

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

## DFs Consolidadas

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

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa	15
--------------------------------	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	17
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

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

Notas Explicativas	25
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	66
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	68
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	69
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2019</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	463.170
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>463.170</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2019</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2018</b>
1	Ativo Total	604.529	600.156
1.01	Ativo Circulante	426	840
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	60	56
1.01.03	Contas a Receber	23	35
1.01.03.01	Clientes	23	35
1.01.06	Tributos a Recuperar	102	18
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	102	18
1.01.07	Despesas Antecipadas	133	213
1.01.07.02	Outras despesas a apropriar	133	213
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	108	518
1.01.08.03	Outros	108	518
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	108	518
1.02	Ativo Não Circulante	604.103	599.316
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	167.707	168.410
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	134.389	135.760
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	134.084	135.455
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	305	305
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	33.318	32.650
1.02.01.09.03	Conta Correntes com parceiros nos empreendimentos	31.698	31.511
1.02.01.09.04	Impostos e contribuições a compensar	1.139	1.139
1.02.01.09.05	Créditos Diversos	481	0
1.02.02	Investimentos	429.490	423.097
1.02.02.01	Participações Societárias	429.490	423.097
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	429.490	423.097
1.02.03	Imobilizado	2.705	3.066
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.705	3.066
1.02.04	Intangível	4.201	4.743
1.02.04.01	Intangíveis	4.201	4.743
1.02.04.01.02	Software/Outros	4.201	4.743

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2019</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2018</b>
2	Passivo Total	604.529	600.156
2.01	Passivo Circulante	520.741	534.849
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	662	654
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	662	654
2.01.02	Fornecedores	1.698	1.638
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.698	1.638
2.01.03	Obrigações Fiscais	443	359
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	443	359
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	397	330
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	46	29
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	198.125	196.671
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	175	167
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	175	167
2.01.04.02	Debêntures	197.950	196.504
2.01.05	Outras Obrigações	225.623	243.524
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	221.088	236.573
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	197.879	215.775
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	23.209	20.798
2.01.05.02	Outros	4.535	6.951
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	0	2.303
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	8	8
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	4.527	4.640
2.01.06	Provisões	94.190	92.003
2.01.06.02	Outras Provisões	94.190	92.003
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	94.190	92.003
2.02	Passivo Não Circulante	17.276	19.195
2.02.02	Outras Obrigações	5.250	6.567
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	5.250	6.567
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	5.250	6.567
2.02.04	Provisões	12.026	12.628
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.301	1.132
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	1.301	1.132
2.02.04.02	Outras Provisões	10.725	11.496
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	10.725	11.496
2.03	Patrimônio Líquido	66.512	46.112
2.03.01	Capital Social Realizado	2.190.328	2.155.132
2.03.01.01	Capital Social	2.228.183	2.192.987
2.03.01.02	Gastos na Emissão de Ações	-37.855	-37.855
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.123.816	-2.109.020

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	126	0
3.03	Resultado Bruto	126	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-10.330	-12.809
3.04.01	Despesas com Vendas	-2	-3
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.521	-3.801
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-9.820	-1.164
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.013	-7.841
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-10.204	-12.809
3.06	Resultado Financeiro	-4.592	-5.849
3.06.01	Receitas Financeiras	39	160
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.631	-6.009
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-14.796	-18.658
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-14.796	-18.658
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-14.796	-18.658
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,03000	-4,34000

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-14.796	-18.658
4.03	Resultado Abrangente do Período	-14.796	-18.658

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-32.879	6.066
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-14.095	-2.682
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-14.796	-18.658
6.01.01.02	Depreciação e amortização	917	923
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	26	29
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	-771	897
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	4.739	5.837
6.01.01.09	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	-197	449
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	-4.013	7.841
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-16.588	13.050
6.01.02.01	Contas a receber	10	870
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	-84	156
6.01.02.04	Créditos diversos	-71	67
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	1.371	297
6.01.02.06	Créditos com contas correntes com parceiros	-211	1.633
6.01.02.07	Despesas antecipadas	80	73
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	261	-35
6.01.02.09	Fornecedores	60	1.169
6.01.02.10	Contas a pagar	-113	-1.809
6.01.02.12	Partes relacionadas	-17.891	8.461
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	0	2.168
6.01.03	Outros	-2.196	-4.302
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre empréstimo e outras operações financeiras	-2.196	-4.302
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-10	0
6.02.03	Lucros distribuídos	4	0
6.02.04	Imobilizado	-14	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	32.893	-6.068
6.03.02	Pagamento empréstimos e financiamento	-2.303	-6.698
6.03.03	Aumento Partes relacionadas	0	2.800
6.03.05	Aumento de capital	35.196	0
6.03.06	Pagamento Partes relacionadas	0	-2.170
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	4	-2
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	56	79
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	60	77

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019****(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	2.155.132	0	0	-2.109.020	0	46.112
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.155.132	0	0	-2.109.020	0	46.112
5.04	Transações de Capital com os Sócios	35.196	0	0	0	0	35.196
5.04.01	Aumentos de Capital	35.196	0	0	0	0	35.196
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-14.796	0	-14.796
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-14.796	0	-14.796
5.07	Saldos Finais	2.190.328	0	0	-2.123.816	0	66.512



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018****(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	1.281.771	564.069	0	-1.911.804	0	-65.964
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.281.771	564.069	0	-1.911.804	0	-65.964
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-18.658	0	-18.658
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-18.658	0	-18.658
5.07	Saldos Finais	1.281.771	564.069	0	-1.930.462	0	-84.622

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018</b>
7.01	Receitas	147	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	147	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-11.517	-2.296
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-11.586	-2.383
7.02.04	Outros	69	87
7.03	Valor Adicionado Bruto	-11.370	-2.296
7.04	Retenções	-917	-923
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-917	-923
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-12.287	-3.219
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.052	-7.681
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.013	-7.841
7.06.02	Receitas Financeiras	39	160
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-8.235	-10.900
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-8.235	-10.900
7.08.01	Pessoal	1.823	1.669
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.041	1.105
7.08.01.04	Outros	782	564
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	782	564
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	21	0
7.08.02.01	Federais	14	0
7.08.02.02	Estaduais	7	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.717	6.089
7.08.03.01	Juros	4.631	6.009
7.08.03.02	Aluguéis	86	80
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-14.796	-18.658
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-14.796	-18.658

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2019</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2018</b>
1	Ativo Total	633.572	647.844
1.01	Ativo Circulante	297.881	435.641
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	6.181	7.810
1.01.03	Contas a Receber	109.123	245.194
1.01.03.01	Clientes	109.123	245.194
1.01.04	Estoques	177.944	172.381
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	177.944	172.381
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.628	3.822
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.628	3.822
1.01.07	Despesas Antecipadas	133	213
1.01.07.02	Outras Despesas a apropriar	133	213
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	872	6.221
1.01.08.03	Outros	872	6.221
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	872	6.221
1.02	Ativo Não Circulante	335.691	212.203
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	311.510	187.111
1.02.01.03	Contas a Receber	132.623	10.371
1.02.01.03.01	Clientes	132.623	10.371
1.02.01.04	Estoques	120.433	120.214
1.02.01.04.01	Imóveis a comercializar	120.433	120.214
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	1.293	1.288
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	14.371	18.136
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	14.371	18.136
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	42.790	37.102
1.02.01.09.03	Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	31.873	31.703
1.02.01.09.04	Impostos e contribuições a compensar	5.399	5.399
1.02.01.09.05	Créditos diversos	5.518	0
1.02.02	Investimentos	15.965	15.969
1.02.02.01	Participações Societárias	15.965	15.969
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	15.965	15.969
1.02.03	Imobilizado	4.010	4.374
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.010	4.374
1.02.04	Intangível	4.206	4.749
1.02.04.01	Intangíveis	4.206	4.749
1.02.04.01.02	Software/Outros	4.206	4.749

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2019</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2018</b>
2	Passivo Total	633.572	647.844
2.01	Passivo Circulante	400.816	421.267
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	894	904
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	894	904
2.01.02	Fornecedores	10.352	10.644
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	10.352	10.644
2.01.03	Obrigações Fiscais	23.175	24.047
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	23.175	24.047
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	966	919
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	4.050	4.173
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	18.159	18.955
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	244.066	268.367
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	46.116	71.863
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	46.116	71.863
2.01.04.02	Debêntures	197.950	196.504
2.01.05	Outras Obrigações	119.227	114.100
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	23.209	20.798
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	23.209	20.798
2.01.05.02	Outros	96.018	93.302
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	0	75
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	4.765	6.794
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	12.808	12.684
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	78.445	73.749
2.01.06	Provisões	3.102	3.205
2.01.06.02	Outras Provisões	3.102	3.205
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.872	2.975
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	230	230
2.02	Passivo Não Circulante	166.244	180.465
2.02.02	Outras Obrigações	23.161	24.677
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	5.250	6.567
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	5.250	6.567
2.02.02.02	Outros	17.911	18.110
2.02.02.02.04	Coobrigação na cessão de recebíveis	2.093	2.368
2.02.02.02.05	Adiantamentos de clientes	13.195	13.156
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	2.623	2.586
2.02.03	Tributos Diferidos	4.824	4.864
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.824	4.864
2.02.04	Provisões	138.259	150.924
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	27.336	27.640
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	27.192	27.484
2.02.04.01.06	Obrigações Tributárias	144	156
2.02.04.02	Outras Provisões	110.923	123.284
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	609	607
2.02.04.02.04	Provisões para demandas judiciais	110.314	122.677
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	66.512	46.112
2.03.01	Capital Social Realizado	2.190.328	2.155.132

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2019</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2018</b>
2.03.01.01	Capital Social	2.228.183	2.192.987
2.03.01.02	Gastos na Emissão de Ações	-37.855	-37.855
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.123.816	-2.109.020

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-3.557	2.308
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	1.784	-5.009
3.03	Resultado Bruto	-1.773	-2.701
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-523	-3.879
3.04.01	Despesas com Vendas	-617	-696
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.193	-4.719
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	5.287	1.536
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.296	-6.580
3.06	Resultado Financeiro	-12.451	-14.056
3.06.01	Receitas Financeiras	521	4.225
3.06.02	Despesas Financeiras	-12.972	-18.281
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-14.747	-20.636
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-76	1.449
3.08.01	Corrente	-141	1.189
3.08.02	Diferido	65	260
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-14.823	-19.187
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-14.823	-19.187
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-14.796	-18.658
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-27	-529
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,03000	-4,34000

