

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 - 01/01/2013 à 30/09/2013	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	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 - 01/01/2013 à 30/09/2013	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	18
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	86
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	335.309
Preferenciais	0
Total	335.309
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	1.525.335	1.969.485
1.01	Ativo Circulante	137.922	187.110
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.091	31.867
1.01.02	Aplicações Financeiras	96.094	99.083
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	96.094	99.083
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	96.094	99.083
1.01.03	Contas a Receber	12.840	1.759
1.01.03.01	Clientes	12.840	1.759
1.01.04	Estoques	215	64
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	215	64
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.821	5.474
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.821	5.474
1.01.07	Despesas Antecipadas	348	109
1.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	348	109
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	20.513	48.754
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	30.000
1.01.08.02.01	Ativos mantidos para venda	0	30.000
1.01.08.03	Outros	20.513	18.754
1.02	Ativo Não Circulante	1.387.413	1.782.375
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	335.058	666.268
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	7.074	13.795
1.02.01.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	7.074	13.795
1.02.01.03	Contas a Receber	33	33
1.02.01.03.01	Clientes	33	33
1.02.01.04	Estoques	2.669	2.820
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	263.196	586.993
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	263.196	586.993
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	62.086	62.627
1.02.01.09.03	Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	51.473	50.250
1.02.01.09.04	Impostos e contribuições a compensar	10.613	12.377
1.02.02	Investimentos	1.020.927	1.081.423
1.02.02.01	Participações Societárias	1.020.927	1.081.423
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.020.927	1.081.423
1.02.03	Imobilizado	15.322	16.947
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	15.322	16.947
1.02.04	Intangível	16.106	17.737
1.02.04.01	Intangíveis	16.106	17.737
1.02.04.01.02	Software/Outros	16.106	17.737

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	1.525.335	1.969.485
2.01	Passivo Circulante	945.638	1.212.724
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.357	7.640
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.357	7.640
2.01.02	Fornecedores	4.224	2.237
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.224	2.237
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.202	5.963
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.202	5.963
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	4.723	5.689
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	479	274
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	699.492	766.005
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	322.526	413.512
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	322.526	413.512
2.01.04.02	Debêntures	376.966	352.493
2.01.05	Outras Obrigações	219.415	421.337
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	100.289	275.621
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	100.289	275.621
2.01.05.02	Outros	119.126	145.716
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	6.988	10.028
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	43	43
2.01.05.02.07	Certificados de Recebíveis Imobiliários	96.233	119.595
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	15.862	16.050
2.01.06	Provisões	10.948	9.542
2.01.06.02	Outras Provisões	10.948	9.542
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	10.948	9.542
2.02	Passivo Não Circulante	149.311	167.442
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	58.445	101.247
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	27.484	44.484
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	27.484	44.484
2.02.01.02	Debêntures	30.961	56.763
2.02.02	Outras Obrigações	84.145	49.823
2.02.02.02	Outros	84.145	49.823
2.02.02.02.04	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	11.648	24.168
2.02.02.02.05	Certificados de Recebíveis Imobiliários	72.497	25.655
2.02.04	Provisões	6.721	16.372
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.816	3.438
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	5.816	3.438
2.02.04.02	Outras Provisões	905	12.934
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	905	12.934
2.03	Patrimônio Líquido	430.386	589.319
2.03.01	Capital Social Realizado	1.258.060	1.257.719
2.03.01.01	Capital Social	1.295.915	1.295.571
2.03.01.02	Gastos na Emissão de Ações	-37.855	-37.852
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-827.674	-668.400

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	287	4.759	6.199	11.275
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.936	-5.404	-5.153	-7.882
3.03	Resultado Bruto	-1.649	-645	1.046	3.393
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	9.190	-30.074	-159.660	-201.688
3.04.01	Despesas com Vendas	-41	77	322	-269
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.620	-36.753	-18.390	-53.835
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	15.645	14.354	-12.486	-10.649
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.206	-7.752	-129.106	-136.935
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	7.541	-30.719	-158.614	-198.295
3.06	Resultado Financeiro	-80.557	-128.555	-24.240	-50.731
3.06.01	Receitas Financeiras	3.718	11.081	6.864	22.679
3.06.02	Despesas Financeiras	-84.275	-139.636	-31.104	-73.410
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-73.016	-159.274	-182.854	-249.026
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-73.016	-159.274	-182.854	-249.026
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	0	-2.803	-1.346
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-73.016	-159.274	-185.657	-250.372
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,21780	-0,47510	-0,65070	-0,87750

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
4.01	Lucro Líquido do Período	-73.016	-159.274	-185.657	-250.372
4.03	Resultado Abrangente do Período	-73.016	-159.274	-185.657	-250.372

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-25.904	-160.052
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-64.086	-32.809
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-159.274	-250.372
6.01.01.02	Depreciação e amortização	3.231	3.605
6.01.01.03	Provisões para créditos de liquidação duvidosa	9.051	1.714
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	-12.029	9.380
6.01.01.05	Custo na alienação de imobilizado	244	13
6.01.01.06	Impostos diferidos	73	0
6.01.01.07	Encargos financeiros sobre financiamentos	89.784	90.145
6.01.01.08	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	-2.918	-25.575
6.01.01.09	Resultado de equivalência patrimonial	7.752	138.281
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	126.989	-28.410
6.01.02.02	Contas a receber	-10.848	4.478
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	0	4.377
6.01.02.04	Impostos e contribuições a compensar	2.417	-322
6.01.02.05	Créditos diversos	-2.119	-3.967
6.01.02.06	Créditos com partes relacionadas	323.797	-127.510
6.01.02.07	Créditos com contas correntes com parceiros	13.487	-4.837
6.01.02.08	Despesas antecipadas	-239	-132
6.01.02.09	Obrigações trabalhistas e tributárias	261	1.087
6.01.02.10	Fornecedores	1.987	1.404
6.01.02.11	Contas a pagar	-188	13.332
6.01.02.14	Partes relacionadas	-201.566	71.676
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	0	12.004
6.01.03	Outros	-88.807	-98.833
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre operações financeiras e operações com investidores	-88.807	-98.833
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	72.926	95.039
6.02.01	Titulos e valores mobiliários	9.710	131.095
6.02.02	Capital em controladas líquido	-13.472	-41.875
6.02.03	Lucros distribuídos	27.304	9.100
6.02.04	Redução de ativos não circulantes mantidos para venda	49.602	0
6.02.05	Imobilizado	-218	-672
6.02.06	Intangível	0	-2.609
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-75.798	120.015
6.03.01	Captações de Empréstimos e financiamentos e outros	96.079	379.079
6.03.02	Pagamento de Empréstimos e financiamentos e outros	-193.818	-256.220
6.03.03	Partes relacionadas	21.600	0
6.03.04	Perda nas mudanças de percentuais de participação de controladas	0	-2.844
6.03.05	Aumento de capital	341	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-28.776	55.002
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	31.867	55.375
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.091	110.377

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.257.719	0	0	-668.400	0	589.319
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.257.719	0	0	-668.400	0	589.319
5.04	Transações de Capital com os Sócios	341	0	0	0	0	341
5.04.01	Aumentos de Capital	344	0	0	0	0	344
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-3	0	0	0	0	-3
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-159.274	0	-159.274
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-159.274	0	-159.274
5.07	Saldos Finais	1.258.060	0	0	-827.674	0	430.386

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.208.063	0	0	-202.160	0	1.005.903
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.208.063	0	0	-202.160	0	1.005.903
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-2.844	0	-2.844
5.04.08	Perda na variação de participação societária em controlada	0	0	0	-2.844	0	-2.844
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-250.372	0	-250.372
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-250.372	0	-250.372
5.07	Saldos Finais	1.208.063	0	0	-455.376	0	752.687

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
7.01	Receitas	5.397	12.646
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.397	12.646
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-881	-32.982
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-5.404	-7.882
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	4.587	-24.942
7.02.04	Outros	-64	-158
7.03	Valor Adicionado Bruto	4.516	-20.336
7.04	Retenções	-3.231	-3.605
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.231	-3.605
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.285	-23.941
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.329	-115.602
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.752	-138.281
7.06.02	Receitas Financeiras	11.081	22.679
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	4.614	-139.543
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	4.614	-139.543
7.08.01	Pessoal	22.020	34.237
7.08.01.01	Remuneração Direta	21.970	34.207
7.08.01.04	Outros	50	30
7.08.01.04.01	Comissões sobre venda	50	30
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	638	1.371
7.08.02.01	Federais	386	950
7.08.02.03	Municipais	252	421
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	141.230	75.221
7.08.03.01	Juros	139.636	73.410
7.08.03.02	Aluguéis	1.594	1.811
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-159.274	-250.372
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-159.274	-250.372

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	2.210.394	2.449.386
1.01	Ativo Circulante	1.631.398	1.603.446
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	16.364	70.668
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	16.364	70.668
1.01.02	Aplicações Financeiras	110.557	99.083
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	110.557	99.083
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	110.557	99.083
1.01.03	Contas a Receber	719.936	689.763
1.01.03.01	Clientes	719.936	689.763
1.01.04	Estoques	730.309	670.132
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	730.309	670.132
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.689	6.505
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.689	6.505
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.825	1.981
1.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	1.825	1.981
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	45.718	65.314
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	30.000
1.01.08.02.01	Ativos mantidos para venda	0	30.000
1.01.08.03	Outros	45.718	35.314
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	45.718	35.314
1.02	Ativo Não Circulante	578.996	845.940
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	438.968	688.593
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	7.074	13.795
1.02.01.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	7.074	13.795
1.02.01.03	Contas a Receber	58.360	100.654
1.02.01.03.01	Clientes	58.360	100.654
1.02.01.04	Estoques	264.569	466.022
1.02.01.04.01	Imóveis a comercializar	264.569	466.022
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	818	539
1.02.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	818	539
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	3.656	3.185
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	3.656	3.185
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	104.491	104.398
1.02.01.09.03	Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	70.197	69.157
1.02.01.09.04	Impostos e contribuições a compensar	34.294	35.241
1.02.02	Investimentos	91.708	100.423
1.02.02.01	Participações Societárias	91.708	100.423
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	91.708	100.423
1.02.03	Imobilizado	25.027	31.994
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	25.027	31.994
1.02.04	Intangível	23.293	24.930
1.02.04.01	Intangíveis	23.293	24.930
1.02.04.01.02	Software/Outros	16.141	17.778
1.02.04.01.03	Ágio na aquisição de empresas	7.152	7.152

