativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

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

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>
Em 31 de dezembro de 2022	(4.354)
Complemento de perdas estimadas	-
Em 31 de dezembro de 2023	(4.354)

### 11. Investimentos e provisão para passivo a descoberto

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.23</u>	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.23</u>	<u>31.12.22</u>
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	32.851	37.315	10.039	8.401
Provisão para perda em investimento (b)	(34.653)	(18.442)	(850)	(809)
Investimentos (a)	(1.802)	18.873	9.189	7.592
Reclassificação para o passivo	34.653	18.442	850	809
Encargos financeiros apropriados (*)	1.855	1.863	-	-
	<u>34.706</u>	<u>39.178</u>	<u>10.039</u>	<u>8.401</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 12.





## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas Explicativas

Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

#### (a) Movimentação dos investimentos

Controlada	% Partic.	Saldo em 31.12.21	Subscrição de capital	Aumento de capital	Baixa	Equivalência patrimonial	Saldo em 31.12.22 (Reapresentado)	Subscrição de capital	Transferência de quotas	Equivalência patrimonial	Saldo em 31.12.23
Viver Desenvolv. Imob. Ltda.(i)	-	(16.119)	-	11.006	-	(6.552)	(11.665)	-	14.503	(2.838)	-
Viver Empreend. Ltda. (i)	-	40.120	-	198	-	(8.858)	31.460	-	(31.460)	-	-
Viver Participações Ltda.	100%	(27)	-	(535)	-	(7.524)	(8.086)	-	17	(20.150)	(28.219)
LIV Holding Empreendimentos e Neg. Imobiliários	100%	-	-	-	-	-	-	-	18.115	(3.566)	14.549
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária II Ltda	100%	-	-	-	-	-	-	10	-	-	10
Inpar Particip. e Assoc. Ltda. (i)	-	(1.611)	-	-	1.668	(57)	-	-	-	-	-
Viver Desenvolv. e Constr. Imob. Ltda. (i)	-	1	-	-	-	(14)	(13)	-	13	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda. (i)	-	(594)	-	-	-	(2)	(596)	-	597	(1)	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda. (i)	-	(2.582)	-	-	-	(297)	(2.879)	-	2.879	-	-
Inpar Projeto 76 SPE Ltda	100%	-	-	-	-	-	-	-	1.545	7.571	9.116
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	-	-	-	-	-	-	-	(56)	(6.322)	(6.378)
Vila Madalena Empreend. Imob. Ltda (i)	-	4.517	-	-	(4.517)	-	-	-	-	-	-
F5 Crédito e Intermediação de Negócios Ltda (i)	-	44	-	-	-	3	47	-	(46)	(1)	-
F5 Intermediação de Negócios Ltda (i)	-	10	-	-	-	(14)	(4)	-	4	-	-
F5 Assessoria de Crédito Participações Ltda. (i)	-	-	1	-	-	-	1	-	(1)	-	-
LIV Real Distressed Gestão Imob. Ltda. (i)	-	-	1	-	-	3.089	3.090	-	(3.129)	39	-
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda. (i)	-	-	10	-	-	(83)	(73)	-	1.169	(1.096)	-
LIV Assessoria Imobiliária Ltda.	100%	-	-	-	-	-	-	10	-	-	10
<b>Sociedades controladas</b>		<b>23.759</b>	<b>12</b>	<b>10.669</b>	<b>(2.849)</b>	<b>(20.309)</b>	<b>11.282</b>	<b>20</b>	<b>4.150</b>	<b>(26.364)</b>	<b>(10.912)</b>
Controladas em conjunto pela Viver Empreend. Ltda.	33% - 46%	<b>12</b>	-	535	-	(48)	499	-	(17)	(71)	411
Inpar Proj. 33 SPE Ltda.	1%	52	-	-	-	(1)	51	-	-	(2)	49
Inpar Proj. 107 SPE Ltda.	70%	76	-	(85)	-	-	(9)	-	-	-	(9)
Inpar Proj. 110 SPE Ltda.	70%	2.944	-	-	-	(1)	2.943	-	-	(1)	2.942
Tibério - Inpar Proj. 133 SPE Ltda.	1%	47	-	-	-	1	48	-	-	-	48
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	20%	142	-	-	-	(9)	133	-	-	(6)	127
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda. (iv)	70%	(158)	-	-	-	1	(157)	-	-	1	(156)
Tibério - Inpar Proj. Res. Ernesto Igel SPE Ltda	35%	(194)	-	-	-	(12)	(206)	-	-	(17)	(223)
SCP AF Lapa III (vi)	100%	300	-	-	-	-	300	-	-	-	300
SCP VI-Revflo Jose dos Reis (v)	100%	178	289	-	-	-	467	-	-	(1)	466
SCP VI-Revflo Criciumal (ii)	100%	5	1.170	-	-	-	1.175	766	-	-	1.941
SCP VI-Revflo Herval (iii)	100%	100	2.248	-	-	-	2.348	945	-	-	3.293
Equivalencia Patrimonial SPES Incorporadas		-	-	-	-	-	-	-	-	(79)	(79)
<b>Sociedades controladas em conjunto</b>		<b>3.504</b>	<b>3.707</b>	<b>450</b>	<b>-</b>	<b>(69)</b>	<b>7.592</b>	<b>1.711</b>	<b>(17)</b>	<b>(176)</b>	<b>9.110</b>
<b>Total</b>		<b>27.263</b>	<b>3.719</b>	<b>11.119</b>	<b>(2.849)</b>	<b>(20.378)</b>	<b>18.873</b>	<b>1.731</b>	<b>4.133</b>	<b>(26.540)</b>	<b>(1.802)</b>