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-14.823	-19.187
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-14.823	-19.187
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-14.796	-18.658
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-27	-529

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-16.360	6.606
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-30.982	-5.999
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-14.747	-20.636
6.01.01.02	Depreciação e amortização	928	948
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	-252	-235
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	-12.363	-1.801
6.01.01.05	Provisões para garantia de obras	-101	-47
6.01.01.07	Impostos diferidos	-448	-294
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	-2.871	16.148
6.01.01.09	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	-1.155	-611
6.01.01.11	Participação de não controladores	27	529
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	17.023	17.232
6.01.02.01	Contas a receber	14.096	9.382
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-4.627	1.509
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	194	166
6.01.02.04	Créditos diversos	-169	97
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	3.765	-525
6.01.02.06	Créditos com contas correntes com parceiros	-195	1.668
6.01.02.07	Despesas antecipadas	75	70
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	-649	1.420
6.01.02.09	Fornecedores	-292	752
6.01.02.10	Contas a pagar	4.733	327
6.01.02.11	Credores por imóveis compromissados	-75	0
6.01.02.12	Partes relacionadas	4	8
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	163	2.358
6.01.03	Outros	-2.401	-4.627
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-205	-316
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre operações financeiras e operações com investidores	-2.196	-4.311
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-17	0
6.02.03	Lucros distribuídos	4	0
6.02.04	Imobilizado	-21	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	14.748	-8.397
6.03.02	Pagamento empréstimos e financiamento	-20.448	-9.027
6.03.03	Aumento Partes relacionadas	0	2.800
6.03.05	Aumento de capital	35.196	0
6.03.06	Pagamento Partes relacionadas	0	-2.170
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.629	-1.791
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7.810	15.545
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	6.181	13.754



**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019****(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	2.155.132	0	0	-2.109.020	0	46.112	0	46.112
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.155.132	0	0	-2.109.020	0	46.112	0	46.112
5.04	Transações de Capital com os Sócios	35.196	0	0	0	0	35.196	27	35.223
5.04.01	Aumentos de Capital	35.196	0	0	0	0	35.196	0	35.196
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	27	27
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-14.796	0	-14.796	-27	-14.823
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-14.796	0	-14.796	-27	-14.823
5.07	Saldos Finais	2.190.328	0	0	-2.123.816	0	66.512	0	66.512

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018****(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	1.281.771	564.069	0	-1.911.804	0	-65.964	0	-65.964
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.281.771	564.069	0	-1.911.804	0	-65.964	0	-65.964
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	529	529
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	529	529
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-18.658	0	-18.658	-529	-19.187
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-18.658	0	-18.658	-529	-19.187
5.07	Saldos Finais	1.281.771	564.069	0	-1.930.462	0	-84.622	0	-84.622

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018</b>
7.01	Receitas	-3.665	2.419
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-3.665	2.419
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	3.326	-3.718
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	629	-3.172
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	2.738	-485
7.02.04	Outros	-41	-61
7.03	Valor Adicionado Bruto	-339	-1.299
7.04	Retenções	-928	-948
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-928	-948
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.267	-2.247
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	521	4.225
7.06.02	Receitas Financeiras	521	4.225
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-746	1.978
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-746	1.978
7.08.01	Pessoal	2.205	2.299
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.362	1.421
7.08.01.04	Outros	843	878
7.08.01.04.01	Comissões sobre venda	61	130
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	782	748
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-33	-1.338
7.08.02.01	Federais	-40	-1.338
7.08.02.03	Municipais	7	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11.905	20.204
7.08.03.01	Juros	11.817	20.118
7.08.03.02	Aluguéis	88	86
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-14.823	-19.187
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-14.796	-18.658
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-27	-529

## Comentário de desempenho sobre as informações financeiras do Primeiro Trimestre do Ano de 2019

**São Paulo, 14 de maio de 2019** – A Viver Incorporadora e Construtora S.A. (VIVR3) anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao primeiro trimestre em 31 de março de 2019 (1T19).

### Destaques

▼ Conclusão da 3ª tranche do Aumento de Capital, que foi homologada durante o 1T19, representando um aumento de capital de R\$ 35,2 milhões, com consequente emissão de 17.775.438 ações ordinárias. Essa foi a última tranche obrigatória, conforme plano de recuperação judicial. A Companhia totalizou até o momento R\$ 928,6 milhões de aumento de capital desde a aprovação do Plano.

▼ Em reunião do Conselho de administração foi aprovada a realização de leilão extrajudicial para alienação de 21 (vinte e uma) unidades imobiliárias em estoque da Companhia, considerando lance inicial mínimo de R\$ 2.400.00,00.



## Desempenho Econômico-Financeiro

Os resultados estão apresentados conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

### Receita Líquida

A receita operacional líquida foi negativa em R\$ 3,6 milhões no 1T19, reflexo dos distratos ocorridos no período.

### Custos dos Imóveis

No 1T19, o custo dos imóveis ficou revertido em R\$ 1,8 milhões.

A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

#### Custo dos Imóveis (R\$ mil)

	1T19	4T18	1T18	1T19x4T18	1T19x1T18
Custo dos Imóveis	(1.784)	96.710	5.009	-101,8%	-135,6%
Custo terreno, incorporação e construção	(629)	72.333	3.172	-100,9%	-119,8%
Encargos Financeiros	(1.155)	24.377	1.837	-104,7%	-162,9%

### Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

No 1T19, o lucro bruto foi negativo em R\$ 1,8 milhões, resultado da baixa margem dos projetos do legado e pela amortização de juros de SFH vinculados a dívidas não sujeitas a Recuperação Judicial, como também pelo fato da Companhia não ter realizado novos lançamentos.

#### Lucro Bruto (R\$ mil)

	1T19	4T18	1T18	1T19x4T18	1T19x1T18
Lucro Bruto	(1.773)	(28.186)	(2.701)	-93,7%	-34,4%
Margem Bruta	49,8%	-41,1%	-117,0%	9098 bps	16687 bps
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	82,3%	-5,6%	-37,4%	8788 bps	11975 bps

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

No 1T19, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 85,1 milhões, e os resultados a apropriar alcançaram R\$ 15,3 milhões. A margem apropriar do trimestre foi de 18,0%, 109 pontos base acima da margem registrada no 1T18.

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

#### Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)

(no final do período)	1T19	4T18	1T18	1T19x4T18	1T19x1T18
Receita a apropriar	85.122	84.441	85.114	0,8%	0,0%
Custo a apropriar	(69.784)	(69.341)	(70.702)	0,6%	-1,3%
Resultado Bruto a apropriar	15.338	15.100	14.412	1,6%	6,4%
<b>Margem a apropriar</b>	<b>18,0%</b>	<b>17,9%</b>	<b>16,9%</b>	<b>14 bps</b>	<b>109 bps</b>



## Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

No 1T19, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 0,6 milhões, em linha com nossa política de marketing investindo somente com despesas variáveis vinculadas as vendas.

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização e custos de reestruturação foram de R\$ 3,5 milhões no 1T19, com um valor anualizado de 14,0 milhões.

## Resultado Financeiro

O resultado financeiro foi negativo em R\$ 12,5 milhões no 1T19. Importante ressaltar que somente dívidas extra concursais impactam a conta de despesas financeiras.

## Prejuízo Líquido

No 1T19, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 14,8 milhões, o resultado negativo foi impactado de forma relevante pela baixa margem de venda das unidades vendidas dos projetos do legado.

O resultado negativo recorrente, é consequência da não realização de lançamentos de novos projetos, bem como o impacto dos distratos no reconhecimento da receita e lucro bruto, além das provisões para demandas judiciais e a atualização das dívidas extra concursais.

Olhando para frente, continuamos focados na implementação do plano aprovado como também para retomada da lucratividade, inclusive com nossa nova unidade de negócios ServRE que foca em serviços imobiliários.

## EBITDA

O EBITDA da Companhia ficou negativo em R\$ 2,5 milhões no 1T19.

A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA ao longo dos últimos trimestres.

### EBITDA (R\$ mil)

	1T19	4T18	1T18
<b>EBT</b>	<b>(14.747)</b>	<b>(71.052)</b>	<b>(20.636)</b>
<b>(+) Resultado Financeiro</b>			
Despesa financeira (Líquida)	12.451	17.621	14.056
Despesa financeira (SFH)	(988)	21.792	1.421
Despesa financeira (Corporativa)	(167)	2.584	416
<b>EBIT</b>	<b>(3.451)</b>	<b>(29.055)</b>	<b>(4.743)</b>
Depreciação	928	935	948
<b>EBITDA</b>	<b>(2.523)</b>	<b>(28.120)</b>	<b>(3.795)</b>

## Balanco Patrimonial

### Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e valores mobiliários

Em 31 de março de 2019, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizaram R\$ 6,2 milhões, contra um saldo de R\$ 7,8 milhões apurado em 31 de dezembro de 2018.



## Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos o primeiro trimestre de 2019 com uma carteira total de R\$ 318,1 milhões de recebíveis, sendo que R\$ 183,3 milhões são relativos a projetos concluídos e R\$ 134,9 milhões a entregar, conforme detalhado na tabela abaixo. Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira atingiram R\$ 7,5 milhões no 1T19.

### Contas a receber (R\$ mil)

	1T19	4T18	1T18	1T19x4T18	1T19x1T18
Curto Prazo	100.446	236.492	307.496	-57,5%	-67,3%
Longo Prazo	132.623	10.371	14.011	1178,8%	846,6%
<b>Total "on balance"</b>	<b>233.069</b>	<b>246.863</b>	<b>321.507</b>	<b>-5,6%</b>	<b>-27,5%</b>
<b>Total "off balance"</b>	<b>85.122</b>	<b>84.441</b>	<b>85.114</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>318.191</b>	<b>331.304</b>	<b>406.621</b>	<b>-4,0%</b>	<b>-21,7%</b>
<b>Total concluídas</b>	<b>183.327</b>	<b>197.529</b>	<b>230.926</b>	<b>-7,2%</b>	<b>-20,6%</b>
<b>Total a entregar</b>	<b>134.864</b>	<b>133.775</b>	<b>175.695</b>	<b>0,8%</b>	<b>-23,2%</b>

## Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 31 de março de 2019, o saldo do estoque da Viver era de R\$ 298,4 milhões. O estoque da Companhia inclui terrenos adquiridos em dinheiro e via permuta, construções em andamento, adiantamentos a fornecedores e unidades concluídas, como detalhado abaixo.

### Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)

	1T19	4T18	1T18	1T19x4T18	1T19x1T18
Terrenos	177.803	177.193	155.845	0,3%	14,1%
Construções em andamento	37.866	37.862	68.623	0,0%	-44,8%
Unidades prontas	82.708	77.540	193.417	6,7%	-57,2%
<b>Total</b>	<b>298.377</b>	<b>292.595</b>	<b>417.885</b>	<b>2,0%</b>	<b>-28,6%</b>

## Estoque a Valor de Mercado

A tabela abaixo apresenta a composição do VGV de nosso estoque a valor de mercado segregando entre os segmentos:

Em 31 de março de 2019, o estoque a valor de mercado de unidades concluídas representava um VGV de R\$ 84,6 milhões.

### Estoque a Valor de Mercado (R\$ mil)

Segmento	Unidades Concluídas	À entregar	Total
Alto	-	-	-
Médio Alto	23.378	-	23.378
Médio	30.378	70.070	100.448
Econômico e Super Econômico	26.220	43.095	69.315
Turismo e Comercial	4.582	-	4.582
<b>TOTAL</b>	<b>84.559</b>	<b>113.164</b>	<b>197.723</b>
<b>%</b>	<b>42,8%</b>	<b>57,2%</b>	<b>100,0%</b>

## Endividamento

A Viver encerrou o 1T19 com uma dívida total de R\$ 279,3 milhões.



Cabe destacar que a Companhia reduziu seu endividamento total nos últimos 12 meses em aproximadamente 55% e continua negociando com os credores remanescentes.

<b>Evolução do Endividamento (R\$ milhões)</b>	<b>1T19</b>	<b>4T18</b>	<b>3T18</b>	<b>2T18</b>	<b>1T18</b>
<b>Corporativa + Produção</b>	<b>244,0</b>	<b>268,3</b>	<b>647,0</b>	<b>573,0</b>	<b>592,1</b>
Dívida Corporativa	23,3	23,9	25,5	25,5	23,9
Dívida de SFH e Projetos	220,7	244,4	621,5	547,5	568,2
<b>Securitização</b>	<b>6,9</b>	<b>9,2</b>	<b>9,2</b>	<b>9,5</b>	<b>10,8</b>
Coobrigação	6,9	9,2	9,2	9,5	9,9
Emissão de CRI	-	-	-	-	0,8
<b>Sub-total Endividamento (I)</b>	<b>250,9</b>	<b>277,5</b>	<b>656,2</b>	<b>582,5</b>	<b>602,9</b>
<b>Partes Relacionadas+DIP + Conversível</b>	<b>28,4</b>	<b>27,3</b>	<b>19,3</b>	<b>17,5</b>	<b>16,9</b>
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"	28,4	27,3	19,3	17,5	16,9
<b>Endividamento Total</b>	<b>279,3</b>	<b>304,8</b>	<b>675,5</b>	<b>600,0</b>	<b>619,8</b>
<b>Disponibilidades de Caixa Total</b>	<b>6,1</b>	<b>7,8</b>	<b>9,4</b>	<b>9,3</b>	<b>13,8</b>

## Eventos subsequentes

### (a) Grupamento das ações

Em 12 de abril de 2019, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou o grupamento das 463.170.359 (quatrocentas e sessenta e três milhões, cento e setenta mil, trezentas e cinquenta e nove) ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da Companhia na proporção de 10 (dez) ações para formar 1 (uma) ação ("Grupamento"), o grupamento das ações ocorreu em cumprimento ao ofício de 12 de julho de 2018, o Ofício 1.446/2018-SAE ("Ofício"), enviado pela Superintendência de Acompanhamento de Empresas e Ofertas de Valores Mobiliários e Renda Variável da B3, informando que, no período de 29.5.2018 a 11.7.2018, as ações de emissão da Viver permaneceram cotadas abaixo de R\$ 1,00 (um real) por unidade, o que configura o descumprimento dos itens 5.1.2 (vi) e 5.2 do Manual do Emissor e 5.2(f) do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários da B3.

A realização da operação de grupamento das ações de emissão da Companhia tem como principais objetivos: (i) diminuir a volatilidade das ações e (ii) conferir melhor patamar para a cotação das ações de emissão da Companhia a fim de evitar que oscilações irrisórias, em centavos, que representem percentuais elevados em linha às orientações e regras de registro de emissores da B3.

Com o grupamento das ações o capital social de R\$ 2.228.183 passou a ser representado por 46.317.035 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

### (b) Aprovação de realização de leilão extrajudicial

Em 11 de abril de 2019, em reunião do Conselho de administração foi aprovado a realização de leilão extrajudicial para alienação de 21 (vinte e uma) unidades imobiliárias em estoque da Companhia. Considerando os custos relacionados à manutenção em estoque de unidades prontas (tais como despesas de manutenção, condomínio e impostos), bem como a necessidade de caixa da Companhia, aprovaram, sem quaisquer ressalvas, a realização de leilão público extrajudicial 2 com o intuito de alienar 21 (vinte e uma) unidades imobiliárias dos empreendimentos "Mirante do Sol" em Nova Lima -





MG e “The Spot” em Ribeirão Preto – SP, considerando um lance inicial mínimo de R\$ 2.400.00,00 (dois milhões e quatrocentos reais) para o conjunto das unidades.

### **Sobre a Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

A Viver é uma incorporadora e construtora fundada há mais de 20 anos e conhecida por seus empreendimentos de alta qualidade e pelo pioneirismo na tecnologia de construção. A Companhia tem seu foco de atuação no mercado residencial, nos segmentos de médio e médio alto padrão, principalmente nos estados de São Paulo e na região da grande Porto Alegre. A Companhia adota um modelo de gestão baseado na proximidade entre Diretoria, Conselho de Administração e acionistas e rígidos padrões de governança corporativa. A Viver integra o Novo Mercado da BM&FBOVESPA e é negociada sob o código VIVR3.

### **Relações com Investidores**

**Tel:** (55 11) 3046-3154

**E-mail:** [ri.viver@viver.com.br](mailto:ri.viver@viver.com.br)

<http://ri.viverinc.com.br> p

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

**1 Informações gerais**

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

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

A Companhia apresenta prejuízos acumulados de R\$ 2.123.816 em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 14.796 no trimestre findo em 31 de março de 2019.

**Recuperação Judicial**

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

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

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

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

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

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

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

de compra e venda de unidades imobiliárias, que afetaram e ainda afetam a geração de caixa das SPÉs.

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 encontra em um ciclo de deterioração de valor. Para reverter este ciclo, foi ajuizada a Recuperação Judicial em 16 de setembro de 2016, que foi a medida mais adequada para preservar valor para todos os “stakeholders” do Grupo Viver, permitindo a equalização dos passivos, a restauração da relação de confiança com seus 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.

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

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

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

**Consolidação da Recuperação Judicial**

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

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

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

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

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

Em 20 de outubro de 2017, a 2º Câmara Reservada de Direito Empresarial concedeu o efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento nº 2198456-66.2017.8.26.0000, para manter no polo ativo da recuperação judicial as seguintes sociedades: Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda., Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda., Projeto Imobiliário Ananindeua SPE 40 Ltda., Viver Des. e Construção Imob. SPE 141 Ltda., Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda., Inpar Projeto 111 SPE Ltda. e Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda. A decisão levou em consideração que essas sociedades foram excluídas apenas em razão de suposta irregularidade na representação processual ou ausência de unidades imobiliárias em estoque, sendo certo que as sociedades sanaram a irregularidade no primeiro momento possível ou comprovaram possuir unidades imobiliárias em seu estoque.

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

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

**Plano de Recuperação Judicial**

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

O Plano tem como premissa a divisão dos credores nas seguintes classes: (i) trabalhistas; (ii) credores

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

com garantia real; (iii) credores quirografários; (iv) credores microempresa e empresa de pequeno porte.

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

Em relação aos credores com garantia real, a Companhia informa que, até o momento, não foram relacionados credores nessa classe. No entanto, caso eventualmente sejam habilitados credores com garantia real, os seus créditos também serão capitalizados, por meio da emissão das novas ações da Companhia.

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

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

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

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

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

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

**Aumento de Capital autorizado para subscrição privada**

Com o advento da aprovação dos planos de recuperação judicial, conforme supracitado, e o cumprimento das condições precedentes a Companhia já registrou nas suas demonstrações contábeis do exercício de 2017 o efeito inicial da emissão das novas ações a serem subscritas e o saldo a pagar aos credores concursais, conforme estabelecido no Plano de Recuperação Judicial.

As seguintes Condições Precedentes deverão ser cumulativamente verificadas e/ou dispensadas pela

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Maioria Simples dos Créditos, para realização da Subscrição com Capitalização dos Créditos pelos Credores Subscritores do Grupo Viver:

- a) Homologação Judicial deste Plano;
- b) Inexistência de recurso interposto contra a Homologação Judicial do Plano para o qual tenha sido atribuído efeito suspensivo e/ou de qualquer decisão administrativa, judicial ou arbitral que impeça o cumprimento das disposições contidas neste Plano, incluindo decisões que retirem eficácia de atos societários, cessões ou renúncia de direitos das Recuperandas; e
- c) Obtenção das aprovações societárias, legais e regulatórias pertinentes para o respectivo Aumento de Capital;

Para fins de fiscalização de todos os interessados, as Recuperandas informarão nos autos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, quando forem verificadas e/ou dispensadas pela Maioria Simples dos Créditos as Condições Precedentes, momento em que se iniciará o prazo para realização da Subscrição com Capitalização dos Créditos, mediante as tranches indicadas na cláusula 5.12 do Plano de Recuperação Judicial.