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	2.210.394	2.449.386
2.01	Passivo Circulante	1.307.426	1.355.795
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.346	8.149
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	7.346	8.149
2.01.02	Fornecedores	30.882	30.122
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	30.882	30.122
2.01.03	Obrigações Fiscais	98.879	105.059
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	98.879	105.059
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	34.286	25.910
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	64.593	79.149
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	859.406	943.558
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	482.440	591.065
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	482.440	591.065
2.01.04.02	Debêntures	376.966	352.493
2.01.05	Outras Obrigações	304.614	262.548
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	59.745	35.402
2.01.05.02	Outros	244.869	227.146
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	10.565	10.912
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	13.425	38.922
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	44.915	21.071
2.01.05.02.07	Certificados de Recebíveis Imobiliários	96.233	119.448
2.01.05.02.08	Obrigações com Investidores	44.794	0
2.01.05.02.10	Outras Obrigações	34.937	36.793
2.01.06	Provisões	6.299	6.359
2.01.06.02	Outras Provisões	6.299	6.359
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	6.136	6.044
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	163	315
2.02	Passivo Não Circulante	464.878	503.353
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	217.196	259.160
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	186.235	202.397
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	186.235	202.397
2.02.01.02	Debêntures	30.961	56.763
2.02.02	Outras Obrigações	146.577	144.203
2.02.02.02	Outros	146.577	144.203
2.02.02.02.04	Coobrigação na cessão de recebíveis	33.135	50.257
2.02.02.02.05	Adiantamentos de clientes	35.283	41.335
2.02.02.02.06	Certificados de Recebíveis Imobiliários	72.497	25.655
2.02.02.02.07	Obrigações com Investidores	0	20.206
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	5.662	6.750
2.02.04	Provisões	101.105	99.990
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	72.731	61.579
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	48.913	32.457
2.02.04.01.06	Obrigações Tributárias	23.818	29.122
2.02.04.02	Outras Provisões	28.374	38.411
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.452	3.923
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	24.922	34.488

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	438.090	590.238
2.03.01	Capital Social Realizado	1.258.060	1.257.719
2.03.01.01	Capital Social	1.295.915	1.295.571
2.03.01.02	Gastos na Emissão de Ações	-37.855	-37.852
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-827.674	-668.400
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	7.704	919

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	99.402	212.184	-22.976	237.664
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-133.464	-245.137	-83.233	-324.314
3.03	Resultado Bruto	-34.062	-32.953	-106.209	-86.650
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-11.606	-50.053	-51.996	-98.666
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.390	-12.486	-7.373	-25.909
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.927	-38.181	-20.036	-58.548
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.155	-9.474	-33.003	-31.208
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.866	10.088	8.416	16.999
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-45.668	-83.006	-158.205	-185.316
3.06	Resultado Financeiro	-27.580	-69.662	-24.056	-50.236
3.06.01	Receitas Financeiras	10.570	25.339	16.582	38.078
3.06.02	Despesas Financeiras	-38.150	-95.001	-40.638	-88.314
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-73.248	-152.668	-182.261	-235.552
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	339	-6.458	-2.250	-13.454
3.08.01	Corrente	-4.823	-10.503	-7.384	-19.442
3.08.02	Diferido	5.162	4.045	5.134	5.988
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-72.909	-159.126	-184.511	-249.006
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	0	-2.803	-1.346
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	0	-2.803	-1.346
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-72.909	-159.126	-187.314	-250.352
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-72.802	-158.978	-188.971	-250.332
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-107	-148	1.657	-20
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,21780	0,47510	-0,65070	-0,87750

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-73.016	-159.274	-185.657	-250.372
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-73.016	-159.274	-185.657	-250.372
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-73.016	-159.274	-185.657	-250.372

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-30.787	-12.574
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-28.922	-122.941
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-152.816	-236.918
6.01.01.02	Depreciação e amortização	6.611	9.157
6.01.01.03	Provisões para créditos de liquidação duvidosa	10.745	-1.883
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	-9.566	12.285
6.01.01.05	Provisões para garantia de obras	-379	1.062
6.01.01.06	Custo na alienação de imobilizado	2.225	225
6.01.01.07	Impostos diferidos	3.707	-7.204
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	124.217	143.866
6.01.01.09	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	-3.578	-27.878
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	-10.088	-15.653
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	122.932	250.152
6.01.02.02	Contas a receber	14.527	207.263
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	97.587	69.258
6.01.02.04	Impostos e contribuições a compensar	763	-749
6.01.02.05	Créditos diversos	-10.764	-10.093
6.01.02.06	Créditos com partes relacionadas	-471	238
6.01.02.07	Créditos com contas correntes com parceiros	13.670	-6.532
6.01.02.08	Despesas antecipadas	-123	4.144
6.01.02.09	Obrigações trabalhistas e tributárias	-5.627	12.472
6.01.02.10	Fornecedores	760	3.168
6.01.02.11	Contas a pagar	-2.944	21.927
6.01.02.12	Credores por imóveis compromissados	-347	-55.761
6.01.02.14	Partes relacionadas	-1.891	16.757
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	17.792	-11.940
6.01.03	Outros	-124.797	-139.785
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-369	-7.674
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre operações financeiras e operações com investidores	-124.428	-132.111
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	63.434	115.595
6.02.01	Titulos e valores mobiliários	-4.753	131.094
6.02.02	Capital em controladas líquido	-13.003	-19.806
6.02.03	Lucros distribuídos	31.654	9.100
6.02.04	Redução de ativos não circulantes mantidos para venda	49.602	0
6.02.05	Imobilizado	-66	-2.184
6.02.06	Intangível	0	-2.609
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-86.951	-107.452
6.03.01	Captação de Empréstimos, financiamentos e outros	162.019	517.144
6.03.02	Pagamento de Empréstimos, financiamentos e outros	-277.696	-603.439
6.03.03	Partes relacionadas	21.600	0
6.03.04	Perda nas mudanças de percentuais de participação de controladas	0	-2.844
6.03.05	Capital de não controladores em controlada	6.785	-18.313
6.03.06	Aumento de capital	341	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-54.304	-4.431

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	70.668	136.733
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	16.364	132.302

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.257.719	0	0	-668.400	0	589.319	919	590.238
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.257.719	0	0	-668.400	0	589.319	919	590.238
5.04	Transações de Capital com os Sócios	341	0	0	0	0	341	6.637	6.978
5.04.01	Aumentos de Capital	344	0	0	0	0	344	6.827	7.171
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-3	0	0	0	0	-3	0	-3
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-190	-190
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-159.274	0	-159.274	148	-159.126
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-159.274	0	-159.274	148	-159.126
5.07	Saldos Finais	1.258.060	0	0	-827.674	0	430.386	7.704	438.090

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.208.063	0	0	-202.160	0	1.005.903	21.657	1.027.560
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.208.063	0	0	-202.160	0	1.005.903	21.657	1.027.560
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-2.844	0	-2.844	-18.313	-21.157
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-13.513	-13.513
5.04.08	Perda na variação de participação societária em controlada	0	0	0	-2.844	0	-2.844	0	-2.844
5.04.09	Redução de adiantamento para futuro aumento de capital	0	0	0	0	0	0	-4.800	-4.800
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-250.372	0	-250.372	20	-250.352
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-250.372	0	-250.372	20	-250.352
5.07	Saldos Finais	1.208.063	0	0	-455.376	0	752.687	3.364	756.051

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
7.01	Receitas	228.487	250.617
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	228.487	250.617
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-215.903	-338.234
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-189.208	-273.903
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-23.629	-59.388
7.02.04	Outros	-3.066	-4.943
7.03	Valor Adicionado Bruto	12.584	-87.617
7.04	Retenções	-6.611	-9.157
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.611	-9.157
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	5.973	-96.774
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	35.427	53.731
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	10.088	15.653
7.06.02	Receitas Financeiras	25.339	38.078
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	41.400	-43.043
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	41.400	-43.043
7.08.01	Pessoal	25.137	40.196
7.08.01.01	Remuneração Direta	22.123	35.738
7.08.01.04	Outros	3.014	4.458
7.08.01.04.01	Comissões sobre venda	3.014	4.458
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	22.761	26.407
7.08.02.01	Federais	22.464	25.933
7.08.02.03	Municipais	297	474
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	152.628	140.706
7.08.03.01	Juros	150.930	138.725
7.08.03.02	Aluguéis	1.698	1.981
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-159.126	-250.352
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-159.274	-250.372
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	148	20

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T13



Comentário de desempenho sobre as Informações Financeiras do Trimestre – ITR findo em 30 de setembro de 2013

São Paulo, 14 de novembro de 2013 – A Viver Incorporadora e Construtora S.A. (VIVR3) anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao terceiro trimestre encerrado em 30 de setembro de 2013 (3T13).

Destaques

- ▼ Conclusão da venda do complexo de terrenos denominado “Lagoa dos Ingleses”, um marco nessa nova etapa da Companhia e um importante passo no processo de fortalecimento da sua estrutura de capital e na redução do seu endividamento.
- ▼ Redução do endividamento da Companhia em aproximadamente R\$186 milhões, após o encerramento do trimestre, com 100% dos recursos provenientes da venda da “Lagoa dos Ingleses” destinados para amortização de dívidas.
- ▼ Assinatura, também após o encerramento do 3T13, de MOU vinculante para venda do conjunto de terrenos localizados no Km 18,5 da Rodovia Raposo Tavares, conhecido como “Raposo”, pelo valor total de R\$ 137,2 milhões, mais um passo no processo de expressiva desalavancagem da Companhia.
- ▼ A Companhia apresentou novamente uma redução de seu G&A, que atingiu R\$ 9,9 milhões no 3T13, representando um patamar anualizado abaixo de R\$ 40 milhões. Com isso, a Viver apresentou uma redução de mais de 50% nas suas despesas gerais e administrativas quando comparadas ao mesmo período de 2012.
- ▼ Colocação de R\$ 105 milhões em Debêntures conversíveis de emissão até R\$ 125 milhões, com amplo suporte dos principais acionistas da Companhia. Nova rodada de sobras e leilão será realizada para conclusão da operação.
- ▼ Vendas brutas atingiram R\$ 89,8 milhões no 3T13. O resultado comercial líquido do trimestre foi de R\$ 51,1 milhões, 87% maior que o do trimestre anterior, refletindo importante redução de 45% do estoque de unidades concluídas durante os nove meses de 2013.
- ▼ Grande volume de entrega nos próximos 15 meses, o que vai agregar aproximadamente R\$679 milhões aos recebíveis performados da Companhia. Além disso, a Companhia obteve aprovação de financiamento imobiliário suplementar com importantes parceiros financeiros para o término das obras em andamento



Mensagem da Administração

O ano de 2013 tem sido marcante na história da Viver. Com o suporte dos acionistas, Conselho de Administração e o envolvimento de toda nossa equipe de gestão iniciamos, no final do ano passado, um processo de reestruturação e de definição de novas diretrizes estratégicas com base em cinco frentes:

- (i) controle rigoroso e redução na base de custos, além da revisão e aperfeiçoamento de processos operacionais;
- (ii) redução de alavancagem, reperfilamento de dívidas e alienação de ativos não estratégicos;
- (iii) prioridade e foco total na entrega de todos os projetos em andamento;
- (iv) criação de um novo pipeline de negócios; e
- (v) fortalecimento da estrutura de capital com injeção de capital através da emissão de debêntures conversíveis em ações da Companhia.

Estamos felizes em comunicar que encerramos os nove primeiros meses de 2013 com importantes realizações em cada uma dessas frentes.

Adequamos a nossa estrutura administrativa, com a redução de mais de 50% das despesas gerais e administrativas. No 3T13, o G&A foi de R\$ 9,9 milhões, atingindo um patamar anualizado abaixo de R\$ 40 milhões.

Conduzimos diversas negociações bem sucedidas no processo de venda de ativos com destaque para a alienação do complexo de terrenos denominado Lagoa dos Ingleses, pelo valor de R\$ 315 milhões. A parcela em dinheiro, a valor presente, será destinada integralmente à redução do endividamento da Companhia. Adicionalmente, anunciamos em outubro a assinatura de MOU para venda dos terrenos localizados no Km 18,5 da Rodovia Raposo Tavares, conhecido como "Raposão", pelo valor total de aproximadamente R\$ 137 milhões.