(i) Transferências de quotas foi da Viver S.A. para as SPEs do grupo devido reestruturação societária, não tendo movimentação de caixa a compra das

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas Explicativas

Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

quotas foi quitada por saldo de partes relacionadas e não alterou o controlador final das empresas investidas;

- (ii) 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%;
- (iii) A Companhia, possui participação no empreendimento Herval 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 24,13%;
- (iv) 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;
- (v) A Companhia, possui participação no empreendimento Revflo Jose dos Reis por meio de SCP, ao qual fica garantido 10% do resultado líquido do empreendimento que no momento não está em obra;
- (vi) A Companhia, possui participação no empreendimento AF Lapa III por meio de SCP, ao qual fica garantido distribuição de dividendos fixos e pré determinados equivalentes a TIR de 1,55%, no momento o empreendimento não está em obra;

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

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

Empresas	Controladora			Consolidado		
	31.12.22 (reapresentado)	Acréscimo/ (diminuição)	31.12.23	31.12.22	Acréscimo/ (diminuição)	31.12.23
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14.443	(14.443)	-	-	-	-
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda	13	(13)	-	-	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	2.879	(2.879)	-	-	-	-
Viver Participações Ltda.	596	27.291	27.887	-	-	-
LNR Empreendimentos	62	6.316	6.378	-	-	-
F5 Intermediação de Negócios Ltda	4	(4)	-	-	-	-
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda.	73	(73)	-	-	-	-
Inpar Projeto 107 SPE Ltda	9	-	9	9	-	9
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	157	(1)	156	157	(1)	156
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	206	17	223	206	17	223
Acanto Incorporadora Ltda	-	-	-	366	25	391
PMCS Participações	-	-	-	71	-	71
Provisão para perdas em investimentos	18.442	18.971	34.653	809	41	850

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa as Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022



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

## 12. Empréstimos, Financiamentos e Debêntures

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

Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	Consolidado	
			31.12.23	31.12.22
<u>Empréstimos e Financiamentos</u>				
Projetos – CCB (a)	IPCA	Até 13%	15.115	36.574
Projetos – CRI (b) e (c)	IPCA	12,68%	25.573	-
			40.688	36.574
<u>Debêntures</u>				
Emissão 18 de janeiro de 2011	TR	8,77%	-	210.566
Emissão 16 de setembro de 2022	DI	7,50%	-	22.896
			-	233.462
Total dívidas			40.688	270.036
Circulante			15.241	270.036
Não Circulante			25.447	-

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

### (a) Emissão em 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 4 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 4 tranches, sendo:

- (vi) 1ª Série: R\$ 17.625
- (vii) 2ª Série: R\$ 6.920
- (viii) 3ª Série: R\$ 4.660
- (ix) 4ª Série: R\$ 295
- (x) 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.



**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022



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

### 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	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Encargos financeiros incorridos	1.312	1.600	5.755	8.076
Encargos financeiros capitalizados (*)	(7)	-	(4.365)	(6.009)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 25)	1.305	1.600	1.390	2.067

Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Saldo inicial	1.862	1.548	6.135	7.984
Encargos financeiros capitalizados	-	-	4.365	6.009
Encargos apropriados ao resultado (Nota 22)	(7)	315	(7.869)	(7.858)
Saldo final (Notas 8 e 11)	1.855	1.863	2.631	6.135

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

### 13. Coobrigação na cessão de recebíveis

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

Garantia	Taxa de desconto - %	Consolidado	
		31.12.23	31.12.22
Fidejussória	12,00%	1.303	1.290
Garantia Fidejussória/Alienação Fiduciária	11,25%	50	94
Fidejussória	10,95%	12	13
		1.365	1.397
Circulante		1.365	1.396
Não circulante		-	1

### 14. Fornecedores

Determinados saldos de operações realizadas com fornecedores que estavam vencidos foram negociados e os créditos concursais remanescentes se sujeitarão a recuperação judicial, do total o valor de R\$ 2.639 estão sujeitos ao plano de recuperação judicial. A tabela abaixo demonstra o saldo de fornecedores, considerando a renegociação dos vencimentos:

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa as Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro  
 de 2023 e 2022  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Vencidos	1.458	2.951	6.855	10.072
A vencer até 30 dias	370	276	840	595
A vencer entre 31 e 60 dias	70	140	76	141
A vencer entre 61 e 90 dias	6	620	12	1.152
A vencer entre 91 e 120 dias	32	91	38	136
A vencer entre 121 e 180	-	40	0	41
A vencer após 180 dias	-	2	2	100
	478	1.169	968	2.165
	1.936	4.120	7.823	12.237