Na hipótese de as Condições Precedentes não serem verificadas ou dispensadas pela Maioria Simples dos Créditos, as Recuperandas deverão requerer, no prazo de 30 (trinta) Dias Corridos, a convocação de nova Assembleia de Credores, a fim de que um aditivo a este Plano ou um novo Plano seja apresentado pelas Recuperandas para deliberação pelos Credores. Nesse caso, os Créditos retornarão à sua condição original e os Credores votarão na referida Assembleia de Credores pelo valor de seus respectivos Créditos constantes da Lista de Credores, subtraídos apenas os pagamentos porventura realizados aos Credores Trabalhistas.

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

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

Tendo em vista que será assegurado aos acionistas da Companhia o direito de preferência nos termos do artigo 171, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações, não haverá diluição dos acionistas que subscreverem todas 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\$ 571.248, 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.

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

**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\$ 302.118, 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\$ 35.195 mediante a emissão de 17.775.438 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal

**Continuidade das operações**

As demonstrações contábeis do exercício de 2018 e do período findo em 31 de março de 2019 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia, com base na avaliação da administração por conta da aprovação do plano de recuperação judicial pela maioria dos seus credores e a confirmação desse plano pelo Tribunal.

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

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

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

Para retornar a lucratividade, a Companhia possui um banco de terrenos que representa cerca de R\$ 1,6 bilhões e 6.617 unidades, sendo que R\$ 406 milhões são potenciais lançamentos já aprovados. A Companhia continua com as seguintes principais medidas, objetivando a retomada da sua lucratividade:

- (a) Contínuo controle rigoroso e redução de custos e despesas operacionais (Nota 26), sendo que o valor anualizado foi de R\$ 13,0 milhões (em 2018) em trajetória decrescente;
- (b) Grande volume de entregas, reduzindo risco de execução e foco no processo de repasses dos clientes para amortização dos financiamentos e geração de caixa livre para a Companhia, encerrando o período com R\$ 318.191 de recebíveis;
- (c) Venda de terrenos que não estão no plano de lançamento da Companhia.

A Companhia anunciou a criação de uma nova unidade de negócios do Grupo Viver a SerRe, criada com a missão de oferecer ao mercado serviços customizáveis para a gestão de ativos imobiliários e soluções para todas as etapas do ciclo imobiliário

Por fim, como parte da reestruturação que garantirá a perpetuidade da Companhia, o Juízo da Recuperação Judicial autorizou a captação de novo recursos para Viver, que permitirão que as

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 31 de março de 2019****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

recuperandas mantenham uma estrutura mínima de caixa para custear as suas despesas correntes até que os recursos provenientes do plano de recuperação judicial sejam vertidos para o caixa da Companhia.

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

As informações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em 13 de maio de 2019.

**2 Principais políticas contábeis**

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais (ITR) individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2018.

Nos casos em que as notas explicativas destas ITR não se encontram apresentadas de forma completa, por razão de redundância de informação em relação ao apresentado na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa da DFP anual. A numeração das notas explicativas deste ITR é a mesma da DFP anual.

As informações contábeis individuais (controladora) foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - "Demonstração Intermediária", e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As informações contábeis consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e IAS 34 - Interim Financial Information, contemplando os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n. 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), cujas bases para o reconhecimento de receitas estão descritas com maiores detalhes na Nota 3.2, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de ITR.

**3 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.

**3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas**

Com base em premissas, a Companhia e suas investidas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para os próximos períodos e exercícios sociais, 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 e na prestação de serviços. 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 porção em relação aos custos já incorridos.



**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

**(b) Contingências**

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, podem afetar adversamente a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, independentemente do resultado final. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto poderão periodicamente ser fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não atuarão a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

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

**3.2 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 princípios descritos na Nota 2.21 às demonstrações financeiras anuais findas em 31 de dezembro de 2018, que seguem os normativos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que espera receber em troca do controle desses bens ou serviços. Em 22 de dezembro de 2016, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu o CPC 47, equivalente ao IFRS 15. A nova norma substituiu a maior parte das orientações detalhadas sobre o reconhecimento de receita que existiam anteriormente e foi aplicada a partir de 1º de janeiro de 2018.

A Comissão de Valores mobiliários (CVM), em 12 de dezembro de 2018, emitiu o Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 2/2018, orientando sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, a serem observados na elaboração de suas demonstrações financeiras. Em síntese na aplicação do CPC 47 – IFRS 15 as questões centrais são: (i) o foco no contrato; (ii) o monitoramento contínuo dos contratos; (iii) uma estrutura de controles internos num padrão de qualidade considerada, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (iv) a realização de ajustamentos tempestivos e (v) a qualidade da informação. Assim a CVM entende que a adoção dessa política contábil deve levar em consideração a adequada análise dos contratos por parte da administração da Companhia, sendo que a aplicação desses controles definiram a manutenção do

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 31 de março de 2019****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

método de reconhecimento de receita denominado *Percentual of Completion* – POC (“over time”) ou, caso não aplicável, a adoção do método das chaves (“at a point in time”).

Mediante esse julgamento, a apropriação da receita dos empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia é feita pelo método do percentual de conclusão da obra (POC). Esse percentual, conforme estabelecido pela Resolução CVM nº 963/2003, é encontrado pela proporção dos custos incorridos até o momento da apuração, em relação ao custo total previsto até a conclusão da obra.

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

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

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

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

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina perdas específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos (Nota 22(b)).

Alguns empreendimentos foram entregues e/ou possuem datas previstas de entrega diferente das datas originalmente previstas no momento da venda das unidades. Em consequência, é provável que seja concedida redução de preço ou efetuado o pagamento de encargos para esses clientes (Nota 6).

**(d) Adoção de políticas contábeis**

Conforme mencionado na Nota 1, a administração vem tomando ações para efetuar a gestão de seu endividamento e obtenção dos recursos necessários para finalizar o desenvolvimento dos seus projetos em andamento, cujo custo total orçado para finalização desses empreendimentos monta R\$ 88.554

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(R\$ 87.983 em 31 de dezembro de 2018) (Nota 30), bem como para retomar a lucratividade, através da redução de custos e despesas e a retomada do ritmo das obras dos projetos em andamento, mantendo assim a continuidade das operações da Companhia e de suas controladas, e acredita que essas ações serão suficientes para melhorar a estrutura de capital da Companhia e a geração de caixa necessário para a sua continuidade.

Consequentemente, a administração preparou as informações contábeis trimestrais 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.

**4 Gestão de risco financeiro****(a) Risco de mercado**

Não houve alteração nos fatores de risco de mercado e na política de gestão desses riscos em relação ao descrito na Demonstração Financeira Padrão apresentada em 31 de dezembro de 2018.

A tabela abaixo analisa os ativos e passivos financeiros não derivativos do Grupo, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de março de 2019.

Descrição	Consolidado			Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	
Empréstimos e financiamentos	46.116			46.116
Debêntures	197.950			197.950
Cooperação na cessão de recebíveis	4.765	886	1.207	6.858
Em 31 de março de 2019	248.831	886	1.207	250.924
Empréstimos e financiamentos	71.863			71.863
Debêntures	196.504			196.504
Cooperação na cessão de recebíveis	6.794	1.161	1.207	9.162
Credores por imóveis compromissados	75			75
Em 31 de dezembro de 2018	275.236	1.161	1.207	277.604

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos ativos e passivos financeiros atrelados aos diferentes indexadores (CDI, IPCA, IGP-M e TR), os quais compõem o fator de risco de taxa de juros, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras do Brasil em 31 de dezembro de 2018, exceto para a TR, para a qual se assumiu uma taxa zero no ano, definiu-se:

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

<b>Cenário</b>	<b>Percentual</b>		
	<b>Provável (esperado)</b>	<b>Possível stress 25%</b>	<b>Remoto stress 50%</b>
Queda CDI	6,32	4,74	3,16
CDI	6,32	7,90	9,48
IGP-M	4,38	5,48	6,57
INCC	4,55	5,69	6,83
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	3,67	4,59	5,51

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 30).

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

## Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dados consolidados	31 de março de 2019		31 de dezembro de 2018		Valores para 2019		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
						Risco	
Aplicações financeiras (Nota 5)							
96% a 105% do CDI	2.477		3.482		157	Queda do CDI	78
	2.477		3.482				
Contas a receber de clientes (Nota 6)							
IGP-M	241.723		255.530		8.030	Alta do IGP-M	12.045
INCC	183.327		197.529		2.657	Alta do INCC	3.986
	58.396		58.001				
Conta corrente com parceiros nos							
Empreendimentos (Nota 9)	31.873		31.703		1.396	Alta do IGP-M	2.094
IGP-M	31.873		31.703				
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)							
TR		46.116		71.863			
CDI		45.941		44.817		Alta da TR	-
IGP-M		-		26.879		Alta do CDI	-
		175		167	8	Alta do IGP-M	11
Debêntures (Nota 14)							
TR		197.950		196.504			
CDI		174.623		172.581		Alta da TR	-
		23.327		23.923	1.474	Alta do CDI	2.211
Partes relacionadas (Nota 20)							
CDI		28.408		27.320		Alta do CDI	2.693
		28.408		27.320	1.795		
Credores por imóveis com promissões (Nota 18)		0		75			
INCC		-		75		Alta do INCC	-

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**(c) Gestão de capital**

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

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

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

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
Empréstimos e financiamentos	175	167	46.116	71.863
Debêntures	197.950	196.504	197.950	196.504
Coobrigação recebíveis	-	2.303	6.858	9.162
Partes relacionadas	-	-	28.408	27.320
	198.125	198.974	279.332	304.849
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(60)	(56)	(6.181)	(7.810)
Dívida líquida	198.065	198.918	273.151	297.039
Patrimônio líquido	66.512	46.112	66.512	46.112
Patrimônio líquido e dívida líquida	264.577	245.030	339.663	343.151
Percentual	74,86	81,18	80,42	86,56

**(d) Estimativa do valor justo**

Não ocorreram mudanças quanto ao critério ou técnica de mensuração dos valores justos em relação aos saldos apresentados em 31 de dezembro de 2018. Adicionalmente, pelo fato de a natureza dos valores mensurados ao valor justo não ter sido alterada, também a referência utilizada (preços cotados ou não) não sofreu alteração.