Com a priorização e foco total na entrega dos projetos em andamento, migramos todas as nossas SPes para o regime de patrimônio de afetação visando dar maior segurança aos clientes e financiadores dos projetos, além de agregar o benefício do RET no resultado dos projetos. Aprovamos também financiamento imobiliário suplementar com importantes parceiros financeiros para o término de nossas obras em andamento. Além disso, merece destaque o grande volume de projetos (73% do portfólio de obras) sendo entregue nos próximos 15 meses, o que vai agregar aproximadamente R\$ 679 milhões aos recebíveis performados e R\$ 170 milhões ao nosso estoque de projetos concluídos.

Paralelamente, continuamos trabalhando no estabelecimento de um novo ciclo de negócios, com base em um modelo de negócios integrado (desenvolvimento, construção e vendas), foco no mercado residencial nas regiões de São Paulo (capital e interior) e grande Porto Alegre e apenas oportunisticamente em outras localizações desde que os critérios de margem sejam atingidos. Os projetos são selecionados criteriosamente com ênfase na obtenção de alta rentabilidade, baixa exposição de caixa e elevada liquidez. Do nosso landbank atual, cerca de R\$ 1,0 bilhão de VGV já está adequado a esse perfil de produto.



Destacamos também o fortalecimento da nossa estrutura de capital com injeção de capital através da emissão de debêntures conversíveis em ações da Companhia no montante de até R\$ 125 milhões, sendo que R\$ 105 milhões já foram garantidos por nossos acionistas.

É importante mencionar que os resultados já começaram a aparecer ao longo do 3T13, como mostram os números de vendas contratadas e de redução do estoque concluído. Além disso, o EBITDA mostrou reversão, atingindo R\$ 24.7 milhões no trimestre, e uma importante melhora quando comparado ao 3T12.

Por fim, enfatizamos aqui o importante e permanente suporte dos nossos principais acionistas em todo esse processo de reestruturação da Companhia.

As conquistas alcançadas nos dão a percepção de que estamos na direção correta, os desafios continuam, mas estamos confiantes de que o novo direcionamento estratégico permitirá o desenvolvimento sustentável da Companhia, com fundamentos mais fortes e consequente geração de valor.

Eventos subsequentes ao encerramento do 3T13

Após o encerramento do terceiro trimestre de 2013, ocorreram importantes eventos envolvendo a alienação de ativos e o fortalecimento da estrutura de capital da Companhia, detalhados a seguir:

1. Conclusão da venda dos terrenos e glebas do complexo de terrenos conhecido como Lagoa dos Ingleses, em Minas Gerais, pelo valor de R\$ 315 milhões.
2. Recebimento da parcela em dinheiro referente à venda da Lagoa dos Ingleses que foi destinada integralmente à redução do endividamento da Companhia, gerando uma redução de aproximadamente R\$ 186 milhões.
3. Assinatura de MOU vinculante para venda do conjunto de terrenos localizados no Km 18,5 da Rodovia Raposo Tavares, conhecido como "Raposão", pelo valor total de R\$ 137,2 milhões, mais um passo no processo de expressiva desalavancagem da Companhia.
4. Emissão de novo CRI de R\$ 15 milhões do Projeto Reserva Aquarela, reforçando a qualidade dos recebíveis dos projetos já baseado na nova política de crédito da Companhia.

Desempenho Econômico-Financeiro

Os resultados estão apresentados conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária. Como forma de permitir a comparação, os resultados dos trimestres anteriores foram ajustados pelo novo critério de consolidação (IFRS 10).

Receita Líquida

A receita operacional líquida totalizou R\$ 99,4 milhões no 3T13, ficando acima dos R\$ 22,9 milhões negativos registrados no 3T12 e registrando um aumento de 51,4% em relação ao 2T13, resultado da melhora no volume das vendas, principalmente de imóveis concluídos, e redução dos distratos conforme detalhados no item "Vendas Contratadas e Distratos".

Custos dos Imóveis

No 3T13, o custo dos imóveis totalizou R\$ 133,4 milhões, um aumento de 60,3% comparado ao custo de R\$ 83,2 milhões registrado no 3T12, e um aumento de 91,2% comparado ao 2T13. Essa variação deveu-se principalmente pelo impairment do terreno "Raposão" e pela apropriação dos custos das vendas realizadas de imóveis concluídos ou em fase avançada de conclusão. A amortização dos encargos financeiros capitalizados totalizou R\$ 22,0 milhões no 3T13, representando 17% do custo dos imóveis do período.

A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)

	3T13	2T13	3T12	3T13x2T13	3T13x3T12
Custo dos Imóveis	133,464	69,814	83,233	91.2%	60.3%
Custo com terreno, incorporação e construção	111,429	51,730	69,361	115.4%	60.7%
Encargos Financeiros	22,035	18,084	13,872	21.8%	58.8%

Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

No 3T13, o lucro bruto atingiu R\$ 13,1 milhões, desconsiderando o impairment do Raposão de R\$ 43.2 milhões e outros gastos na conclusão da venda da Lagoa dos Ingleses de R\$ 3,9 milhões, comparado a um lucro bruto negativo de R\$ 106,2 milhões no 3T12, refletindo a melhora no volume de vendas líquidas.

Lucro Bruto (R\$ mil)

	3T13	2T13	3T12	3T13x2T13	3T13x3T12
Lucro Bruto	(34,062)	(4,149)	(106,209)	721.0%	-67.9%
Margem Bruta	-34.3%	-6.3%	462.3%	-2795 bps	-49653 bps
Margem Bruta Ajustada ¹	-12.1%	21.2%	401.9%	-3332 bps	-41398 bps

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

As tabelas abaixo apresentam um comparativo da margem apropriada no 3T13 e acumulada por ano de lançamento.



3T13			
Ano de Lançamento	Receita Líquida	Lucro Bruto	Margem Bruta
Lançamentos de 2013	2,304	1,150	49.9%
Lançamentos de 2012	611	(141)	-23.1%
Lançamentos de 2011	4,690	585	12.5%
Lançamentos de 2010	18,944	6,963	36.8%
Lançamentos de 2009			n.a.
Lançamentos anteriores a 2009	62,138	7,161	11.5%
Serviços	460	(2,665)	-579.3%
Raposo	-	(43,236)	n.a.
Lagoa dos Ingleses	10,255	(3,879)	-37.8%
TOTAL	99,402	(34,062)	-34.3%

Acumulado desde o lançamento 3T13			
Ano de Lançamento	Receita Líquida	Lucro Bruto	Margem Bruta
Lançamentos de 2013	16,088	7,010	43.6%
Lançamentos de 2012	14,002	3,989	28.5%
Lançamentos de 2011	66,201	9,927	15.0%
Lançamentos de 2010	329,302	34,936	10.6%
Lançamentos de 2009	-	-	n.a.
Lançamentos anteriores a 2009	2,461,778	414,182	16.8%
Serviços	2,106	(2,683)	-127.4%
Raposo	-	(43,236)	n.a.
Lagoa dos Ingleses	20,454	(118,632)	-580.0%
TOTAL	2,909,931	305,493	10.5%

No 3T13, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 287 milhões, enquanto os resultados a apropriar alcançaram R\$ 93,3 milhões. A margem apropriar do trimestre foi de 32,5%, 172 pontos base acima da margem registrada no 3T12.

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.

A tabela abaixo apresenta as receitas a apropriar em períodos futuros, bem como o montante dos custos correspondentes e as margens esperadas:

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)

(no final do período)	3T13	2T13	3T12	3T13x2T13	3T13x3T12
Receita a apropriar	287,025	300,063	380,629	-4.3%	-24.6%
Custo a apropriar	(193,699)	(206,123)	(263,418)	-6.0%	-26.5%
Resultado Bruto a apropriar	93,326	93,940	117,211	-0.7%	-20.4%
Margem a apropriar	32.5%	31.3%	30.8%	121 bps	172 bps



Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

No 3T13, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 4,3 milhões, apresentando uma redução de 40,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. A não realização de lançamentos explica a redução na rubrica.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 9,9 milhões no 3T13, uma redução de 50,5% em relação ao 3T12, resultado das ações implementadas de redução de custos e revisão de processos. Importante destacar que, no 3T13, a Companhia atingiu patamar anualizado de despesas gerais e administrativas inferior a R\$ 40 milhões.

Resultado Financeiro

As despesas financeiras líquidas totalizaram R\$ 27,5 milhões no 3T13, em comparação com despesas financeiras líquidas de R\$ 24,0 milhões no 3T12. O aumento significativo em relação ao ano anterior reflete a decisão da Companhia de postergar lançamentos de alguns projetos que fazem parte do nosso banco de terrenos em linha com nossa estratégia de atuação e foco geográfico, a qual os juros deixaram de ser capitalizados no custo dos terrenos e passaram a ser apropriados diretamente ao resultado financeiro.

Lucro Líquido

No 3T13, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 25,7 milhões, desconsiderando os efeitos não recorrentes do Raposo e Lagoa dos Ingleses conforme citado anteriormente, já apresentando uma melhora significativa quando comparado ao prejuízo líquido de R\$ 185,6 milhões do 3T12, em consequência do aumento das vendas líquidas e também da migração das SPEs para o regime de patrimônio de afetação que agrega o benefício do RET. O resultado, no entanto, ainda sofre os impactos negativos de encargos financeiros e da não realização de lançamentos significativos nos trimestres anteriores.

Balanco Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e valores mobiliários

Em 30 de setembro de 2013, as contas de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários totalizavam R\$ 133,9 milhões, contra um saldo de R\$ 163,3 milhões apurado em 30 de junho de 2013.

Vale mencionar que a entrada dos recursos das Debêntures Conversíveis ocorreram após o encerramento do 3T13, no dia 1º de outubro, e passaram a reforçar a posição de liquidez da Companhia.

Gestão de Carteira e Repasse

Contas a receber (R\$ mil)

	3T13	2T13	3T12	3T13x2T13	3T13x3T12
Curto Prazo	701,959	657,265	774,727	6.8%	-9.4%
Longo Prazo	58,360	96,277	106,203	-39.4%	-45.0%
Total "on balance"	760,319	753,542	880,930	0.9%	-13.7%
Total "off balance"	286,016	299,380	380,629	-4.5%	-24.9%
Total de Contas a Receber	1,046,335	1,052,922	1,261,559	-0.6%	-17.1%

Encerramos o 3T13 com uma carteira total de aproximadamente R\$ 1,0 bilhão, sendo que R\$ 263 milhões são relativos a recebíveis de projetos concluídos e R\$ 679 milhões serão performados nos próximos 15 meses.

Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 30 de setembro de 2013, o saldo do estoque da Viver era de R\$ 1,0 bilhão. 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)

	3T13	2T13	3T12	3T13x2T13	3T13x3T12
Terrenos	694,943	778,177	880,761	-10.7%	-21.1%
Construções em andamento	133,105	137,454	122,421	-3.2%	8.7%
Unidades prontas	150,701	179,768	178,581	-16.2%	-15.6%
Adiantamento a fornecedores	16,129	16,619	16,502	-2.9%	-2.3%
Total	994,878	1,112,018	1,198,265	-10.5%	-17.0%

Variação da Dívida Líquida

Em linha com o processo de redução de custos, melhoria no processo de repasse e aumento da performance de vendas, a Viver reportou uma redução de R\$ 76,4 milhões na dívida líquida nos primeiros nove meses do ano e uma geração de caixa total (dívida líquida + securitizações) de R\$ 95,4 milhões no mesmo período, reforçando o esforço da Companhia no processo de redução de seu endividamento.