## 15. Contas a pagar e arrendamento a pagar

### (a) Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Comissões a pagar (i)	5	5	1.857	1.948
Distratos a pagar (IV)	-	695	40.848	43.862
Termo de ajuste de conduta (ii)	3.355	3.355	3.355	3.355
Condomínio unidades concluídas a pagar (iii)	-	-	5.624	8.214
Outras contas a pagar	1.247	1.649	2.160	2.692
	4.607	5.704	53.844	60.071
Circulante	4.607	5.704	52.383	58.572
Não circulante	-	-	1.461	1.499

- (i) Referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários;
- (ii) Valor estimado a gastar com Termos de Ajustes de Conduta (TAC) junto às prefeituras de Nova Lima e Porto Alegre;
- (iii) No montante de condomínio a pagar, estão previstos também os débitos das unidades imobiliárias concluídas com ações judiciais que são consideradas como possíveis distratos, com o retorno destas unidades para o estoque de imóveis a comercializar;
- (iv) Saldo refere-se a unidade distratadas, onde o pagamento ocorreria no momento da revenda da unidade ou no prazo de 60 meses da data do distrato o que ocorrer primeiro, com a operação de cessão de quotas realizada em janeiro de 2024 o saldo irá reduzir em R\$ 29.879, restando em aberto o saldo de R\$ 10.958.

### (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	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Arrendamento a pagar - Direito de uso de imóvel	712	376	712	1.503
(-) Encargos financeiros a apropriar	(159)	(102)	(159)	(407)
	553	274	553	1.096
Circulante	-	121	-	484
Não circulante	553	153	553	612

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022



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

Os pagamentos do não circulante estão distribuídos:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
2023	-	10	-	39
2024	-	115	-	462
2025	157	28	157	111
2026	144	-	144	-
2027	142	-	142	-
2028	110	-	110	-
	<u>553</u>	<u>153</u>	<u>553</u>	<u>612</u>

## 16. Adiantamentos de clientes e outros

### (a) Adiantamento de clientes

Descrição	Consolidado	
	31.12.23	31.12.22
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (i)	6.506	924
Outros adiantamentos	713	1.604
	<u>7.219</u>	<u>2.528</u>
Circulante	7.219	2.528

- (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 ao qual R\$ 4.700 refere-se a recebimentos do empreendimento Domun, que encontra-se em cláusula suspensiva;

### (b) Credores por imóveis compromissados

Descrição	Consolidado	
	31.12.23	31.12.22
Credores por imóveis compromissados	5.210	10.140
Permutas físicas (i)	5.046	6.618
	<u>10.256</u>	<u>16.758</u>
Circulante	10.256	5.656
Não Circulante	-	11.102

- (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.

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa as Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022



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

**17. Partes relacionadas**

**(a) Operações de mútuo**

Descrição (Ativo não circulante)	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Viver Desenv. e Constr. Imob. Ltda.	-	5	-	-
Viver Empreend. Ltda.	-	37.470	-	21
LR Empreendimentos Imobiliários Ltda	63.544	51	-	-
Inpar Projeto 126 Spe Ltda.	-	11	-	-
LIV Holding Empreendimentos Ltda	27.414	-	-	-
Inpar Projeto 44 Spe Ltda	180	-	-	-
Inpar Projeto 127 Spe Ltda	3	-	-	-
Lnr Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25.608	-	265	-
LIV Real Estate Distressed Gestão Imob. Ltda	-	556	-	-
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda	-	4.506	-	-
Inpar Proj 71 SPE Ltda	-	10.147	-	3.044
Inpar Projeto 86 Spe Ltda	-	-	2.839	-
Inpar Projeto 87 Spe Ltda	-	-	4	-
Inpar Projeto 90 Spe Ltda	-	-	59	-
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village Spe 67 Ltda	-	-	505	-
Inpar Projeto 109 Spe Ltda	-	-	365	-
Agre API Empreend. Imob. S.A. (i)	-	-	3.369	3.344
Tiberio Inpar Proj. Res. Er-Barueri Spe Ltda.	153	153	153	153
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52	52	52
Perdas estimadas partes relacionadas (i)	-	-	(3.369)	(3.344)
	<u>116.954</u>	<u>52.951</u>	<u>4.241</u>	<u>3.270</u>

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

Descrição (Passivo circulante)	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária II Ltda.	10	-	-	-
Inpar Projeto Lagoa Dos Ingleses Spe Ltda	38.079	-	-	-
Projeto Imobiliário Spe 46 Ltda	17.686	-	-	-
Projeto Imobiliário Altos Do Umarizal Spe 64 Ltda	105	-	-	-
Inpar Projeto 71 Spe Ltda	27.897	-	-	-
Inpar Projeto 94 Spe Ltda	839	-	-	-
Projeto Imobiliário Residencial Linea Spe 96 Ltda	6.992	-	-	-
Viver Desenv. Imob. Ltda.	-	-	-	1.654
LIV Assessoria Imobiliária Ltda.	10	-	-	-
Jive Asset Gestão de Recursos Ltda (i)	-	9.634	-	9.634
Lr Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.345	-
Inpar Projeto 86 Spe Ltda	-	-	32	-
Inpar Projeto 105 Spe Ltda	-	-	387	-
Lnr Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	41	-
Inpar Projeto 105 Spe Ltda	-	-	75	-
Menin Incorporadora Ltda	-	-	7	7
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	44	45	44	45
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	46	46	46	46
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10	10	10
	<u>91.718</u>	<u>9.735</u>	<u>2.987</u>	<u>11.396</u>

(i) O saldo a pagar para o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda., é decorrente da aquisição via endosso feito por Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, tornando-se credor das cédulas de crédito bancário (CCB), que foram convertidas na 1ª. tranche de aumento de capital do plano de recuperação judicial. Quitado em outubro de 2023.