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

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária			191.451	205.816
Sem alienação fiduciária	344	342	1.725	1.717
	344	342	193.176	207.533
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária			60.728	60.455
Contas a receber de clientes	344	342	253.904	267.988
Perdas estimadas para devedores duvidosos	(344)	(342)	(12.181)	(12.458)
Contas a receber de clientes	-	-	241.723	255.530

Do total do contas a receber de unidades concluídas, R\$ 167.190 encontram-se vencidas (Nota 6), motivado, principalmente, 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 e por ações judiciais ainda não resolvidas.

Consequentemente, o maior risco dessa carteira corresponde ao distrato da venda efetuada, com a retomada da unidade para os estoques disponíveis para comercialização (Nota 7). Baseado na experiência passada e na velocidade de venda de cada um dos empreendimentos, foi efetuada análise das prováveis perdas na margem em função da ocorrência de distratos e foi constituída uma perda estimada correspondente à margem de lucro nas operações, integrante das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, conforme demonstrado na Nota 6.

**5 Caixa e equivalentes de caixa**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Caixa e bancos conta-movimento	55	55	3.704	4.328
Fundo de investimento			2.472	3.481
Aplicação automática	5	1	5	1
Total de caixa e equivalentes de caixa	60	56	6.181	7.810

Em 31 de março de 2019, aproximadamente R\$ 3.700, classificados em bancos conta movimento e fundos de investimento, estão vinculados a operações restritas e ao pagamento de dívida.

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**6 Contas a receber**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
Saldo a receber empreendimentos concluídos	344	342	193.176	207.533
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(344)	(342)	(9.849)	(10.004)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	-	183.327	197.529
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção			137.196	136.229
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa			(2.332)	(2.454)
(+) Parcelas recebidas			87.046	87.046
(=) Vendas contratadas atualizadas			221.910	220.821
(-) Venda contratada a apropriar			(85.122)	(84.441)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 19)			8.654	8.667
(=) Receita apropriada			145.442	145.047
(-) Parcelas recebidas			(87.046)	(87.046)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção			58.396	58.001
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	-	-	241.723	255.530
Outras contas a receber e serviços	12.327	12.339	12.504	12.516
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(12.304)	(12.304)	(12.481)	(12.481)
Contas a receber de outras operações	23	35	23	35
Total do contas a receber	23	35	241.746	255.565
(-) Circulante	(23)	(35)	(109.123)	(245.194)
Não circulante	-	-	132.623	10.371

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



**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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, deduzida das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e do ajuste a valor presente, por ano:

Ano - descrição	Consolidado			
	Concluídos	Imóveis	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
		Construção	Total	Total
Vencidos (*)	167.190	127.087	294.277	302.582
A vencer				
2019	5.953	994	6.947	11.608
2020	3.332	1.253	4.585	4.624
2021	3.122	1.403	4.525	4.580
2022 em diante	3.730	4.127	7.857	7.910
	<u>183.327</u>	<u>134.864</u>	<u>318.191</u>	<u>331.304</u>

(\*) As parcelas vencidas dos clientes que possuem ações judiciais, estão classificadas no longo prazo.

Conforme mencionado na Nota 1, ocorreram atrasos na entrega dos empreendimentos, os quais refletiram diretamente na expectativa de recebimento da carteira de recebíveis. Em virtude da revisão dos prazos de entrega de obras, houve um deslocamento na expectativa de realização de parcela do contas a receber de clientes, tendo sido constituída perdas estimadas para indenização a clientes, no montante de R\$ 5.126 (31 de dezembro de 2018 - R\$ 5.433).

A Companhia possui empreendimentos concluídos, estando os clientes em processo de obtenção de financiamento dos imóveis junto às instituições financeiras, em taxas mais atrativas que aquelas estabelecidas nos contratos de venda firmados com a Companhia (em geral, estão sujeitas a variação do IGP-M, acrescida de juros de 12% ao ano). Em virtude da morosidade desse processo, parcela significativa do contas a receber de imóveis concluídos encontra-se pendente de realização financeira. Em 31 de março de 2019, o montante de R\$ 123.244, devido a estar vinculado às ações em andamento com contingências constituídas, foi reclassificado para o ativo não circulante.

Para cobrir riscos desses repasses não virem a ser efetivados e a venda ser distratada, retornando a unidade imobiliária para os estoques de imóveis a comercializar, a administração constituiu perdas estimadas para distratos, com base do estabelecido pela políticas contábeis adotadas, que cobre a margem de lucro reconhecida nas operações em que a administração estima que haja riscos que sejam distratadas. Essa estimativa é realizada com base em informações históricas e projeções individuais por empreendimento. As perdas estimadas constituídas sobre a margem de operações que poderão ser

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

distratadas montam em R\$ 159 (31 de dezembro de 2018 - R\$ 122) a qual representa a margem de lucro sobre operações de venda que totalizaram R\$ 33.535 (31 de dezembro de 2018 - R\$ 34.767). Ocorreu um aumento das perdas estimadas para distratos no montante de R\$ 37, sendo que o valor de distratos de contratos de venda atualizados atingiu o montante de R\$ 18.892 no trimestre.

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
Perdas	12.648	12.646	19.377	19.384
Distratos (margem)			159	122
Indenização			5.126	5.433
	<u>12.648</u>	<u>12.646</u>	<u>24.662</u>	<u>24.939</u>
Empreendimentos concluídos			9.849	10.004
Empreendimentos em construção			2.332	2.454
Demais contas a receber			12.481	12.481
			<u>24.662</u>	<u>24.939</u>

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

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Em 31 de dezembro de 2017	(10.630)	(19.887)
Reversão perdas estimadas de margem para distratos		122
Reversão perdas estimadas para indenização		91
Perdas estimadas / Reversão perdas estimadas	<u>(3)</u>	<u>48</u>
Em 31 de março de 2018	(10.633)	(19.626)
Perdas estimadas de margem para distratos		(87)
Reversão perdas estimadas para indenização		946
Perdas estimadas	<u>(2.013)</u>	<u>(6.172)</u>
Em 31 de dezembro de 2018	(12.646)	(24.939)
Perdas estimadas de margem para distratos		(37)
Reversão Perdas estimadas para indenização		307
Perdas estimadas / Reversão perdas estimadas	<u>(2)</u>	<u>7</u>
Em 31 de março de 2019	<u>(12.648)</u>	<u>(24.662)</u>

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Descrição</b>	<b>Concluído</b>	<b>Construção</b>	<b>Total</b>
Vencido	122.054	59.486	181.540
A vencer	5.080	4.386	9.466
Em 31 de março de 2019	127.134	63.872	191.006

Conforme descrito na nota 22 (b), a Companhia mantém em 31 de março de 2019 uma provisão de R\$ 84.215 (31 de dezembro de 2018 – R\$ 96.271) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

**7 Imóveis a comercializar**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
Terrenos para incorporação	2.670	2.670	240.592	239.988
Imóveis em construção			37.866	37.862
Imóveis concluídos			109.248	104.080
	2.670	2.670	387.706	381.930
(-) Impairment imóveis concluídos (i)			(26.540)	(26.540)
(-) Impairment terrenos (i)	(2.670)	(2.670)	(62.789)	(62.795)
	(2.670)	(2.670)	(89.329)	(89.335)
	-	-	298.377	292.595
Circulante	-	-	(177.944)	(172.381)
Não circulante	-	-	120.433	120.214

(i) Devido a estratégias adotadas pela Companhia com relação a reprecificação de estoque e avaliações de terrenos por valor de venda.

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

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
Custo incorrido acumulado	139.852	139.780
Custo apropriado às unidades vendidas	(114.108)	(114.040)
Juros capitalizados	70.791	70.791
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(58.669)	(58.669)
No fim do exercício/período	37.866	37.862

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

**8 Créditos diversos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Adiantamentos a fornecedores	506	504	598	596
Depósito judicial	481	481	5.518	5.028
Repasses sobre financiamentos indevidos (*)			476	400
Adiantamento a funcionários	71	34	206	161
Outros	41	9	102	546
Perdas estimadas para créditos diversos	(510)	(510)	(510)	(510)
	589	518	6.390	6.221
Circulante	(108)	(518)	(872)	(6.221)
Não circulante	481	-	5.518	-

(\*) 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, e futuramente amortizados com a aprovação do plano de recuperação judicial.

**9 Conta corrente com parceiros nos empreendimentos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Zappi Construções e Empreend. Imobiliários Ltda.	14.198	14.198	14.198	14.198
CTS Empreend. Imob. Ltda	-	-	17.624	17.624
Meta Holding S.A.	1.274	1.250	1.275	1.250
Outros	946	946	946	946
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(16.418)	(16.394)	(34.043)	(34.018)
	-	-	-	-
Menin Incorporadora Ltda. (i)	1.190	1.064	1.365	1.256
L. Priori Incorporações Ltda. (i)	30.508	30.447	30.508	30.447
	31.698	31.511	31.873	31.703
Não circulante	31.698	31.511	31.873	31.703

(i) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

conjunto com outros parceiros, mediante participação societária ou por meio da formação de consórcios. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na Viver Incorporadora e Construtora S.A., que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. Os saldos estão sujeitos a encargos financeiros contratuais, correspondentes à variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de 36 meses, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Os recursos financeiros são aplicados diretamente nos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento em conjunto com os parceiros. O recebimento destes valores ocorrerá por meio da realização dos recebíveis de cada empreendimento imobiliário.