Varição da Dívida Líquida + Securitizações (R\$ milhões)	9M13	3T13	2T13	1T13	4T12
Disponibilidades	133.9	133.9	163.3	150.1	183.5
Varição de Caixa	(49.6)	(29.4)	13.2	(33.4)	-
Endividamento	1,076.6	1,076.6	1,160.4	1,152.7	1,202.6
Dívida Corporativa	318.5	318.5	389.7	395.9	416.6
Dívida de SFH e projetos	758.1	758.1	770.7	756.8	786.0
Varição do Endividamento	(126.0)	(83.8)	7.7	(49.9)	-
Varição da Dívida Líquida	(76.4)	(54.4)	(5.5)	(16.5)	-
Securitizações	215.3	215.3	171.8	198.1	234.3
Coobrigação	46.6	46.6	56.7	66.4	89.2
Emissão de CRI	168.7	168.7	115.1	131.8	145.1
Varição da Securitizações	(19.0)	43.5	(26.4)	(36.1)	-
Varição Dívida Líquida + Securitizações	(95.4)	(10.9)	(31.9)	(52.6)	-

Endividamento

A Viver possuía uma dívida líquida de R\$ 281,6 milhões ao final do 3T13 (excluindo dívidas para financiamentos de projetos, SFH e os recursos bloqueados das debêntures da CEF) e uma relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 65,4%. A relação dívida líquida total sobre patrimônio líquido era de 219,0% no final do 3T13.

Após o encerramento do trimestre a Companhia concluiu a venda do complexo de terrenos denominado "Lagoa dos Ingleses", o qual os recursos foram direcionados integralmente para redução da alavancagem, o que possibilitou uma redução de aproximadamente R\$ 186 milhões do endividamento da Companhia.

Aprovamos também a nova estrutura da Debenture do FI-FGTS junto à CEF, que além de garantir o funding para conclusão dos projetos financiados pela estrutura, melhorou o perfil de endividamento de curto prazo.

Além disso, tivemos a integralização das Debêntures conversíveis em linha com a estratégia de fortalecimento da estrutura de capital da Companhia reforçando o caixa em R\$ 105 milhões.

(R\$ milhões)

	Out 13 Pro-Forma	Set 13	Jun 13	Mar 13	Dez 12
Curto Prazo	174.3	657.0	655.4	595.3	557.2
Dívida Corporativa	67.9	270.0	324.7	273.7	258.4
Dívida de SFH e projetos	106.4	387.0	330.7	321.6	298.8
Longo Prazo	711.3	419.6	505.0	557.4	645.4
Dívida Corporativa	104.4	48.5	65.0	122.2	158.2
Dívida de SFH e projetos	606.8	371.1	440.0	435.2	487.2
Dívida Total	885.6	1,076.6	1,160.4	1,152.7	1,202.6
Caixa e Disponibilidades	188.9	133.9	163.3	150.1	183.5
Dívida Líquida	696.7	942.7	997.1	1,002.6	1,019.1
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos e recursos bloqueados das debêntures CEF)	75.4	281.6	332.4	337.0	332.2
Patrimônio Líquido ¹	535.4	430.4	503.4	549.5	589.3
Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido	130.1%	219.0%	198.1%	182.5%	172.9%
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos)/ Patrimônio Líquido	14.1%	65.4%	66.0%	61.3%	56.4%

A tabela acima mostra a classificação correta das dívidas após a formalização dos "waivers"

¹ Em Out/13 Pro-Forma consideramos R\$ 105 milhões das Debêntures conversíveis como equity



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) 3046-8789

E-mail: ri.viver@viverinc.com.br

www.viver.com.vc/ri

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

**Informações Trimestrais (ITR) em
30 de setembro de 2013
e relatório sobre a revisão de
informações trimestrais**

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

A Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Companhia" ou "Viver") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na BM&FBOVESPA S.A. sob a sigla VIVR3, tendo como maior acionista individual a Paladin Prime Residencial Investors (Brasil), LLC, com sede no exterior, 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\$ 827.674 em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 159.126 (R\$ 72.909 no trimestre), impactado (i) pelos encargos financeiros; (ii) pela redução da velocidade de realização das obras (apropriação da receita pelo PoC); e (iii) reduzido volume de obras em curso, em função de não terem sido realizados lançamentos significativos nos exercícios anteriores e apenas 1 lançamento no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013 e tem implementado as seguintes principais medidas, objetivando a retomada da sua lucratividade:

- a) controle rigoroso e redução de custos e despesas operacionais (Nota 30);
- b) foco na aplicação de recursos em projetos que estejam em processo mais avançado de construção, objetivando efetivar a entrega desses projetos;
- c) venda de terrenos que requerem maior volume de investimentos para seu desenvolvimento;
- d) redução da alavancagem, através da venda de terrenos de longa maturação, reperfilamento de dívidas e entrega de empreendimentos, com a efetivação do repasse dos financiamentos contratados para a execução da obra

Objetivando a redução de alavancagem através da alienação de ativos não estratégicos, com o consequente fortalecimento da estrutura de capital da Companhia, as seguintes principais medidas foram efetuadas:

(i) foi assinado compromisso de compra e venda de complexo de terrenos denominados "Lagoa dos Ingleses", tendo a venda sido finalizada em outubro de 2013 (Nota 7)

(ii) foi assinado contrato para a alienação da totalidade da participação detida na sociedade controlada em conjunto TCI-Viver, atuante no mercado de Goiânia, representada pela participação em 50% em seu capital social, processo esse concluído em julho de 2013 (Nota 12(c)); e

(iii) em outubro de 2013 foi assinado o memorando de entendimentos vinculante para a venda da totalidade das quotas da sociedade Inpar Projeto Residencial Raposo KM 18,5 SPE Ltda, proprietária dos terrenos localizados no KM 18,5 da Raposo Tavares (Nota 7).

Ainda em linha com a estratégia de fortalecimento da estrutura de capital da Companhia, as seguintes operações foram realizadas:

- (i) conclusão da emissão de CRI, no montante de R\$ 60 milhões, com prazo total de três anos e destinação dos recursos para alongamento das dívidas corporativas e projetos imobiliários em andamento (Nota 18)
- (ii) emissão de Debêntures conversíveis em ações ordinárias no montante de até R\$ 125 milhões. O preço de conversão fixo é de R\$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por ação, e em outubro de 2013 foi concluída emissão parcial no montante de R\$ 105 milhões (Nota 37 (a)).

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

- (iii) renegociação do perfil da dívida de debêntures (Nota 37 (d)).

Como parte do processo de facilitar o ingresso de novos recursos para financiamento dos projetos em curso, objetivando a sua conclusão, a Companhia vem migrando a grande maioria de seus projetos para o regime de patrimônio de afetação, que também agregou o benefício da redução do encargo tributário pela adoção do Regime Especial de Tributação (RET).

A segregação dos ativos e passivos consolidados em 30 de setembro de 2013, entre empreendimentos em estrutura de patrimônio de afetação (já concluídos ou em processo de afetação) e não afetados, pode assim ser demonstrada:

Descrição	Não afetados	Patrimônio de afetação	Em processo de afetação	Total
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	7.793	8.542	29	16.364
Títulos e valores mobiliários	96.094	14.463	-	110.557
Contas a receber	225.267	385.174	109.495	719.936
Imóveis a comercializar	279.209	426.423	24.677	730.309
Outros	44.908	7.969	1.355	54.232
Total do ativo circulante	653.271	842.571	135.556	1.631.398
Ativo não circulante				
Realizável a longo prazo				
Títulos e valores mobiliários	7.074	-	-	7.074
Contas a receber	32.229	26.131	-	58.360
Imóveis a comercializar	241.427	14.491	8.651	264.569
Outros	87.579	20.669	717	108.965
Realizável a longo prazo	368.309	61.291	9.368	438.968
Investimentos, imobilizado e intangível	136.550	2.370	1.108	140.028
Total do ativo não circulante	504.859	63.661	10.476	578.996
Total do ativo	1.158.130	906.232	146.032	2.210.394
Passivo circulante				
Empréstimos e financiamentos	357.884	99.198	25.358	482.440
Debêntures	376.966	-	-	376.966
Certificados de recebíveis imobiliários	96.233	-	-	96.233
Fornecedores	15.488	12.663	2.731	30.882
Obrigações trabalhistas e tributárias	64.758	36.173	5.294	106.225
Saldos entre sociedades consolidadas e outros	(139.423)	289.875	64.228	214.680
Total do passivo circulante	771.906	437.909	97.611	1.307.426
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos	27.484	158.751	-	186.235
Debêntures	30.961	-	-	30.961
Certificados de recebíveis imobiliários	72.497	-	-	72.497
Obrigações trabalhistas e tributárias	43.135	25.921	3.675	72.731
Outros	85.902	10.320	6.232	102.454
Total do passivo não circulante	259.979	194.992	9.907	464.878
Patrimônio líquido				
Participação dos não controladores	7.704	-	-	7.704
Patrimônio líquido dos controladores	118.541	273.331	38.514	430.386
Total do patrimônio líquido	126.245	273.331	38.514	438.090

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Total do passivo e patrimônio líquido	1.158.130	906.232	146.032	2.210.394
---------------------------------------	-----------	---------	---------	-----------

Operacionalmente, a Companhia tem foco direcionado na entrega dos projetos em andamento. Com base no seu novo direcionamento estratégico, a Companhia irá trabalhar no estabelecimento de um ciclo de negócios baseado em um modelo integrado (desenvolvimento, construção e vendas), com foco no mercado residencial das regiões de São Paulo (capital e interior) e grande Porto Alegre e apenas oportunisticamente em outras localizações.

Em 2013 (primeiro trimestre) foi lançado o empreendimento Reserva Aquarela, um loteamento no município de São Carlos, em São Paulo. O projeto, com 240 unidades e VGV de R\$ 36,8 milhões (R\$ 25,7 milhões parte Viver), mostrou-se muito bem-sucedido e gerador de caixa, com aproximadamente 80% das unidades já vendidas.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em 14 de novembro de 2013.

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 2012, exceto pelos efeitos das IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas e IFRS 11 - "Acordos em Conjunto", mencionados adiante.

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 2012, 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 - "Demonstração Intermediária", e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários. As informações contábeis consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21 e IAS 34 - *Interim Financial Information*, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR).

A referida Orientação OCPC 04, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.1 Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

- a) Efeitos da IFRS 10 - "Demonstrações Financeiras Consolidadas" e IFRS 11 - "Acordos em Conjunto"

A partir de 1ª de janeiro de 2013, entrou em vigência o IFRS 10 - "Demonstrações Financeiras Consolidadas", incluída como alteração ao texto do CPC 36 (R3) - "Demonstrações Consolidadas", identificando o conceito de controle como fator preponderante para determinar se uma entidade deve ou não ser incluída nas demonstrações financeiras consolidadas da Controladora, fornecendo orientações adicionais para a determinação do controle.

Também a partir de 1ª de janeiro de 2013 passou a vigorar o IFRS 11 - "Acordos em Conjunto", emitida em maio de 2011, e incluída como alteração ao texto do CPC 19 (R2) - "Negócios em Conjunto". O método de consolidação proporcional não é mais permitido com controle em conjunto.