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

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

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022



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

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

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

Dentre os negócios atuais com as controladas e controladas em conjunto, pode-se destacar: (i) a celebração de contratos de construção de empreendimentos; (ii) contratos de incorporação ou de desenvolvimento conjunto de empreendimentos; (iii) contratos de concessão de garantias recíprocas, 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 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 4.800 (31 de dezembro de 2022 - R\$ 3.956) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

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 2.19 <sup>a</sup> )	-	2.400	-	2.400
Benefícios diretos e indiretos	-	75	-	75
Em 31 de dezembro de 2023	960	3.720	180	4.860

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

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

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

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



**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022



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

## 18. Obrigações trabalhistas e tributárias e Impostos diferidos

### 18.1 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Encargos trabalhistas	852	793	933	911
Remuneração variável - Bônus	3.102	2.023	5.198	5.100
	<u>3.954</u>	<u>2.816</u>	<u>6.131</u>	<u>6.011</u>
Parcelamentos tributários	1.037	1.269	2.029	3.723
Parcelamento - Lei nº 12.996/14	-	-	-	147
Parcelamento IPTU	-	-	-	566
Tributos correntes	305	287	2.252	2.508
IPTU a pagar (i)	-	-	28.073	23.584
	<u>1.342</u>	<u>1.556</u>	<u>32.354</u>	<u>30.528</u>
Total	<u><b>5.296</b></u>	<u><b>4.372</b></u>	<u><b>38.485</b></u>	<u><b>36.539</b></u>
Circulante	4.679	3.437	37.582	34.283
Não circulante	617	935	903	2.256

- (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 nº1078480-54.2023.8.26.0053, 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	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
2023	-	155	-	417
2024	-	312	-	661
2025	421	312	669	659
2026	189	156	225	307
2027	7	-	9	95
A partir de 2028	-	-	-	117
	<u>617</u>	<u>935</u>	<u>903</u>	<u>2.256</u>

### 18.2 Impostos diferidos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
IRPJ e CSLL diferidos	-	-	201	148
PIS e COFINS diferidos	-	257	277	680
Impostos Diferidos	-	257	478	830
Circulante	-	257	204	829
Não circulante	-	-	274	1

#### (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.

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa as Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro  
 de 2023 e 2022



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

Descrição	Consolidado	
	31.12.23	31.12.22
No início do exercício	(148)	-
Ajustes	405	(26.355)
Despesas (receitas) no resultado	(56)	26.503
Imposto de renda e contribuição social diferidos	201	148
PIS e COFINS diferidos	277	680
<b>Tributos diferidos</b>	<b>478</b>	<b>828</b>

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22 (Reapresentado)	31.12.23 (reapresentado)	31.12.22
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(72.724)	(60.566)	(72.216)	(59.137)
Resultado de participações societárias	26.540	20.378	(176)	69
Base de cálculo	(46.184)	(40.188)	(72.392)	(59.068)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(15.703)	(13.664)	(24.613)	(20.083)
Crédito não constituído Prejuízo Fiscal	10.548	13.664	24.309	20.083
Diferenças Temporárias	5.155	-	(1.968)	-
Reconhecimento de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social				
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	-	26.516	1.739	25.898
Imposto de renda e contribuição social	-	26.516	(533)	25.898
Corrente	-	-	(477)	(605)
Diferido	-	26.516	(56)	26.503
Imposto de renda e contribuição social	-	26.516	(533)	25.898

**19. Provisões**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22 (reapresentado)	31.12.23 (reapresentado)	31.12.22
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	1.226	812
Provisão para demandas judiciais (b)	11.570	26.722	146.447	154.590
	11.570	26.722	147.673	155.402
Circulante	-	-	1.226	812
Não circulante	11.570	26.722	146.447	154.590

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa as Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022



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

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

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
No início do exercício	812	1.628
Reversão / provisão líquida	414	(816)
No fim do exercício	<u>1.226</u>	<u>812</u>

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

**(b) Provisão para demandas judiciais**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22 (reapresentado)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22 (reapresentado)</b>
Trabalhistas	2.066	5.025	4.795	9.252
Tributárias	1.137	-	7.039	4.090
Cíveis	1.643	1.482	9.505	14.442
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	6.724	20.215	124.806	126.536
Criminal	-	-	302	270
Não circulante	<u>11.570</u>	<u>26.722</u>	<u>146.447</u>	<u>154.590</u>

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22 (reapresentado)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22 (reapresentado)</b>
No início do exercício	26.722	15.600	154.590	121.707
Ajustes de participações societárias (i)	-	-	3.829	-
Pagamento de contencioso via aumento de capital	(19.378)	-	(45.588)	-
Complemento (reversão) de provisão (Nota 26)	4.226	11.122	33.616	32.883
No fim do exercício (ii)	<u>11.570</u>	<u>26.722</u>	<u>146.447</u>	<u>154.590</u>

- (i) Em dezembro de 2023 o consórcio Janga, cuja a participação da Companhia era de 70%, foi extinto passando 100% para a SPE Inpar Projeto 71 o que resultou em complemento na provisão de contingências sem afetar o resultado do exercício corrente.
- (ii) Do total provisionado estão sujeitos a RJ o valor de R\$ 49.533.