A movimentação nas perdas estimadas para perdas pode ser assim demonstrada:

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Em 31 de dezembro de 2017	(16.234)	(33.858)
Complemento / Reversão de perdas estimadas	(26)	(26)
Em 31 de março de 2018	(16.260)	(33.884)
Complemento / Reversão de perdas estimadas	(134)	(134)
Em 31 de dezembro de 2018	(16.394)	(34.018)
Complemento de perdas estimadas	(24)	(25)
Em 31 de março de 2019	(16.418)	(34.043)

**10 Impostos e contribuições a compensar**

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

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
PIS	204	190	1.213	1.241
COFINS	927	860	5.583	5.709
CSLL	42	41	74	77
IRPJ	44	44	490	574
IRRF s/ aplicações financeiras	3		147	140
Outros	21	22	1.520	1.480
	1.241	1.157	9.027	9.221
Circulante	(102)	(18)	(3.628)	(3.822)
Não circulante	1.139	1.139	5.399	5.399

**11 Investimentos, provisão para passivo a descoberto e ativos destinados à venda**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de Março de 2019</b>	<b>31 de Dezembro de 2018</b>	<b>31 de Março de 2019</b>	<b>31 de Dezembro de 2018</b>
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	420.050	413.854	15.965	15.969
Provisão para passivo a descoberto (b)	(94.190)	(92.003)	(230)	(230)
Investimentos (a)	325.860	321.851	15.735	15.739
Reclassificação para o passivo	94.190	92.003	230	230
Encargos financeiros apropriados (*)	9.440	9.243		
	429.490	423.097	15.965	15.969

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

## Notas Explicativas

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de março de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controlada	Saldo em 31 de Dezembro de 2017	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 Março de 2018	Saldo em 31 Dezembro de 2018	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	31 de Março de 2019
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	(9.047)	(143)	(9.190)	(75.633)	-	(2.223)	(77.856)
Viver Empreendimentos Ltda. - Em recuperação judicial	465.290	(5.788)	459.502	387.694	-	6.511	394.205
Viver Participações Ltda. - Em recuperação judicial	(110)	-	(110)	(169)	-	-	(169)
Inpar Participações e Associados Ltda. - Em Recuperação Judicial	(1.931)	(1.503)	(3.434)	(2.454)	-	58	(2.396)
Inpar Investimentos II S.A. - Em recuperação judicial	(8.221)	-	(8.221)	(8.221)	-	(12)	(8.233)
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	(5.316)	(22)	(5.338)	(5.367)	-	(10)	(5.377)
Inpar Projeto 126 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	3.026	(726)	2.300	2.948	-	-	2.948
Inpar Projeto 39 SPE Ltda - Em recuperação judicial	134	-	134	-	-	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda - Em recuperação judicial	6.328	341	6.669	7.314	-	(311)	7.003
Sociedades controladas	450.153	(7.841)	442.312	306.112	-	4.013	310.125
Controladas em conjunto pela Viver Empreendimentos Ltda. - Em recuperação judicial	4.292	-	4.292	12.225	-	-	12.225
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	43	-	43	50	(4)	-	46
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	78	-	78	77	-	-	77
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	2.959	-	2.959	2.947	-	-	2.947
Tibério - Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	49	-	49	51	-	-	51
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	288	-	288	284	-	-	284
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	(158)	-	(158)	(159)	-	-	(159)
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	777	-	777	264	-	-	264
Sociedades controladas em conjunto	8.328	-	8.328	15.739	(4)	-	15.735
<b>Total</b>	<b>458.481</b>	<b>(7.841)</b>	<b>450.640</b>	<b>321.851</b>	<b>(4)</b>	<b>4.013</b>	<b>325.860</b>

**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**(b) Provisão para perdas**

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

<b>Empresas</b>	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>	
	<b>Saldo em 31 Dezembro de 2018</b>	<b>Acréscimo/diminuição</b>	<b>31 de Março de 2019</b>	<b>Saldo em 31 Dezembro de 2018</b>	<b>31 de Março de 2019</b>
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	75.633	(2.223)	77.856		
Inpar Investimentos II S.A. - Em recuperação judicial	8.221	(12)	8.233		
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	5.367	(10)	5.377		
Viver Vendas Ltda.	2.454	58	2.396		
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	159	-	159	159	159
Viver Participações Ltda. - Em recuperação judicial	169	-	169		
PMCS Participacoes S.A.	-	-	-	71	71
Provisão para passivo a descoberto	<u>92.003</u>	<u>(2.187)</u>	<u>94.190</u>	<u>230</u>	<u>230</u>

**12 Imobilizado**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de março de 2018</b>	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de março de 2018</b>
No início do ano	3.066	4.573	4.374	5.922
Adições	14		21	
Depreciação	(375)	(381)	(385)	(391)
No final do período	<u>2.705</u>	<u>4.192</u>	<u>4.010</u>	<u>5.531</u>



**Notas Explicativas****Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**13 Intangível**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de março de 2018	31 de março de 2019	31 de março de 2018
No início do ano	4.743	6.912	4.749	6.950
Amortizações	(542)	(542)	(543)	(557)
No final do período	<u>4.201</u>	<u>6.370</u>	<u>4.206</u>	<u>6.393</u>

**14 Empréstimos e financiamentos, Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliário**

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

Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	Controladora		Consolidado	
			31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
<u>Empréstimos e Financiamentos</u>						
SFH	TR	8,30% até 11,60%			45.941	44.817
Projetos - CCB	CDI	Até 6,5%				26.879
Projetos - CCB/CCI	IGP-M	Até 12%	175	167	175	167
			<u>175</u>	<u>167</u>	<u>46.116</u>	<u>71.863</u>
<u>Debêntures</u>						
Emissão 18 de janeiro de 2011 (a)	TR	8,77%	174.623	172.581	174.623	172.581
Emissão 24 de junho de 2011 (b)	DI	5,75%	23.327	23.923	23.327	23.923
			<u>197.950</u>	<u>196.504</u>	<u>197.950</u>	<u>196.504</u>
Total dívidas			<u>198.125</u>	<u>196.671</u>	<u>244.066</u>	<u>268.367</u>
Circulante			<u>(198.125)</u>	<u>(196.671)</u>	<u>(244.066)</u>	<u>(268.367)</u>
Empréstimos e financiamentos			<u>(175)</u>	<u>(167)</u>	<u>(46.116)</u>	<u>(71.863)</u>
Debêntures			<u>(197.950)</u>	<u>(196.504)</u>	<u>(197.950)</u>	<u>(196.504)</u>

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

As garantias compreendem cessão fiduciária de direitos creditórios e contas bancárias.

Em 2019 foram realizados os pagamentos de R\$ 1.600 de juros.

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

A Companhia obteve aprovação de seu segundo programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real no montante de R\$ 100.000 na quantidade de 10.000 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 10.000 cada.

Os recursos líquidos obtidos pela Companhia foram destinados ao refinanciamento de dívidas financeiras da Companhia e de controladas e controladas em conjunto.

As garantias compreendem alienação fiduciária de imóveis de propriedade da Companhia e de controladas e controladas em conjunto.

Em 2019 foram realizados os pagamentos de R\$ 596 de juros.

**Encargos financeiros capitalizados**

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
Encargos financeiros incorridos	4.738	9.477	5.863	100.020
Encargos financeiros capitalizados (*)	-	-	-	(2.448)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 28)	<u>4.738</u>	<u>9.477</u>	<u>5.863</u>	<u>97.572</u>

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
Saldo inicial	9.243	18.577	41.688	72.025
Encargos financeiros capitalizados (*)				2.448
Encargos apropriados ao resultado (Notas 25 e 28)	197	(3.810)	1.155	(27.261)
Baixa de encargos financeiros capitalizados por impairment do ativo correspondente (Notas 7 e 29)		(5.524)		(5.524)
Saldo final (Notas 7 e 11)	<u>9.440</u>	<u>9.243</u>	<u>42.843</u>	<u>41.688</u>

(\*) 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, a partir de maio de 2012, os juros deixaram de ser capitalizados em alguns terrenos considerados como não estratégicos para a Companhia, sendo apropriados diretamente ao resultado financeiro. Os juros capitalizados podem ser assim apresentados, por origem dos correspondentes recursos captados:

<b>Encargos financeiros capitalizados</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
Sistema financeiro habitacional	-	2.448
Saldo total (**)	<u>-</u>	<u>2.448</u>

(\*\*) Somente estão sendo capitalizados encargos financeiros de empreendimentos em construção.

**15 Coobrigação na cessão de recebíveis**

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

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Taxa de desconto - %	Controladora		Consolidado	
		31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
<b>Garantia</b>					
Fidejussória	12,00%			4.397	4.397
Alienação Fiduciária	13,00%		2.303		2.303
Garantia Fidejussória/Alienação Fiduciária	11,25%			1.739	1.740
Fidejussória	10,95%			722	722
		-	2.303	6.858	9.162
Circulante		-	(2.303)	(4.765)	(6.794)
Não circulante		-	-	2.093	2.368

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

Ano de vencimento	Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
2020	886	1.161
2021	808	808
A partir de 2022	399	399
	2.093	2.368

**16 Fornecedores**

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

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Vencidos	785	928	8.400	9.088
A vencer até 30 dias	381	302	850	595
A vencer entre 31 e 60 dias	214	338	308	871
A vencer entre 61 e 90 dias	38	23	38	23
A vencer entre 91 e 120 dias		24		31
A vencer entre 121 e 180 dias	38	23	38	23
A vencer após 180 dias	242		718	13
	913	710	1.952	1.556
	1.698	1.638	10.352	10.644

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**17 Contas a pagar**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Comissões a pagar (i)			3.858	3.898
Distratos a pagar			40.513	37.224
Custos de construção a pagar			1.892	2.912
Termo de ajuste de conduta (ii)			4.155	4.155
Condomínio unidades concluídas a pagar			25.983	23.348
Gastos com reestruturação	3.727	3.744	3.727	3.744
Outras contas a pagar	800	896	940	1.054
	4.527	4.640	81.068	76.335
Circulante	(4.527)	(4.640)	(78.445)	(73.749)
Não circulante	-	-	2.623	2.586

(i) Referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e por comissões bancárias.

(ii) Valor estimado a gastar com Termos de Ajustes de Conduta (TAC) junto às prefeituras de Nova Lima e Porto Alegre.

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

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
2020	17	22
2021	24	24
A partir de 2022	2.582	2.540
	2.623	2.586

**18 Credores por imóveis comprometidos**

Os passivos referem-se à aquisição de terrenos. Em março de 2019 ocorreu o pagamento de R\$ 75 referente ao terreno do empreendimento Total Life.