Considerando as diretrizes adicionais de controle definida no IFRS 10, as participações societárias anteriormente consolidadas proporcionalmente, passaram a ser registradas:

- (i) pelo método da consolidação integral como controlada do Grupo (Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda. e a Inpar - Abyara - Projeto Residencial America SPE Ltda.), resultando no registro dos ativos, passivos, bem como as receitas e despesas, apresentados de forma consolidada em cada linha da posição patrimonial, bem como na demonstração consolidada do resultado do período ou em outros resultados abrangentes, respectivamente;
- (ii) pelo método de equivalência patrimonial (demais sociedades controladas anteriormente consolidadas proporcionalmente), resultando no registro da participação proporcional do Grupo à participação no patrimônio líquido, resultado do período e outros resultados abrangentes da Companhia em uma única linha apresentada na demonstração consolidada da posição financeira, bem como na demonstração consolidada do resultado do período ou do resultado abrangente como "Investimentos" e "Equivalência Patrimonial", respectivamente.

Dessa forma, a Companhia preparou suas demonstrações financeiras cumprindo essas novas normas para os períodos iniciados em ou após 1ª de janeiro de 2012. Para a presente informação financeira, o saldo de abertura considerado foi o de 1º de janeiro de 2012. Esta nota detalha os principais ajustes efetuados pela Companhia no balanço patrimonial (consolidado) de 1ª de janeiro de 2012, 31 de dezembro de 2012 e no resultado para o período findo em 30 de setembro de 2012, ambos preparados de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Efeitos das mudanças nas políticas contábeis no balanço patrimonial consolidado

	Em 1ª de janeiro de 2012 (data de início do último período apresentado para essas informações financeiras)		
	Originalmente reportado	Efeitos das mudanças	Saldo ajustado
Ativo			
Circulante	1.983.191	(123.649)	1.859.542
Não circulante			
Investimentos		139.091	139.091
Outros ativos não circulantes	1.135.606	(71.606)	1.064.000
	1.135.606	67.485	1.203.091

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Total dos ativos	<u>3.118.797</u>	<u>(56.164)</u>	<u>3.062.633</u>
Passivo e patrimônio líquido			
Circulantes	1.133.674	(33.126)	1.100.548
Não circulantes	<u>979.220</u>	<u>(44.695)</u>	<u>934.525</u>
	2.112.894	(77.821)	2.035.073
Patrimônio líquido			
Acionistas controladores	1.005.903		1.005.903
Acionistas não controladores	<u>21.657</u>	<u>21.657</u>	<u>21.657</u>
Total do passivo e patrimônio líquido	<u>3.118.797</u>	<u>(56.164)</u>	<u>3.062.633</u>

Em 31 de dezembro de 2012 (data da posição patrimonial)

	<u>Originalmente reportado</u>	<u>Efeitos das mudanças</u>	<u>Saldo ajustado</u>
Ativo			
Circulante	1.706.247	(132.801)	1.573.446
Mantidos para venda (*)	107.922	(77.922)	30.000
Não circulante			
Investimentos		100.423	100.423
Outros ativos não circulantes	<u>761.049</u>	<u>(15.532)</u>	<u>745.517</u>
Total dos ativos	<u>2.575.218</u>	<u>(125.832)</u>	<u>2.449.386</u>
Passivo e patrimônio líquido			
Circulantes	1.383.645	(27.850)	1.355.795
Passivos relacionados com ativo mantido para venda (*)	77.922	(77.922)	
Não circulantes	<u>524.332</u>	<u>(20.979)</u>	<u>503.353</u>
Total do passivo	1.985.899	(126.751)	1.859.148
Patrimônio líquido			
Acionistas controladores	589.319		589.319
Acionistas não controladores	<u>919</u>	<u>919</u>	<u>919</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido	<u>2.575.218</u>	<u>(125.832)</u>	<u>2.449.386</u>

(*) A operação descontinuada, apresentada nos saldos de 31 de dezembro de 2012, corresponde a participação na sociedade controlada em conjunto TCI - Viver Desenvolvimento Ltda., a qual estava apresentada, nos saldos originalmente reportados, consolidada proporcionalmente à participação societária naquela investida. A TCI, embora não represente uma linha separada de negócios, representa parcela significativa dos empreendimentos da região centro-oeste do Brasil, uma importante área geográfica de operações. Com a mudança da apresentação do investimento nessa sociedade, o qual deixou de ser consolidado proporcionalmente para ser avaliado pelo método de equivalência patrimonial, a demonstração do resultado do trimestre e do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 apresenta o resultado da avaliação desse investimento pelo método da equivalência patrimonial como operações descontinuadas, como apresentado na DFP de 31 de dezembro de 2012.

Essas reclassificações não produziram qualquer efeito no prejuízo apurado no trimestre e no período de nove meses findos em 30 de setembro de 2012.

Efeitos das mudanças nas políticas contábeis na demonstração do resultado consolidadoPeríodo de nove meses findo em 30 de setembro de 2012

<u>Demonstração do resultado</u>	<u>Originalmente reportado</u>	<u>Efeitos das mudanças</u>	<u>Saldo ajustado</u>
Receitas líquidas	-	337.792	(100.128)
Custo incorrido das unidades realizadas	<u>(396.765)</u>	<u>72.451</u>	<u>(324.314)</u>
Lucro Bruto	(58.973)	(27.677)	(86.650)

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Despesas operacionais	(125.125)	25.113	(100.012)
Lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	(184.098)	(2.564)	(186.662)
Resultado financeiro	(50.448)	212	(50.236)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(234.546)	(2.352)	(236.898)
Impostos de renda e contribuição social	(15.826)	2.372	(13.454)
Lucro líquido	(250.372)	20	(250.352)
Lucro líquido do período atribuível a:			
Acionistas	(250.372)	-	(250.372)
Participação dos não controladores	-	(20)	(20)

Efeitos das mudanças nas políticas contábeis na demonstração dos fluxos de caixa consolidado

Demonstração dos fluxos de caixa	Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012		
	Originalmente reportado	Efeitos da mudanças	Saldo ajustado
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(96.284)	83.610	(12.674)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	126.188	(10.593)	115.595
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	(12.769)	(94.683)	(107.452)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	136.990	(257)	136.733
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	154.125	(21.823)	132.302

Reconciliações do patrimônio líquido consolidado

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011 originalmente reportado	1.005.903
Efeitos das mudanças nas políticas contábeis (*)	21.657
Saldo de abertura em 1ª de janeiro de 2012	<u>1.027.560</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012 originalmente reportado	589.319
Efeitos das mudanças nas políticas contábeis (*)	919
Saldo ajustado em 31 de dezembro de 2012	<u>590.238</u>

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

(*) Com a adoção das novas IFRS, em função da consolidação integral de 2 sociedades controladas, passou a ser apresentada a rubrica de participação dos acionistas não controladores, não havendo, contudo, alteração no patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores.

Efeitos das mudanças nas políticas contábeis na demonstração do valor adicionado consolidado

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012

Demonstração do valor adicionado	Originalmente reportado	Efeitos das mudanças	Saldo ajustado
Valor adicionado pela Companhia	-	(123.539)	26.765
Valor adicionado recebido em transferência	40.892	12.839	53.731
Valor adicionado total a distribuir	(82.647)	39.604	(43.043)

(b) Apresentação das operações descontinuadas nas cifras comparativas

As seguintes reclassificações foram efetuadas nos saldos comparativos da demonstração do resultado para apresentar as operações descontinuadas de forma segregada, como requerido pelo CPC 31 - "Ativo Circulante mantido para venda e operação descontinuada":

	30 de setembro de 2012					
	Controladora			Consolidado		
	Original	Ajuste	Ajustado	Ajustado item (a)	Ajuste	Ajustado
Operações continuadas						
Receita (Nota 35)	11.275		11.275	237.664		237.664
Custo das vendas	(7.882)		(7.882)	(324.314)		(324.314)
Lucro (prejuízo) bruto	3.393	-	3.393	(86.650)	-	(86.650)
(Despesas) / receitas operacionais						
Despesas gerais e administrativas	(53.835)		(53.835)	(58.548)		(58.548)
Despesas com comercialização	(269)		(269)	(25.909)		(25.909)
Outras receitas (despesas) operacionais	(10.649)		(10.649)	(31.208)		(31.208)
Resultado de equivalência patrimonial	(138.281)	1.346	(136.935)	15.653	1.346	16.999

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	(203.034)	1.346	(201.688)	(100.012)	1.346	(98.666)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	(199.641)	1.346	(198.295)	(186.662)	1.346	(185.316)
Despesas financeiras	(73.410)		(73.410)	(88.314)		(88.314)
Receitas financeiras	22.679		22.679	38.078		38.078
Resultado financeiro líquido	(50.731)	-	(50.731)	(50.236)	-	(50.236)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(250.372)	1.346	(249.026)	(236.898)	1.346	(235.552)
Imposto de renda e contribuição social	-		-	(13.454)		(13.454)
Prejuízo do período das operações continuadas	(250.372)	1.346	(249.026)	(250.352)	1.346	(249.006)
Operações descontinuadas						
Lucro do exercício das operações						
Descontinuadas (Nota 12 (a))	-	(1.346)	(1.346)	-	(1.346)	(1.346)
				(20)		(20)
Prejuízo do período	(250.372)	-	(250.372)	(250.372)	-	(250.372)

A reclassificação das cifras comparativas, relacionadas com o período de nove meses findo em 30 e setembro de 2012, foi efetuada para apresentar o resultado de operações descontinuadas no decorrer do exercício de 2012. Essas reclassificações não produziram qualquer efeito no prejuízo apurado no referido período.

A operação descontinuada corresponde a participação na sociedade controlada TCI - Viver Desenvolvimento Ltda. (Nota 12 (c)) e, embora não represente uma linha separada de negócios, representa parcela significativa dos empreendimentos da região centro-oeste do Brasil, uma importante área geográfica de operações.

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

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

A Companhia e suas controlada 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 proporção em relação aos custos já incorridos.

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

(b) Contingências

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

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

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

3.2 Julgamentos na adoção de política contábil

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

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita, a administração segue a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os empreendimentos em construção estão sob a égide da Lei de Incorporação Imobiliária (Lei nº 4.591/64), os quais, por força desse mandamento legal, atendem aos exemplos referidos no item 22 da OCPC 04, julgando que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas (item 14 do CPC 30) são transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

Mediante esse julgamento, a apropriação da receita dos empreendimentos de incorporação imobiliária 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.

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão da aplicação do ICPC 02 tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não sejam transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos nas demonstrações financeiras intermediárias seriam a redução do patrimônio líquido e impactos no lucro líquido do trimestre de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da entrega das chaves.

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

O encargo relacionado com a comissão de vendas 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 financeiras.

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 financeiras.

(c) Provisões - 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 a 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.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 provisões específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos (Nota 26(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 será concedida redução de preço ou efetuado o pagamento de encargos para esses clientes. Com base em nossa experiência com outros projetos imobiliários e nas clausuladas atualmente vigentes nos contratos, a qual representa uma prática no mercado de incorporação imobiliária, nossa melhor estimativa do montante de perdas é de R\$ 10.946 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 12.779) (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\$ 266.900 (Nota 34), 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 ITRs 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 Instrumentos financeiros por categoria

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo (Nota 5), os demais ativos financeiros são classificados como "Empréstimos e recebíveis" e os passivos como "Outros passivos financeiros".