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

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

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

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022



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

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

Descrição	Consolidado		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Trabalhistas	2.698	4.674	3.455	5.769
Tributárias	34	32	3.224	583
Cíveis (i)	4.189	2.244	11.086	7.374
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes (i)	6.483	4.533	54.113	31.495
Total (ii)	13.404	11.483	71.878	45.221

- (i) Há aumento relevante nos processos cíveis com probabilidade possível devido novos processos e mudanças de estimativas de remoto para possível.
- (ii) Do monte divulgado o valor de R\$ 27.912 estão sujeitos ao plano de recuperação judicial.

## 20. Patrimônio líquido

### 20.1 Capital social

Descrição	Quantidade de ações
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>142.902.713</b>
Aumento de capital social – 19/09/2022	21.506.752
Aumento de capital social – 29/11/2022	27.987.940
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>192.397.405</b>
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
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>23.676.543</b>

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

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

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
**Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro**  
**de 2023 e 2022**



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

2021 e ratificada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2021, ao preço de emissão de R\$ 0,61 (sessenta e um centavos) por ação, totalizando um valor de R\$ 4.893.

Em 02 de janeiro de 2023, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado, mediante conversão de 22.500 (vinte e duas mil e quinhentas) debêntures no âmbito da Série I (um) da 5ª Emissão de Debêntures em 31.365.555 ações ordinárias todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 0,73 por ação, 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 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para R\$ 2.763.010, dividido em 23.676 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2023 o capital social da Companhia é de R\$ 2.763.010 representado por 23.676.543 ações ordinárias (R\$ 2.482.665 representado por 192.397.405 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2022), nominativas e sem valor nominal.

## **20.2 Gastos com subscrição de ações**

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

## **20.3 Ações subscritas a cancelar**

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

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa as Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022



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

33.2019.8.26.0000. Tendo em vista o acordo firmado entre a Companhia e a NPL Brasil Gestão de ativos financeiros, que adquiriu os créditos detidos pelo Banco Pan, foi reconhecida a redução ao Patrimônio Líquido do montante de R\$ 18.145 referente ao futuro cancelamento de 916.407 ações convertidas em nome do Banco Pan, conforme 3ª tranche de pagamento prevista no plano de recuperação judicial, as quais estão depositadas perante o banco escriturador das ações.

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

Em 09 de agosto de 2022 as partes assinaram um novo termo pelo qual a NPL conferiu quitação à Viver pela dívida, de forma que restou acordado com o Banco Pan que na AGO de 2024 será deliberado o cancelamento das ações.

#### 20.4 Política de dividendos

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

#### 21. Prejuízo por ação

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

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

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

Data	Quantidade de ações	Número de dias/%	Exercício de 2023
			Média Ponderada de ações
02 de janeiro de 2023 (i)	19.239.741	2	105.423
22 de março de 2023 (i)	22.376.296	79	4.843.089
26 de setembro de 2023	23.478.449	188	12.093.009
31 de dezembro de 2023	23.676.543	96	6.227.255

(i) Aplicamos o efeito do agrupamento que ocorreu em maio de 2023 para fins de cálculo da média ponderada das ações.

O prejuízo básico e diluído por ação em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 3,1254 (31 de dezembro de 2022 -



**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro  
 de 2023 e 2022



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

lucro básico e diluído de R\$ 0,02249).

	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b> <b>(Reapresentado)</b>
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(72.724)	(34.050)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	23.268.777	151.425.479
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(3,1254)	(0,2249)

## 22. Lucro bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
Receita de imóveis	(704)	17.686	63.112	82.297
Reversão/(provisão) para distratos	1.370	(3.248)	6.954	33.624
Reversão/(provisão) para perdas estimadas	-	-	(618)	4.512
Receita de serviços	-	1.021	707	1.664
Receita operacional bruta	666	15.459	70.155	122.097
Impostos incidentes	257	(320)	(619)	(115)
Receita operacional líquida	923	15.139	69.536	121.982
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	32	(6.606)	(46.291)	(59.111)
Provisão/(reversão) custo com unidades a distratar (i)	(421)	1.170	(3.084)	(27.597)
Reversão/(provisão) de impairment de estoques	-	-	5.519	11.475
Encargos financeiros (Nota 12)	(7)	315	(7.869)	(7.858)
Custos dos imóveis vendidos	(396)	(5.121)	(51.725)	(83.091)
Lucro bruto	527	10.018	17.811	38.891

- (i) Conforme mencionado na nota explicativa 7, a Companhia fez a abertura das perdas estimadas com clientes que estão no contencioso, revertendo os saldos de contas a receber e retornando os custos das unidades para o estoque de imóveis a comercializar (Nota 8);