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**19 Adiantamentos de clientes e outros**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Adiantamentos de clientes incorporações	8	8	4.154	4.017
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (Nota 6) (i)			8.654	8.667
Permutas físicas (ii)			13.195	13.156
	8	8	26.003	25.840
Circulante	(8)	(8)	(12.808)	(12.684)
Não circulante	-	-	13.195	13.156

(i) Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

(ii) Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor 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.

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

Descrição (ativo)	Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Jive Asset Gestão de Recursos Ltda	9.224	12.317
Agre API Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.813	5.485
Tiberio Inpar Proj. Res. Er-Barueri Spe Ltda.	153	153
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	69	69
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52
Projeto Imob. Res. Viver Teresópolis SPE 63 Ltda	31	31
Inpar Projeto 128 SPE Ltda	29	29
	14.371	18.136

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

### Notas Explicativas

#### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<u>Descrição (Passivo)</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31 de março de 2019</u>	<u>31 de dezembro de 2018</u>
Paladin Prime Residential Investors (*)	28.408	27.320
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	18	18
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	23	17
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10
Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda. - Em Recuperação Judicial		
	<u>28.459</u>	<u>27.365</u>
Circulante	<u>(23.209)</u>	<u>(20.798)</u>
Não circulante	<u>5.250</u>	<u>6.567</u>

(\*) Em 07 de fevereiro de 2017 foi celebrado com a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC o contrato de Financiamento na modalidade “debtor-in-possession-financing” no valor de até R\$ 20.000. O desembolso do financiamento DIP tem como objetivo de fortalecer a estrutura de capital de giro. Em 2017 as liberações totalizaram o montante de R\$ 14.200. Em 2018 os recursos do financiamento DIP foram de R\$ 5.800 e as amortizações totalizaram o montante de R\$ 3.818.

Em 01 de novembro de 2018, ocorreu uma nova liberação de recursos no valor de R\$ 7,0 milhões, decorrente de Contrato de Financiamento na modalidade DIP, celebrado em 31 de outubro 2018, entre a Companhia e a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC.

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

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

#### (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, onde são decididos pela administração todos os investimentos em subsidiárias, cujas atividades são controladas pela Companhia.

#### (c) Remuneração de administradores, diretores e Conselho Fiscal

A remuneração paga aos administradores, diretores e Conselho Fiscal em 31 de março de 2019 foi de R\$ 862 (31 de março de 2018 - R\$ 779) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Descrição</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Conselho Fiscal</b>	<b>Total</b>
Número de membros (*)	5,00	2,00	3,00	10,00
Salário/pró-labore	46	753	32	831
Benefícios diretos e indiretos	1	29	1	31
Em 31 de março de 2019	47	782	33	862

<b>Descrição</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Conselho Fiscal</b>	<b>Total</b>
Número de membros (*)	5,00	2,00	3,00	10,00
Salário/pró-labore		717	32	749
Benefícios diretos e indiretos		29	1	30
Em 31 de março de 2018	-	746	33	779

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

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no dia 29 de abril de 2019 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2019 em até R\$ 4.000.

**21 Obrigações tributárias e trabalhistas**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
Encargos trabalhistas	662	654	894	904
	662	654	894	904
Parcelamento - Lei nº 11.941/09			1.268	1.313
Parcelamentos tributários	1.698	1.462	4.807	4.724
Parcelamento - Lei nº 12.996/14			226	228
Parcelamento PERT - MP 783/17			24.941	25.392
Tributos correntes (i)	46	29	3.556	5.319
IPTU a pagar (ii)			9.976	8.992
IRPJ e CSLL diferidos			4.824	4.864
PIS e COFINS diferidos			5.737	5.719
	2.406	2.145	56.229	57.455
Circulante	(1.105)	(1.013)	(24.069)	(24.951)
Não circulante	1.301	1.132	32.160	32.504

- (i) Os tributos correntes incluem parcelas vencidas, acrescidos de juros e multa, no montante de R\$ 2.135 (31 de dezembro de 2018: R\$ 371), para os quais a administração planeja ingressar em processo de parcelamento.
- (ii) A Companhia possui débitos de IPTU de terrenos no montante de R\$ 6.192 e de unidades concluídas em estoque no montante de R\$ 3.784

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



**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
2020	298	330	7.718	8.622
2021	397	330	3.799	3.672
2022	397	330	3.450	3.334
A partir de 2023	209	142	17.193	16.876
	<u>1.301</u>	<u>1.132</u>	<u>32.160</u>	<u>32.504</u>

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

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
2019	1.658	2.444
2020	2.432	2.387
2021	2.390	2.357
2022	2.358	2.325
A partir de 2023	16.103	15.879
	<u>24.941</u>	<u>25.392</u>

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

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

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de março de 2018
No início do exercício	4.864	7.174
Ajustes	25	
Despesas (receitas) no resultado	(65)	(260)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.824	6.914
PIS e COFINS diferidos	5.737	7.894
<b>Tributos diferidos</b>	<u>10.561</u>	<u>14.808</u>

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

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de março de 2018</b>	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de março de 2018</b>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(14.796)	(18.658)	(14.747)	(20.636)
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(4.013)	7.841	-	-
Base de cálculo	(18.809)	(10.817)	(14.747)	(20.636)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(6.395)	(3.678)	(5.014)	(7.016)
Crédito não constituído	6.395	3.678	6.395	3.678
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET			(1.457)	4.787
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(76)	1.449
Corrente	-	-	(141)	1.189
Diferido	-	-	65	260
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(76)	1.449

**22 Provisões**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
Provisão para garantia de obra (a)			3.481	3.582
Provisão para demandas judiciais (b)	10.725	11.496	110.314	122.677
	10.725	11.496	113.795	126.259
Circulante	-	-	(2.872)	(2.975)
Não circulante	10.725	11.496	110.923	123.284

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

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
No início do exercício	3.582	3.216
Complemento (reversão) de provisão	(101)	366
No fim do exercício / período	<u>3.481</u>	<u>3.582</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 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
Trabalhistas	2.940	3.219	7.510	8.218
Tributárias			2.581	2.610
Cíveis	3	3	16.008	15.578
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	<u>7.782</u>	<u>8.274</u>	<u>84.215</u>	<u>96.271</u>
Não circulante	<u>10.725</u>	<u>11.496</u>	<u>110.314</u>	<u>122.677</u>

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
No início do exercício	11.496	9.740	122.677	124.413
Complemento (estorno) de provisão (Nota 29)	(771)	1.756	(12.363)	(1.736)
No fim do exercício / período	<u>10.725</u>	<u>11.496</u>	<u>110.314</u>	<u>122.677</u>

Dentre as provisões trabalhistas, em 31 de março de 2019, a Companhia e suas controladas são parte em 226 ações judiciais trabalhistas, incluindo as estimativas prováveis, possíveis e remotas, sendo que 88,9% de suas causas referem-se a processos em que o pedido em relação à Companhia é de condenação em responsabilidade subsidiária e solidária, para as quais foi constituída provisão para cobertura das prováveis perdas, cujo saldo em 31 de março de 2019 é de R\$ 7.510 (31 de dezembro de 2018 - R\$ 8.218).

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

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2019****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

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

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

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
Trabalhistas	1.203	2.663	4.585	6.023
Tributárias			1.985	1.907
Cíveis	24.698	25.402	35.261	36.175
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	5.739	5.737	106.433	123.098
	<u>31.640</u>	<u>33.802</u>	<u>148.264</u>	<u>167.203</u>

Devido ao plano de recuperação judicial da Companhia conforme descrito na nota 1, ocorreu a redução nas causas cíveis.

**23 Patrimônio líquido****23.1 Capital social**

<b>Descrição</b>	<b>Quantidade de ações</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2017 e 31 de março de 2018	4.301.368
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial	441.093.553
Saldo em 31 de dezembro de 2018	445.394.921
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial	<u>17.775.438</u>
Saldo em 31 de março de 2019	<u>463.170.359</u>

Em 2017, foram convertidas em ações R\$ 93 das debêntures conversíveis, passando o capital social da Companhia para R\$ 1.319.544, dividido em 4.301.368 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Em 21 de maio de 2018, os membros do Conselho de Administração, aprovaram a homologação parcial do aumento de capital social da Companhia, dentro do capital autorizado, que, parcialmente subscrito resultou em um aumento no montante de R\$ 571.247 pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) cada, totalizando uma emissão de 288.508.781 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 12 de novembro de 2018, o Conselho de Administração aprovou a homologação parcial do aumento de capital social, aprovado na Reunião do Conselho de Administração de 01 de agosto de 2018, dentro do capital autorizado, que, parcialmente subscrito resultou em um aumento no montante de R\$ 302.118

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

### Notas Explicativas

#### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) cada, totalizando uma emissão de 152.584.772 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em continuidade ao cumprimento do Plano de Recuperação Judicial da Companhia, em 08 de março de 2019, o Conselho de Administração deliberou homologar o Aumento de Capital aprovado em 13 de dezembro de 2018, o qual, parcialmente subscrito, totalizou um aumento no montante de R\$ 35.195, com a consequente emissão de 17.775.438 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) por ação.

Dessa forma, a cifra do capital social da Companhia passou a ser R\$ 2.228.183 representado por 463.170.359 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal (R\$ 2.192.987 em 31 de dezembro de 2018).

Os aumentos de capital destinam-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores da Companhia e homologado pelo Juízo competente.

#### 23.2 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.

#### 23.3 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.

#### 24 Prejuízo por ação

O prejuízo básico e diluído por ação em 31 de março de 2019 é de R\$ 0,03 (31 de março de 2018 - prejuízo básico e diluído de R\$ 4,34 e R\$ 2,46, respectivamente).

##### (a) Prejuízo básico por ação

	<u>31 de março de 2019</u>	<u>31 de março de 2018</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(14.796)	(18.658)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	<u>459.907.470</u>	<u>4.301.368</u>
Prejuízo básico por ação - R\$	<u>0,0322</u>	<u>4,3377</u>

##### (b) Prejuízo diluído por ação

	<u>31 de março de 2019</u>	<u>31 de março de 2018</u>
Prejuízo do exercício	(14.796)	(18.658)
Quantidade média ponderada de ações em circulação	459.907.470	4.301.368
Conversão presumida das debêntures conversíveis *	-	<u>3.272.959</u>
Quantidade de ações para fins do prejuízo diluído	<u>459.907.470</u>	<u>7.574.327</u>
Prejuízo básico por ação - R\$	<u>0,0322</u>	<u>2,4633</u>

(\*) Em maio de 2018 ocorreu a conversão em ações das debêntures conversíveis conforme previsto no

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Plano de Recuperação Judicial.