5 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

5.1 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Caixa e bancos	8	14.107	9.665	42.243
Fundo de investimento	152	9.395	781	9.404
Certificados de Depósito Bancário - CDB	-	230	2.986	566
Fundo de investimento	2.928	7.819	2.928	18.038
Aplicação automática	3	316	4	332
Poupança				85
	<u>3.091</u>	<u>31.867</u>	<u>16.364</u>	<u>70.668</u>

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

5.2 Títulos e valores mobiliários

Estão substancialmente representados pelos ativos dos fundos exclusivos para aplicações dos recursos financeiros, com prazo de resgate superior a 90 dias.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Certificados de Depósito Bancário - CDB (a)	7.074	13.795	7.074	13.795
Fundo de investimento (b)	96.094	99.083	110.557	99.083
Total títulos e valores mobiliários	103.168	112.878	117.631	112.878
Circulante	(96.094)	(99.083)	(110.557)	(99.083)
Não circulante	7.074	13.795	7.074	13.795

- a) As aplicações em CDB, no montante de R\$ 7.074 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 13.795), estão classificadas no não circulante e encontram-se caucionados em operações de crédito e fiança bancária.
- b) As aplicações em Fundo de Investimento, referem-se a:

b.1 R\$ 96.094 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 99.083) vinculadas aos recursos captados na primeira emissão de debêntures, ocorrida em 18 de janeiro de 2011, representadas por quotas de um fundo específico de investimento em renda fixa, denominado Caixa Corporativo Renda Fixa Longo Prazo, constituído para garantir o saldo das debêntures enquanto os recursos não sejam repassados para os respectivos empreendimentos (SPEs). O rendimento dessa aplicação é calculado com base na variação diária da quota. Os recursos estão sendo utilizados para o financiamento de unidades habitacionais, e entre os principais critérios para a elegibilidade dos empreendimentos a serem financiados podemos destacar (i) o valor de comercialização não pode ultrapassar o valor máximo para financiamento permitido pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) (ii) o estágio de construção dos respectivos empreendimentos ainda não tenha atingido 50% (cinquenta por cento) do cronograma até a data que empreendimentos forem apresentados pela Companhia; (iii) a unidades tenham alcançado um mínimo de 20% (vinte por cento) de vendas, sendo que a liberação e a utilização desses recursos são vinculadas ao avanço do cronograma de cada empreendimento imobiliário, aprovado e financiado; e

b.2 R\$ 14.463 são saldos em fundos de investimento em renda fixa da Caixa Econômica Federal, disponíveis somente para liberações e amortizações referente às debêntures da primeira emissão (Nota 16).

Conforme mencionado na Nota 37 (d), em Assembleia dos debenturistas da primeira emissão foi aprovada a alteração das condições de repasse dos recursos vinculados para os empreendimentos, ficando os mesmos sob exclusiva autorização do debenturista.

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações
financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****6 Contas a receber**

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Saldo a receber empreendimentos concluídos	385	541	272.058	337.873
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(385)	(539)	(9.408)	(15.727)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	2	262.650	322.146
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção			803.421	809.603
Provisão para créditos de liquidação duvidosa			(9.893)	(7.229)
(+) Parcelas recebidas			226.886	207.595
(=) Vendas contratadas atualizadas			1.020.414	1.009.969
(-) Venda contratada a apropriar			(287.025)	(328.237)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 22)			1.009	
(=) Receita apropriada			734.398	681.732
(-) Ajuste a valor presente			(9.843)	(13.772)
(-) Parcelas recebidas			(226.886)	(207.595)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção			497.669	460.365
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)		2	760.319	782.511
Serviços de administração	1.398	1.067	1.743	1.072
Serviços de corretagem				1.696
Outras contas a receber (*)	11.475	723	16.392	5.296
Provisão para créditos de liquidação duvidosa			(158)	(158)
Contas a receber de outras operações	12.873	1.790	17.977	7.906
Total do contas a receber	12.873	1.792	778.296	790.417
(-) Não circulante	(33)	(33)	(58.360)	(100.654)
Circulante	12.840	1.759	719.936	689.763

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor justo das contraprestações a receber, considerando o custo médio ponderado de encargos financeiros que a Companhia incorre em suas captações, desconsiderando o efeito da inflação no período (expectativa da variação do IGP-M nos próximos 12 meses - suavizada, divulgada pelo Boletim Focus do Banco Central do Brasil). Todavia, caso a taxa de remuneração da NTN-B seja maior, utiliza-se a maior taxa apurada. A taxa média praticada pela Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2013 foi de 5,36% (2012 - 5,52%).

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 da provisão para créditos de liquidação duvidosa e do ajuste a valor presente, por ano:

Ano - descrição	Imóveis		Consolidado	
	Concluídos	Construção	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
			Total	Total
Vencidos				
Ano do Habite-se				
Em 2009	5.309		5.309	6.523
Em 2010	8.202		8.202	4.806
Em 2011	29.176		29.176	44.784
Em 2012	105.881		105.881	106.821
Em construção		97.193	97.193	49.824
	148.568	97.193	245.761	212.758
A vencer				
2013	55.545	144.411	199.956	597.719
2014	8.619	488.514	497.133	197.822
2015	7.407	23.121	30.528	14.901
2016 em diante	42.511	30.446	72.957	87.548
	262.650	783.685	1.046.335	1.110.748

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, do ano de 2013 para o ano de 2014.

(*) O saldo de outras contas a receber está substancialmente representado pelo valor a receber da alienação da participação societária na sociedade TCI Viver Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Nota 12(c)).

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Composição da provisão para perdas nas contas a receber em

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Perdas	385	539	5.190	5.608
Distratos (margem)			3.323	4.727
Indenização			10.946	12.779
	385	539	19.459	23.114

A Companhia possui empreendimentos concluídos, estando os clientes em processo de obtenção de financiamento dos imóveis junto à 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.

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 provisão para distratos, 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. A provisão constituída sobre a margem de operações que poderão ser distratadas monta R\$ 3.323 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 4.721), a qual representa a margem de lucro sobre operações de venda que totalizaram R\$ 21.531 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 27.984), e está incluída na provisão para créditos de liquidação duvidosa, como demonstrado na movimentação a seguir:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(516)	(4.358)
Provisão de margem para distratos		(6.527)
Reversão de provisão	500	1.751
Em 30 de setembro de 2012	(16)	(9.134)
Reversão de provisão de margem para distratos		1.806
Provisão para indenização		(12.779)
Complemento de provisão	(523)	(3.007)
Em 31 de dezembro de 2012	(539)	(23.114)
Reversão de provisões		
Margem para distratos		1.398
Indenização		1.833
Perdas	154	424
Em 30 de setembro de 2013	(385)	(19.459)

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013, ocorreram operações de distrato de venda que totalizaram R\$ 118.048, dos quais R\$ 86.464 no primeiro semestre, tendo a reversão da

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

margem de lucro sobre essas operações de venda sido reconhecida diretamente na apropriação da receita e dos custos na demonstração do resultado. Ao final do trimestre, foi efetuada nova avaliação da provisão constituída, tendo gerado um efeito líquido de reversão da provisão de R\$ 1.398.

A provisão para devedores duvidosos contempla, ainda, valor estimado de perda no fluxo de caixa de recebimentos em função de pedidos de indenização de clientes em função da entrega de suas unidades em atraso superior ao período estabelecido no contrato de venda, acrescido do período de 180 dias previsto na Lei nº 4.591 que rege as operações de incorporação imobiliária, no montante de R\$ 10.946 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 12.779).

7 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Terrenos para incorporação (a)	2.669	2.669	307.648	336.971
Imóveis em construção	64	64	133.105	132.302
Imóveis concluídos			150.701	198.388
Adiantamentos a fornecedores	151	151	16.129	16.582
Atividade de incorporação	2.884	2.884	607.583	684.243
Terrenos destinados a venda			547.099	564.446
Provisão para ajuste ao valor Recuperável (impairment)			(159.804)	(112.535)
Terrenos destinados a venda	-	-	387.297	451.911
	2.884	2.884	994.878	1.136.154
Circulante	(215)	(64)	(730.309)	(670.132)
Não circulante	2.669	2.820	264.569	466.022

(a) No trimestre findo em 30 de setembro de 2013 ocorreram as seguintes principais movimentações nos estoques de Terrenos para incorporações:

As seguintes principais operações ocorreram nos estoques de terrenos destinados a venda:

- (i) Venda do terreno denominado "Les Jardins", localizado no município de Manaus no Estado de Amazonas, cujo custo contábil monta R\$ 2.776 e pertencente a controlada Inpar Projeto 49 SPE Ltda., por não estar dentro das regiões consideradas na estratégia futura da Companhia para desenvolvimento de novos empreendimentos;
- (ii) Distrato de permuta do terreno denominado "Park Plaza fase II e III", pertencente a controlada Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda., cujo custo contábil monta R\$ 21.967, com a reversão de R\$ 8.330 classificados como adiantamento de clientes e relacionado com permuta física (Nota 22), e reconhecimento de R\$ 12.004 de perda no distrato, pois recebemos o valor de R\$ 1.633 da nova proprietária do terreno para a qual cedemos os direitos do contrato anterior.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (iii) Efetivação da venda de parcela dos terrenos que compõe a área denominada "Lagoa dos Ingleses", cujo custo contábil monta R\$ 26.626, com a reversão da provisão correspondente, no montante de R\$ 4.126

Com relação aos demais terrenos destinados a venda, da área total com 24 milhões de m², denominada "Lagoa dos Ingleses", cujo custo contábil em 30 de setembro de 2013 monta R\$ 405.366 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 427.817), foi constituída provisão para ajuste ao valor recuperável de R\$ 112.584 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 112.535) para redução do mesmo ao valor líquido de recuperação com base em compromisso de compra e venda firmado em 30 de abril de 2013. Conforme mencionado na Nota 37 (c), em outubro de 2013 foi assinado o segundo aditamento a esse compromisso, efetivando a venda dos demais terrenos, sendo o valor total da operação de R\$ 315.282, recebido da seguinte forma:

- (a) R\$ 211.928 da forma abaixo:
- (i) R\$ 40.000 já recebidos, dos quais R\$ 20.000 relacionados com a parcela dos terrenos cuja venda já foi efetivada e o restante, abatido de R\$ 822 relacionados com despesas da operação, no montante de R\$ 19.178 encontra-se classificado como adiantamento de clientes (Nota 22);
 - (ii) R\$ 60.000 pagos diretamente a credores da Companhia em 17 de outubro de 2013, líquido de parcela devida de IPTU dos imóveis, no montante de R\$ 16.340 (Nota 25).;
 - (iii) R\$ 111.928 mediante oito notas promissórias, as quais foram objeto de securitização através de operação realizada em 17 de outubro de 2013.
- (b) R\$ 94 recebidos em 17 de outubro de 2013, em moeda corrente nacional; e R\$ 103.260 serão pagos mediante as outorgas das escrituras de unidades autônomas nos empreendimentos "Happy Days Manguinhos", " Hotel Lavras" e "Perfil", a serem efetivadas até 28 de fevereiro de 2014.

Adicionalmente, em 4 de março de 2013 foram contratados especialistas para promover a venda de terreno, denominado "Parque do Carmo", 156 mil m², cujo valor contábil em 30 de setembro de 2013 monta R\$ 22.077. Nessa operação de venda, a administração não tem expectativa do valor líquido realizável ser inferior ao valor contábil.