## 23. Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
Salários e encargos	(14.025)	(14.635)	(23.329)	(27.034)
Plano de outorga de ações restritas	-	5.221	-	1.656
Assessoria e consultoria	(6.421)	(6.580)	(7.475)	(8.024)
Gastos corporativos	(3.003)	(2.794)	(6.680)	(6.002)
Aluguéis	(49)	(72)	(47)	(77)
Depreciação direito de uso imóvel	(101)	(122)	(360)	(593)
	(23.599)	(18.982)	(37.891)	(40.074)
Despesas com reestruturação	(1.010)	(834)	(1.010)	(834)
Depreciação e amortização	(126)	(222)	(374)	(348)
	(1.136)	(1.056)	(1.384)	(1.182)
	(24.735)	(20.038)	(39.275)	(41.256)

## 24. Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
Publicidade e propaganda	(130)	(162)	(5.279)	(3.579)
Depreciação estande de vendas e apartamentos decorados	-	(43)	-	(295)
Comissões	(18)	(62)	(2.282)	(1.462)
Manutenção com estoque e unid. concluídas	-	(2)	(299)	(546)
Despesas com garantia de obras	-	-	(437)	(684)
	(148)	(269)	(8.297)	(6.566)

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa as Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro  
 de 2023 e 2022



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

## 25. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
<b>Receitas financeiras</b>				
Juros e atualização monetária	7	33	523	7.104
Rendimentos com aplicação financeira	-	-	3.000	2.820
	7	33	3.523	9.924
<b>Despesas financeiras</b>				
Encargos sobre contratos (Nota 12)	(1.305)	(1.600)	(1.390)	(2.067)
Multas	(1)	(50)	(17)	(90)
Juros	(147)	(97)	(353)	(508)
Descontos / Atualizações monetárias clientes	-	-	(1.817)	-
Outras despesas financeiras	(5)	(8)	(335)	(97)
	(1.458)	(1.755)	(3.912)	(2.762)
<b>(=) Resultado Financeiro</b>	<b>(1.451)</b>	<b>(1.722)</b>	<b>(389)</b>	<b>7.162</b>

## 26. Outras receitas e (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
<b>Outras receitas e (despesas) operacionais</b>	<b>31.12.23</b>	<b>(reapresentado)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>(Representado)</b>
Reversão de provisão/(provisão) para demandas judiciais (Nota 19)	(4.226)	(11.122)	(33.616)	(32.883)
Perdas estimadas	222	(2.044)	11	(3.802)
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	(8)	(12)	(5.081)	(3.252)
Pagamento de contencioso	-	(15.951)	-	(26.305)
Outras receitas e (despesas) operacionais	(16.365)	952	(3.179)	8.943
	(20.377)	(28.177)	(41.890)	(57.298)

## 27. Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento

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

Descrição	Consolidado	
	31.12.23	31.12.22
Unidades vendidas em construção	12.752	4.149
Unidades em estoque em construção	14.591	1.779
Custo orçado a incorrer (*)	27.343	5.928
Estoque imóveis em construção, líquido de impairment (Nota 8)	21.905	24.207
Custo total a ser apropriado no futuro	49.248	30.135

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

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

Descrição	Consolidado	
	31.12.23	31.12.22
Venda contratada a apropriar (Nota 7)	19.078	5.441
Adiantamento de Clientes e Permuta Física	-	786
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(12.752)	(4.149)
	6.326	2.078
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	33,2%	33,4%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(397)	(113)
	5.929	1.965
Percentual da margem líquida a apropriar (*)	31,1%	31,6%

(\*) 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.



**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
 Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro  
 de 2023 e 2022  
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

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

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

Descrição	Consolidado	
	31.12.23	31.12.22
Receita apropriada dos empreendimentos em construção	81.533	54.767
(-) Ajuste a valor presente (Nota 7)	(1.184)	(1.167)
(-) Perdas estimadas e provisão para distratos	(725)	(649)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(1.696)	(847)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 8)	(64.391)	(41.938)
Total	13.537	10.166
Resultado apropriado em exercícios anteriores	(2.219)	9.482
Resultado apropriado no exercício	11.318	19.648
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício	(7.688)	(7.947)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	3.630	11.701
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	14.181	27.190
Total do resultado bruto	17.811	38.891

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

## 28. Seguros

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

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

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

## 29. Eventos subsequentes

### (a) Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas

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

**Viver Incorporadora e Construtora S.A.**  
**Notas Explicativas**  
**Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras para o Exercício de 31 de dezembro**  
**de 2023 e 2022**



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

Holding”), totalizando, portanto, 11 empresas envolvidas na presente operação, as quais detêm passivos em valor contábil de R\$ 121.125.

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

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

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

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

**(b) Emissão de Ações e de Bônus de Subscrição**

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

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

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

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Viver Incorporadora e Construtora S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Viver Incorporadora e Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### Base para opinião

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

### Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.1.1 e 2.22.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa no 1.2, que indica que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas no pressuposto de continuidade normal de suas operações. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas incorreram em prejuízo no montante de R\$ 72.245 mil. Mesmo com o processo de recuperação judicial encerrado em 17 de dezembro de 2021 e os aumentos de capital ocorridos em 2023 (integralizados substancialmente mediante a conversão de dívidas), esses resultados, juntamente com outros assuntos mencionados na citada nota explicativa, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Os planos e ações que estão sendo desenvolvidos pela administração para o reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e da posição patrimonial da Companhia estão descritos na Nota Explicativa no 1.2. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional", determinamos que os assuntos descritos a seguir são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Provisão para demandas judiciais