**25 Lucro (prejuízo) bruto**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de março de 2018	31 de março de 2019	31 de março de 2018
Receita de imóveis	-	-	(3.812)	2.419
Receita de serviços	147	-	147	-
Receita operacional bruta	147	-	(3.665)	2.419
Impostos incidentes	(21)	-	108	(111)
Receita operacional líquida	126	-	(3.557)	2.308
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	-	-	629	(3.172)
Encargos financeiros	-	-	1.155	(1.837)
Custos dos imóveis	-	-	1.784	(5.009)
Lucro (prejuízo) bruto	126	-	(1.773)	(2.701)

Desde 2014 não ocorreram novos lançamentos. Adicionalmente, a Companhia vem realizando ações para agilizar os processos de repasse de financiamentos das unidades concluídas, as quais geram, indiretamente, aumento dos distratos, com a reversão da margem então apropriada nessas vendas. A reconciliação do lucro bruto com os empreendimentos em construção está demonstrada na Nota 30.

**26 Despesas gerais e administrativas**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de março de 2018	31 de março de 2019	31 de março de 2018
Salários e encargos	(1.823)	(1.669)	(2.144)	(2.169)
Assessoria e consultoria	(824)	(69)	(1.096)	(319)
Gastos corporativos	(152)	(165)	(218)	(216)
Aluguéis	(86)	(80)	(88)	(86)
	(2.885)	(1.983)	(3.546)	(2.790)
Despesas com reestruturação	(719)	(895)	(719)	(981)
Depreciação e amortização	(917)	(923)	(928)	(948)
	(1.636)	(1.818)	(1.647)	(1.929)
	(4.521)	(3.801)	(5.193)	(4.719)

A Companhia está trabalhando na redução das suas despesas administrativas desde o exercício de 2012 (Nota 1).

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**27 Despesas com comercialização**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de março de 2018</b>	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de março de 2018</b>
Publicidade			(158)	(296)
Comissões			(61)	(130)
Despesas com garantia de obras			(314)	(210)
Perdas estimadas	(2)	(3)	7	48
Outras despesas			(91)	(108)
	<u>(2)</u>	<u>(3)</u>	<u>(617)</u>	<u>(696)</u>

**28 Resultado financeiro**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de março de 2018</b>	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de março de 2018</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
Juros e atualização monetária	39	160	465	3.737
Rendimentos em aplicação			51	14
Outras receitas financeiras			5	474
	<u>39</u>	<u>160</u>	<u>521</u>	<u>4.225</u>
<b>Despesas financeiras</b>				
Encargos sobre contratos	(4.738)	(5.510)	(5.863)	(13.737)
Encargos corporativos apropriados (Nota 14)	197	(449)		
Multa	(51)	(45)	(403)	(116)
Juros	(36)		(476)	(1.685)
Descontos concedidos	(1)		(927)	(1.653)
Outras despesas financeiras	(2)	(5)	(5.303)	(1.090)
	<u>(4.631)</u>	<u>(6.009)</u>	<u>(12.972)</u>	<u>(18.281)</u>

Alguns projetos relacionados com determinados terrenos foram paralisados e, como consequência, a partir de maio de 2012 os juros deixaram de ser capitalizados, sendo apropriados diretamente ao resultado financeiro, refletindo na diminuição dos encargos corporativos capitalizados e o aumento das despesas financeiras.

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**29 Outras receitas e despesas operacionais**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de março de 2018</b>	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de março de 2018</b>
<b>Outras receitas e despesas operacionais</b>				
Provisão para demandas judiciais (Nota 22)	771	(897)	12.363	1.801
Perdas estimadas	(24)	(26)	(25)	(26)
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque			(991)	
Acordos com credores - Recuperação Judicial	(10.566)		(5.698)	
Outras receitas e (despesas) operacionais	(1)	(241)	(362)	(239)
	<u>(9.820)</u>	<u>(1.164)</u>	<u>5.287</u>	<u>1.536</u>

**30 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:

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
Unidades vendidas em construção	69.784	69.341
Unidades em estoque em construção	18.770	18.642
Custo orçado a incorrer (*)	88.554	87.983
Estoque imóveis em construção (Nota 7)	37.866	37.862
Custo total a ser apropriado no futuro	<u>126.420</u>	<u>125.845</u>

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

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

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de março de 2019</b>	<b>31 de dezembro de 2018</b>
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	85.122	84.441
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(69.784)	(69.341)
	<u>15.338</u>	<u>15.100</u>
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	18,0%	17,9%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(3.107)	(3.082)
Despesas com vendas a apropriar	(1.293)	(1.288)
	<u>10.938</u>	<u>10.730</u>
Percentual da margem a apropriar (*)	<u>12,8%</u>	<u>12,7%</u>



**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

A variação das vendas contratadas a apropriar comparativamente com 31 de dezembro de 2018 está representada por novas vendas, líquidas de distratos, ocorridas no período, deduzidas da receita apropriada pela evolução dos empreendimentos em construção.

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 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	145.442	145.047
(-) Vendas canceladas	(19.188)	(19.188)
(-) Perdas estimadas	(2.332)	(2.454)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(4.093)	(4.083)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(114.108)	(114.040)
Total	5.721	5.282
Resultado apropriados em exercícios anteriores	(5.551)	(2.999)
Resultado apropriado no exercício	170	2.283
Provisão para garantia de obra	(3)	(13)
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício (Nota 14)	-	(1.643)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	167	627
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	(1.940)	(32.875)
	(1.773)	(32.248)

A diferença entre a margem prevista e a realizada está substancialmente representada pela alocação dos encargos financeiros (Nota 25).

**31 Eventos subsequentes****(a) Grupamento das ações**

Em 12 de abril de 2019, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou o grupamento das 463.170.359 (quatrocentas e sessenta e três milhões, cento e setenta mil, trezentas e cinquenta e nove) ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da Companhia na proporção de 10 (dez) ações para formar 1 (uma) ação ("Grupamento"). O grupamento das ações ocorreu em cumprimento ao Ofício de 12 de julho de 2018, o Ofício 1.446/2018-SAE ("Ofício"), enviado pela Superintendência de Acompanhamento de Empresas e Ofertas de Valores Mobiliários e Renda Variável da B3, informando que, no período de 29.5.2018 a 11.7.2018, as ações de emissão da Viver permaneceram cotadas abaixo de R\$ 1,00 (um real) por unidade, o que configura o descumprimento

**Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial****Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2019****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

dos itens 5.1.2 (vi) e 5.2 do Manual do Emissor e 5.2(f) do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários da B3.

A realização da operação de grupamento das ações de emissão da Companhia tem como principais objetivos: (i) diminuir a volatilidade das ações e (ii) conferir melhor patamar para a cotação das ações de emissão da Companhia a fim de evitar que oscilações irrisórias, em centavos, que representem percentuais elevados em linha às orientações e regras de registro de emissores da B3.

Com o grupamento das ações o capital social de R\$ 2.228.183 passou a ser representado por 46.317.035 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

**(b) Aprovação de realização de leilão extrajudicial**

Em 11 de abril de 2019, em reunião do Conselho de administração foi aprovado a realização de leilão extrajudicial para alienação de 21 (vinte e uma) unidades imobiliárias em estoque da Companhia. Considerando os custos relacionados à manutenção em estoque de unidades prontas (tais como despesas de manutenção, condomínio e impostos), bem como a necessidade de caixa da Companhia, foi aprovado, sem quaisquer ressalvas, a realização de leilão público extrajudicial 2 com o intuito de alienar 21 (vinte e uma) unidades imobiliárias dos empreendimentos “Mirante do Sol” em Nova Lima – MG” e “The Spot” em Ribeirão Preto – SP, considerando um lance inicial mínimo de R\$ 2.400 (dois milhões e quatrocentos reais) para o conjunto das unidades.

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

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

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

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

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, identificadas como controladora e consolidado, da Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

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

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1 às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, que indica que a Companhia apresenta prejuízos acumulados de (R\$ 2.123.816 mil) em suas operações, tendo apurado prejuízo recorrente de (R\$ 14.796 mil) no período findo em 31 de março de 2019 (R\$ 18.658 mil em 31 de março de 2018). Ainda que o Plano de Recuperação Judicial da Companhia tenha sido aprovado, existem certos eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos na referida nota explicativa, que indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2019, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão correspondentes ao exercício e período anteriores

Os valores correspondentes ao balanço patrimonial, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2018, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 27 de março de 2019, sem modificação.

As informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2018, apresentadas para fins de comparação, que compreendem as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, foram anteriormente revisadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 14 de maio de 2018, sem modificação. Os valores correspondentes à demonstração do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2018, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes e, com base em sua revisão, aqueles auditores independentes emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de maio de 2019.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1

Nelson Varandas dos Santos

Contador CRC 1SP-197.110/O-3

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

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

CNPJ/MF nº 67.571.414/0001-41

NIRE 35.300.338.421

(Companhia Aberta)

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pelo presente instrumento, declaramos para fins do disposto no inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM número 480 que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Viver Incorporadora e Construtora S.A. relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2019.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini Carvalhinha

Diretor Presidente, Vice-Presidente Financeiro e de Relações com Investidores

Ricardo dos Santos

Diretor Vice-Presidente Comercial

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

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

CNPJ/MF nº 67.571.414/0001-41

NIRE 35.300.338.421

(Companhia Aberta)

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

Pelo presente instrumento, declaramos para fins do disposto no inciso V do artigo 25 da Instrução CVM número 480 que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer da Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes - S/S para as Demonstrações Financeiras da Viver Incorporadora e Construtora S.A. referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2019.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini Carvalhinha

Diretor Presidente, Vice-Presidente Financeiro e de Relações com Investidores

Ricardo dos Santos

Diretor Vice-Presidente Comercial