Em 18 de outubro de 2013 foi firmado Memorando de Entendimentos (MOE) para a venda do terreno, denominado "Raposão", com área de 450 mil m², pelo valor de aproximadamente R\$ 137.143, cujo custo contábil em 30 de setembro de 2013 monta R\$ 180.469. Consequentemente, a provisão para ajuste a valor recuperável dos estoques foi complementada por R\$ 43.236, para redução do custo contábil desse ativo ao valor líquido de recuperação.

A saldo dos estoques no não circulante correspondem a (i) terrenos para incorporação cuja expectativa do prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários é superior a um ano, sendo esta revisada periodicamente pela administração; (ii) terrenos destinados a venda, excetuando-se o "Lagoa dos Ingleses" e o "Raposão", cuja expectativa é de finalização da operação em 2013.

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

Controladora

Consolidado

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Custo incorrido acumulado	64	64	673.348	652.464
Juros capitalizados			111.193	73.892
Custo apropriado às unidades vendidas			(562.813)	(535.203)
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas			(88.623)	(58.851)
No fim do exercício/período	64	64	133.105	132.302

A movimentação e o saldo dos juros capitalizados nos estoques encontram-se apresentados na Nota 15.

8 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Adiantamentos a fornecedores	6.538	5.538	19.049	14.637
Outras contas a receber parceiros	15.233	15.037	25.899	16.068
Adiantamentos de dividendos	-	-	-	884
Depósito judicial	762	2.035	2.751	3.380
Adiantamento a funcionários	1.046	1.793	1.143	1.933
Outros	95	484	1.424	5.932
Provisões para perdas	(3.161)	(6.133)	(4.548)	(7.520)
	20.513	18.754	45.718	35.314

A movimentação na provisão para perdas pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(5.886)	(12.155)
Complemento de provisão	(247)	(385)
Reversão de provisão (*)		5.020
Em 31 de dezembro de 2012	(6.133)	(7.520)
Complemento de provisão	(228)	(228)
Reversão de provisão (**)	3.200	3.200
Em 30 de setembro de 2013	(3.161)	(4.548)

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(*) Em 2012 a administração efetuou análise das opções de compra de terrenos, tendo ocorrido a rescisão de compromissos de compra, para os quais haviam sido efetuados adiantamentos no montante de R\$ 6.018, dos quais R\$ 5.020 já havia sido provisionado durante o exercício de 2011.

(**) Em 2013 a administração efetuou o registro da perda efetiva de contas a receber apresentado na linha de "Outros", no montante de R\$ 3.200, o qual estava integralmente provisionado.

9 Despesas com vendas a apropriar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Comissões sobre vendas			2.295	2.411
Outras	348	109	348	109
	348	109	2.643	2.520
Circulante	(348)	(109)	(1.825)	(1.981)
Não circulante	-	-	818	539

10 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Zappi Construções e Empreend. Imobiliários Ltda. (iii)	18.963	20.197	18.963	20.197
Allicerce Construtora e Incorporadora Ltda. (ii)			17.030	17.212
Menin Incorporadora Ltda. (ii)	28.959	27.074	28.959	27.074
Record Incorporações Ltda. (i) (*)	94	14.780	94	14.780
Orbhitz Engenharia e Construtora Ltda. (ii)	5.010	4.687	5.010	4.687
L. Priori Incorporações Ltda. (ii)	4.027	3.709	4.027	3.709
Meta Holding S.A.	741	1.334	741	1.334
Outros (ii)	1.006	1.001	2.700	2.696
Provisão para perdas (*)	(7.327)	(22.532)	(7.327)	(22.532)
Não circulante	51.473	50.250	70.197	69.157

(i) Em 7 de janeiro de 2013 foi assinado o distrato do consórcio com a Record Incorporações Ltda., com a quitação do saldo a receber (Nota 26(b)).

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (ii) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros, mediante participação societária ou por meio da formação de consórcios. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na Viver Incorporadora e Construtora S.A., que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. Os saldos estão sujeitos a encargos financeiros contratuais, correspondentes à variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que encontram-se 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.
- (iv) A Companhia firmou um contrato de parceria de cinco anos que estabelece que a Zappi Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., deverá dar preferência à Companhia na realização de obras de construção, devendo, portanto, realizar preferencialmente obras nos empreendimentos desenvolvidos pela Companhia, com foco no segmento residencial, de modo que a realização de obras para terceiros não poderá afetar a capacidade de construção das obras desenvolvidas para a Companhia. Com a finalidade de viabilizar a parceria, a Companhia concedeu à Zappi um mútuo a ser pago por meio de prestação de serviços de administração de obras. O saldo está sujeito a encargos financeiros contratuais, correspondentes a variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano. Para a concessão de referido empréstimo, a Zappi constituiu em favor da Companhia garantia de imóveis e de seu maquinário. O mútuo a receber foi integralmente provisionado e a Companhia deixou de atualizar os créditos pelos índices contratuais avençados, em função da administração ter julgado ser as garantias insuficientes para ressarcimento do direito a receber. Em 27 de setembro de 2013 foi assinado acordo para quitação do saldo pelo valor de R\$ 14.711, motivo pelo qual a Companhia reverteu parcialmente a provisão para perda constituída, nesse mesmo valor, tendo já sido recebida a quantia de R\$ 1.234 até 30 de setembro de 2013

(*) A movimentação na provisão para perdas pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Complemento de provisão	(4)	(4)
Em 30 de setembro de 2012	(21.439)	(21.439)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Reversão de provisão (iii)	15.205	15.205
Em 30 de setembro de 2013	(7.327)	(7.327)

11 Impostos e contribuições a compensar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
PIS		3	121	13

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

COFINS		20	565	75
CSLL	2.347	2.256	9.392	9.046
IRPJ	12.294	11.578	29.089	27.810
IRRF s/ aplicações financeiras	741	3.765	1.444	4.408
Outros	52	229	372	394
	15.434	17.851	40.983	41.746
Circulante	(4.821)	(5.474)	(6.689)	(6.505)
	10.613	12.377	34.294	35.241
Não circulante				

O saldo não circulante da controladora e do consolidado refere-se a pedido de restituição dos valores, que são compostos de saldos de IRPJ e de CSLL relativo ao ano de 2003. Os demais saldos da controladora e das controladas e controladas em conjunto estão sendo compensados com impostos federais sobre o faturamento e retenções na fonte.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	975.301	995.479	91.708	100.423
Provisão para passivo a descoberto (b)	(10.948)	(9.542)	(163)	(315)
Investimentos (a)	964.353	985.937	91.545	100.108
Ágio (Nota 14) (1)	7.152	7.152		
Reclassificação para o passivo	10.948	9.542	163	315
Encargos financeiros apropriados (*)	38.474	78.792		
	1.020.927	1.081.423	91.708	100.423

(*)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 15.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

a) Movimentação dos investimentos

Controlada	Saldo em dezembro de 2011	Aumento de capital (redução)	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 30 de setembro de 2012	Saldo em 31 de dezembro de 2012	Aumento de capital (redução)	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 30 de setembro de 2013
Viver Empreendimentos Ltda.	59.338	2.052		(521)	60.869	63.900	3.185	(4.350)	5.541	68.276
Impar Projeto 122 SPE Ltda. (*)		13.460		(373)	13.087	12.889			95	12.984
Impar Projeto 33 SPE Ltda.	3.856	2.878		3.965	10.699		107	(34)	166	239
Tibério - Impar Projeto Residencial Premiere SPE, 80 Ltda.	3.020	3.673		(9)	6.684					-
Impar Projeto 107 SPE Ltda.	87	4		(10)	81	81			(1)	80
Impar Projeto 110 SPE Ltda.	2.952			(2)	2.950	2.950			(12)	2.938
Tibério - Impar Projeto 133 SPE Ltda.	5.916	289		4.300	10.505	10.505	105	(25)	193	273
Tibério - Impar Projeto Residencial Guanulhos SPE Ltda.	2.831	(110)		1.690	4.411	2.957	1.702	(3.872)	576	1.363
Tibério - Impar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	(159)				(159)	(159)			(1)	(160)
Tibério - Impar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	14.030		(6.300)	1.806	9.536	8.883	1.111	(9.532)	952	1.414
Tibério - Impar Projeto Residencial Santo André SPE VII Ltda.	1.480	116		(398)	1.198					-
Tibério Impar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda. (1)	13.539	(4.056)	(2.800)	7.238	13.921	8.654	6.412	(13.841)	2.855	4.080
Reusing Construções S.A.	7.904			(686)	7.218	(154)			(273)	(427)
Flegotone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1				1	1			(2)	(1)
Termisso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(4)				(4)	108	381		(1)	489
Crimiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.						(2)				(3)
Sociedades controladas em conjunto	114.791	18.306	(9.100)	16.999	140.996	100.108	13.003	(31.654)	10.088	91.545
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	282.487			(92.481)	190.006	172.495			(18.714)	153.781
Viver Empreendimentos Ltda.	856.429	(2.052)		(61.505)	792.872	712.734	(3.185)	4.350	(4.727)	709.172
Viver Participações Ltda.	(92)			(1)	(93)	(93)				(93)
Viver Vendas Ltda.	(179)			(14)	(193)	(585)			(168)	(753)
Impar Investimentos S.A.	(83)			(24)	(107)	(110)			(2)	(112)
Impar Investimentos II S.A.	(6.377)			(34)	(6.411)	(6.369)			(995)	(7.364)
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda.	(895)			(905)	(1.800)	(2.064)			(556)	(2.620)
Impar Projeto 126 SPE Ltda.	(5)			(2)	(7)		3.654		(150)	3.504
OAAP Incorporação e Participação Ltda.	(4)			(2)	(6)	(6)				(6)
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.		24.121		1.034	25.155	9.827			7.472	17.299
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	1.131.281	22.069	-	(153.934)	999.416	885.829	469	4.350	(17.840)	872.808
Sociedades controladas	46.079	1.500		(1.346)	46.233					
TCI - Impar Desenvolvimento Ltda.										
Total	1.292.151	41.875	(9.100)	(138.281)	1.186.645	985.937	13.472	(27.304)	(7.752)	964.353

(*) Em 2012 a sociedade controlada Impar Projeto 122 SPE Ltda. passou a ser controlada direta da Companhia (anteriormente, controlada indiretamente através da Viver Participações Ltda.). Ainda em 2012, a Companhia alienou 50% de participação nessa sociedade controlada por R\$ 10.616, tendo apurado prejuízo na operação de R\$ 2.844. Em virtude de, mesmo após a venda, não ter perdido o controle, o resultado da operação foi registrado no patrimônio líquido, na rubrica de "Prejuízos Acumulados".

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013 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:

Empresas	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2012	Acréscimo/diminuição	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	Acréscimo/diminuição	30 de setembro de 2013
Inpar Investimentos II S.A.	6.369	995	7.364			
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda.	2.064	556	2.620			
Viver Vendas Ltda.	585	168	753			
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	159	(159)		159		159
Reusing Construção S.A.	154	(154)		154	(154)	
Inpar Investimentos S.A.	110	2	112			
Viver Participações Ltda.	93		93			
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.	6		6			
Crimiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	(2)		2	1	3
Flegetonte Empreendimentos Imobiliários Ltda.					1	1
Provisão para passivo a descoberto	9.542	1.406	10.948	315	(152)	163

(c) Investimento destinado à venda

Em 6 de março de 2013, foi firmado Contrato de compra e venda da totalidade das ações pertencentes à Companhia, representando 50% de participação no capital social da sociedade controlada em conjunto TCI Viver Desenvolvimento Imobiliário S.A. (TCI Viver), pelo montante de R\$ 30.000, a ser recebido da seguinte forma: (i) R\$ 10.000 na data da operação; R\$ 10.000 21 dias após a data de assinatura do contrato e R\$ 10.000 após o término dos trabalhos de auditoria que estará sendo realizada com esse objetivo.