Conforme Nota Explicativa no 19.b, a Companhia e suas controladas possuem um volume relevante de processos judiciais em andamento, de naturezas cível, trabalhista e tributária requerendo elevado grau de julgamento da Administração para avaliação e definição do prognóstico de perda e para possibilitar melhor estimativa dos valores envolvidos. Os ajustes decorrentes dessas avaliações têm impacto relevante no resultado do exercício quando do registro dos citados processos com risco de perda provável. Sendo assim, este assunto foi considerado na auditoria do exercício corrente como um principal assunto de auditoria e uma área de risco, devido às incertezas inerentes ao processo de determinação das estimativas e julgamentos envolvidos na determinação das premissas e estimativas para mensuração da provisão para demandas judiciais, uma vez que as estimativas envolvidas e prognósticos de perdas podem alterar significativamente o valor da provisão para demandas judiciais.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

No que diz respeito ao passivo não circulante referente à provisão para demandas judiciais, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) compreendemos o processo e principais atividades de controles internos utilizados pela administração para identificação, apuração, mensuração e divulgação dos processos judiciais da Companhia; (b) em base amostral, avaliamos os principais processos que a Companhia possui e seus respectivos prognósticos de perda indicados por seus assessores jurídicos; (c) mapeamos os processos existentes e mantidos nos controles da Companhia com o objetivo de identificar e avaliar o momento do registro dos processos com prognóstico de perda provável, bem como a divulgação nas notas explicativas; (d) em base amostral, verificamos as principais mudanças de estimativa de valores e prognósticos de perdas com o objetivo de identificar a consistência com as respostas dos assessores jurídicos e situação dos respectivos processos; (e) em base amostral, analisamos processos e realizamos testes documentais para validação do suporte e controle mantido pela Companhia; (g) obtivemos representação formal da Administração sobre os assessores jurídicos responsáveis pela condução dos referidos processos da Companhia e corroboremos a relação de advogados representada pela Administração com as despesas incorridas com assessores jurídicos no exercício; (h) obtivemos respostas de circularização dos assessores jurídicos da Companhia, com objetivo de avaliar as demandas judiciais e processos em andamento, bem como seus respectivos prognósticos de perda em cada processo; (i) efetuamos revisão das respostas de circularização dos assessores jurídicos, comparando o total dos processos com prognóstico de perda provável com o saldo contábil da provisão para demandas judiciais, bem como o total dos processos com prognóstico de perda possível para divulgação nas notas explicativas.

Com base nos procedimentos efetuados, identificamos deficiências nos controles internos da Companhia em decorrência da identificação de ajuste da provisão para demandas judiciais em 31 de dezembro de 2022, o qual foi corrigido pela administração da Companhia em virtude de sua materialidade em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto (conforme apresentado na Nota Explicativa no 3), o que, em nossa avaliação, resultou em deficiência significativa no ambiente de controles internos da Companhia.

A deficiência significativa no desenho e na operação dos controles internos relativos ao processo de mensuração da provisão para demandas judiciais alterou nossa avaliação quanto à natureza, época e extensão de nossos procedimentos substantivos de auditoria planejados para obtermos evidências de auditoria apropriadas e suficientes referentes à citada provisão. Nossa revisão do desenho dos controles internos implementados pela administração da Companhia para mensuração da provisão para demandas judiciais forneceu base para alteração da natureza, época e extensão planejadas de nossos procedimentos substantivos de auditoria (uma vez que efetuamos o exame dos ajustes de reapresentação da provisão para demandas judiciais anteriormente registrada em 31 de dezembro de 2022), tendo sido o assunto em questão por nós avaliado como deficiência significativa e reportado aos responsáveis pela governança.

Com base nos procedimentos efetuados (e respectivos ajustes realizados), consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para a mensuração da provisão para demandas judiciais, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

#### Outros assuntos

##### Reapresentação dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, foram examinados por outro auditor independente, cujo relatório de auditoria foi emitido em 28 de março de 2023, sem modificação. Em virtude de determinados ajustes identificados para correção de erro quanto à provisão para demandas judiciais registrada nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anteriormente divulgadas, os valores correspondentes às citadas demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão sendo reapresentados, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors), conforme Nota Explicativa no 3. Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, examinamos também os ajustes descritos na Nota Explicativa nº 3, que foram efetuados para ajustar a provisão para demandas judiciais referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de assecuração sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 2022 tomadas em conjunto.

##### Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

##### Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

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

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

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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 26 de março de 2024

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

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

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

Relatório Anual do Comitê de Auditoria  
Exercício social findo em 31 de dezembro de 2023

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.  
CNPJ/ME nº 67.571.414/0001-41  
NIRE 35.300.338.421

### Introdução

De acordo com o que estabelece o seu Regimento Interno, aprovado pelo Conselho de Administração em 17 de dezembro de 2021, e observando o conteúdo da Instrução CVM 611/19 que revogou a Instrução CVM 308/99, os membros do Comitê vêm apresentar o seu Relatório Anual Resumido ("Relatório") referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023. O Comitê é um órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração da Companhia, tendo como objetivos supervisionar a qualidade e a integridade dos relatórios financeiros, a aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, a adequação dos processos relativos à gestão de riscos e as atividades dos auditores internos e dos auditores independentes. Compete ao Comitê fazer recomendações à Administração quanto aos relatórios financeiros e de eventuais ações visando melhorias dos controles internos e a redução de riscos. O Comitê da Viver é composto por 03 (três) membros, respeitando os requisitos de independência estabelecidos na regulamentação aplicável, especialmente na Instrução Normativa CVM 80/2022. Pelo menos 02 (dois) de seus membros são independentes e ao menos 01 (um) dos seus membros tem reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, bem como 01 (um) dos seus membros integra o Conselho de Administração da Companhia. A totalidade de seus membros tem conhecimento dos princípios contábeis geralmente aceitos e habilidade para avaliar a aplicação desses princípios em relação às principais estimativas contábeis. Seus membros têm experiência preparando, auditando, analisando ou avaliando demonstrações financeiras que possuam nível de abrangência e complexidade comparáveis aos da Companhia, assim como formação educacional compatível com os conhecimentos de contabilidade societária necessários ao exercício da função.

### Atividades e temas tratados pelo Comitê de Auditoria

Ao longo do exercício de 2023 o Comitê reuniu-se de formas ordinária e extraordinária, além das reuniões em 2024 para realizar o entendimento de processos, controles internos, riscos, possíveis deficiências e eventuais planos de melhoria, bem como para emitir suas recomendações ao Conselho de Administração e à Administração da Companhia e sua manifestação sobre as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023. Neste período, o Comitê de Auditoria também realizou reuniões periódicas com a Diretoria Executiva, Departamento Jurídico, Auditores Internos e Auditores Independentes, Conselho de Administração e entre seus próprios membros, tudo consubstanciado no exame de documentos e nas respectivas atas produzidas, em poder da Companhia.

### Os principais aspectos discutidos e temas tratados foram:

- Monitoramento do serviço de Canal de Denúncias, operado por empresa independente e terceirizada;
- Análise, discussão e principais conclusões obtidas nas Revisões Trimestrais (ITRs) e na auditoria das Demonstrações Financeiras Anuais da Companhia referentes ao exercício 2023. Assim como, a supervisão das atividades dos auditores independentes ao longo do exercício, avaliando a independência, a qualidade e adequação dos serviços prestados às necessidades da Companhia;
- No exercício de 2023 não foram realizados trabalhos de auditoria interna na Viver. Em reunião extraordinária realizada em 25/05/2023 foram apresentados e discutidos os resultados dos trabalhos de auditoria interna da área Comercial e de Vendas, assim como o follow-up de correções e ajustes referentes aos pontos levantados nas auditorias de Gestão de obras e Suprimentos. Nesta mesma reunião, os membros do Comitê de Auditoria, por unanimidade de votos, decidiram por alterar a ordem dos trabalhos de auditoria interna seguintes, incluindo e decidindo que estes deveriam ser realizados em Partes Relacionadas e Contingências. Em outra reunião extraordinária realizada em 13 de junho de 2023 entre o Comitê de Auditoria e o Conselho de Administração, houve a recomendação de interromper/paralisar os trabalhos que vinham sendo realizados pela equipe da Ernst & Young até segunda ordem do Conselho de Administração, o que não ocorreu até a data de elaboração deste Relatório Anual do Comitê de Auditoria;
- Avaliação e monitoramento da adequação das transações com partes relacionadas realizadas pela Companhia e suas respectivas evidenciações;
- Seleção, discussão das propostas e recomendação ao Conselho de Administração quanto à contratação dos auditores independentes para o exercício de 2023 e, também, para o exercício de 2024.

### Manifestação e recomendações do Comitê de Auditoria

Demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 Os membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Viver, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no seu Regimento Interno, procederam ao exame e análise das Demonstrações Financeiras, do Relatório e Parecer dos Auditores Independentes relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 ("Demonstrações Financeiras Anuais de 2023"), tendo concluído, por unanimidade de votos, que as informações elaboradas pela Administração da Companhia e auditadas pela Grant Thornton Auditores Independentes refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira, individual e consolidada da Viver em 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), não tendo comentários ou ajustes adicionais a serem sugeridos. Os membros do Comitê, por unanimidade de votos, reiteram a deliberação realizada em reunião do referido órgão realizada às 10h do dia 26 de março de 2024, favoravelmente ao encaminhamento das referidas Demonstrações Financeiras à apreciação e deliberação do Conselho de Administração e dos acionistas em Assembleia Geral Ordinária da Companhia.

### Auditoria Interna

Em decorrência da recomendação do Conselho de Administração de interromper/paralisar os trabalhos que vinham sendo realizados pela equipe da Ernst & Young, será construído entre o Comitê de Auditoria e o Conselho de Administração, um novo plano de trabalho

de auditoria interna para o exercício de 2024, alinhado com a estratégia atual da Companhia.

#### Controles Internos

O Comitê de Auditoria Estatutário apresentou e transmitiu preocupação com a qualidade dos controles internos adotado pela Companhia e a exposição à riscos, principalmente nas áreas de Contingência e Partes Relacionadas. Estas preocupações foram compartilhadas e registradas em atas de reuniões do Comitê de Auditoria Estatutário, ao longo do exercício de 2023, com os membros do Conselho de Administração e o Management da Companhia.

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

São Paulo, 26 de março de 2024

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha  
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 exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha  
Diretor Presidente e de Relações com Investidores