Em 17 de julho de 2013 foi assinado o 1º Aditamento ao contrato de compra e venda, na qual ocorreu mudança na forma de pagamento da última parcela de R\$ 10.000 (Nota 5 – Outras contas a receber), estabelecendo que o recebimento da última parcela ocorrerá assim que a taxa interna do investimento da compradora atingir 25%, podendo ser efetuado um pagamento adicional de até R\$ 10.000 após o pagamento da última parcela, correspondente a 25% dos recebimentos adicionais ao atingimento dessa meta e até o limite desse montante, este último não refletido contabilmente em virtude de ser considerado de natureza incerta.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2012 foi constituída provisão para fazer face ao prejuízo estimado na operação no montante de R\$ 19.602, a qual foi calculada com base no valor da transação quando comparado com o valor contábil do investimento em 31 de dezembro de 2012, no montante de R\$ 49.603.

13 Imobilizado líquido

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012
No início do ano	16.947	19.312	31.994	43.603
Adições	218	672	66	2.184
Depreciação	(1.599)	(2.113)	(4.972)	(7.658)
Impairment	-	-	164	-
Baixa de imobilizado	(244)	(13)	(2.225)	(225)
No final do período	15.322	17.858	25.027	37.904

Não ocorreram fatores no período que possam causar impacto na estimativa da vida útil-econômica dos ativos.

14 Intangível

É composto pelos ágios pagos na aquisição de investimentos em controladas e controladas em conjunto diretas e indiretas, fundamentados em expectativa de rentabilidade futura dos empreendimentos imobiliários, marcas e em direitos de uso de *softwares*:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012
No início do ano	17.737	16.560	24.930	38.389
Adições		2.609		2.609
Amortizações	(1.631)	(1.492)	(1.637)	(1.499)
No final do período	16.106	17.677	23.293	39.499

Não ocorreu variação relevante em relação ao saldo de 31 de dezembro de 2012, bem como a amortização não teve variação significativa em relação a movimentação do trimestre comparativo.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Empréstimos e financiamentos

Composição dos empréstimos e financiamentos líquido dos custos de transação:

Modalidade	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
		30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
SFH	TR + 8,30% a.a. até 11,60% a.a.			290.800	302.359
	Até 3,75% a.a. + CDI	209.432	294.961	209.432	294.963
Capital de giro CCB, CCI e outros	De 3,76% a.a. até 5% a.a. + CDI		1.636		2.491
	Acima de 5% a.a. + CDI	4.970	5.624	4.970	5.624
	Até 11,80% a.a. + IPCA		13.044		13.044
Projetos - CCB	até 3,85% a.a. + CDI	98.928	109.864	126.793	142.115
Projetos - CCB/CCI	até 12% a.a. + IGP-M	35.578	31.394	35.578	31.394
Leasing	1,06% a.a. até 9,30% a.a.	1.102	1.473	1.102	1.472
		350.010	457.996	668.675	793.462
Circulante		(322.526)	(413.512)	(482.440)	(591.065)
Não circulante		27.484	44.484	186.235	202.397

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013 foi realizada nova operação CRI (Nota 18), no valor de R\$ 60.000, cujos recursos foram destinados, entre outros, a liquidação de financiamentos.

Em outubro de 2013 ocorreu a liquidação de empréstimos, em função de (i) alienação dos terrenos relacionados com o complexo de terrenos denominado "Lagoa dos Ingleses" (Nota 7); e (ii) operação de emissão de debêntures conversíveis em ações, tendo sido já emitido o montante de R\$ 105.000 (Nota 37 (a)).

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
2014	4.357	25.238	4.358	37.847

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2015	15.283	14.688	80.241	83.226
2016	6.971	3.647	70.424	55.098
A partir de 2017	873	911	31.212	26.226
	<u>27.484</u>	<u>44.484</u>	<u>186.235</u>	<u>202.397</u>

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.

Determinados compromissos preveem a adimplência de *covenants*. No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 não cumprimos os itens (d), (l), (n) e (p), conforme descritos Nota 36, para contratos cujo saldo em 31 de dezembro de 2012 totalizam R\$ 230.016. A Companhia negociou com as instituições financeiras a obtenção de *waiver*, pela não declaração de vencimento antecipado dessas obrigações, não obstante tenha ocorrido o evento e inadimplemento, tendo sido aprovado, o *waiver* de instituições financeiras cujos saldos dos contratos totalizam R\$ 223.505. Por esse motivo, em 31 de dezembro de 2012 foram mantidas no passivo circulante, dívidas com o vencimento original em prazo superior a um ano, no montante R\$ 87.722, em razão dos *waivers* terem sido formalizados em 2013. As normas contábeis de Eventos Subsequentes definem que "A entidade não deve ajustar os valores reconhecidos em suas demonstrações contábeis por eventos subsequentes que são indicadores de condições que surgiram após o período contábil a que se referem as demonstrações".

Para o trimestre findo em 30 de setembro de 2013 não cumprimos os itens (d), (l) e (n) descritos Nota 36. Os *waivers* para contratos cujo saldo em 30 de setembro de 2013 totalizam R\$ 177.126 estão em processo de negociação. Por esse motivo, foram mantidas no passivo circulante dívidas com o vencimento original em prazo superior a um ano, no montante de R\$ 23.110.

As tabelas abaixo demonstram como ficariam os saldos após a formalizações dos *waivers*:

Modalidade	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
		30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
SFH	TR + 8,30% a.a. até 11,60% a.a.			290.800	302.359
	Até 3,75% a.a. +CDI	209.432	294.961	209.432	294.963
Capital de giro CCB, CCI e outros	De 3,76% a.a. até 5% a.a. + CDI		1.636		2.491
	Acima de 5% a.a. + CDI	4.970	5.624	4.970	5.624
	Até 11,80% a.a. + IPCA		13.044		13.044
Projetos - CCB	até 3,85% a.a. +	98.928	109.864	126.793	142.115

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	CDI até 12% a.a. + IGP-M				
Projetos - CCB/CCI		35.578	31.394	35.578	31.394
Leasing	1,06% a.a. até 9,30% a.a.	1.102	1.473	1.102	1.472
		<u>350.010</u>	<u>457.996</u>	<u>668.675</u>	<u>793.462</u>
Circulante		<u>(299.416)</u>	<u>(413.512)</u>	<u>(459.330)</u>	<u>(591.065)</u>
Não circulante		<u>50.594</u>	<u>44.484</u>	<u>209.345</u>	<u>202.397</u>

Os montantes a longo prazo após a formalização do waiver têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
2014	20.331	25.238	20.331	37.847
2015	22.419	14.688	87.378	83.226
2016	6.971	3.647	70.424	55.098
A partir de 2017	873	911	31.212	26.226
	<u>50.594</u>	<u>44.484</u>	<u>209.345</u>	<u>202.397</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Encargos financeiros incorridos	95.633	130.216	131.101	182.119
Encargos financeiros capitalizados (*)	<u>(29.327)</u>	<u>(54.200)</u>	<u>(59.507)</u>	<u>(93.416)</u>
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 32)	<u>66.306</u>	<u>76.016</u>	<u>71.594</u>	<u>88.703</u>

Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Saldo inicial	78.792	116.863	115.051	148.617
Encargos financeiros capitalizados (*)	29.327	54.200	59.507	93.416
Encargos apropriados ao resultado (Nota 29)	<u>(26.409)</u>	<u>(29.639)</u>	<u>(55.929)</u>	<u>(64.350)</u>

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Baixa de encargos financeiros capitalizados por impairment do ativo correspondente	(43.236)	(62.632)	(43.236)	(62.632)
Saldo final (Nota 12)	38.474	78.792	75.393	115.051

(*) Os encargos financeiros capitalizados são oriundos dos empréstimos captados por meio do Sistema Financeiro Habitacional 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, sendo apropriados diretamente ao resultado financeiro. Os juros capitalizados podem ser assim apresentados, por origem dos correspondentes recursos captados:

Encargos financeiros capitalizados	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Financiamentos e debêntures (corporativos)	29.327	54.200	33.151	55.620
Sistema financeiro habitacional	-	-	26.356	37.796
Saldo total	29.327	54.200	59.507	93.416

16 Debêntures

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Debêntures	300.000	300.000	300.000	300.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(1.855)	(2.815)	(1.855)	(2.815)
Juros sobre debêntures	6.812	12.988	6.812	12.988
Emissão 18 de janeiro de 2011	304.957	310.173	304.957	310.173
Debêntures	100.000	100.000	100.000	100.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(814)	(1.195)	(814)	(1.195)
Juros sobre debêntures	3.784	278	3.784	278
Emissão 24 de junho de 2011	102.970	99.083	102.970	99.083

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Circulante	407.927 (376.966)	409.256 (352.493)	407.927 (376.966)	409.256 (352.493)
Não circulante	30.961	56.763	30.961	56.763

(*) No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013 foi realizado o pagamento de R\$ 26.245 de juros das debêntures emitidas em 18 de janeiro de 2011 e R\$ 2.907 das debêntures emitidas em 24 de junho de 2011.

(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 300 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 1.000 cada.

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

As debêntures são atualizadas monetariamente pela variação acumulada da Taxa Referencial (TR) acrescido de um "cupom" inicial de 8,75% ao ano sobre o valor nominal, calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, com pagamentos semestrais.

Em Assembleia Geral de Debenturistas ocorrida em 6 de setembro de 2013, foi aprovada a alteração da data do pagamento das debêntures para: (i) 45,5% em 24 de outubro de 2013; (ii) 6 parcelas trimestrais correspondentes a 7,78% cada, sendo a primeira em 24 de março de 2014 e a última em 24 de junho de 2015; e (iii) 7,82% em 24 de setembro de 2015. Adicionalmente, aprovaram, ainda, dispensar a observância dos *covenants* financeiros para o 3º trimestre de 2013.

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

(b) Emissão em 24 de junho de 2011

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 10.000 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 10.000 cada, com vencimentos trimestrais entre 24 de junho de 2013 e 24 de dezembro de 2014.

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

As debêntures são atualizadas monetariamente pela variação acumulada da taxa médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (DI) acrescido de sobretaxa de 3,50% ao ano, com pagamentos trimestrais.

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

Os gastos com a emissão de debêntures estão registrados como redutores no passivo, os quais estão sendo apropriados ao resultado usando o método juros efetivos. As debêntures serão amortizadas conforme tabela a seguir:

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Vencimentos				
2013	356.096	356.166	356.096	356.166
2014	31.120	57.100	31.120	57.100
2015	23.380		23.380	
	<u>410.596</u>	<u>413.266</u>	<u>410.596</u>	<u>413.266</u>

A escritura da primeira emissão de debêntures prevê o atingimento de índice de Cobertura do Serviço de Dívida (EBIT/Despesa Financeira Líquida), o qual não vem sendo atingido.

Conforme mencionado na Nota 37 (d), em Assembleia dos Debenturistas realizada em outubro de 2013, foi aprovado não ser considerado os eventos de inadimplemento por conta de: (i) rebaixamento do rating da Emissão; (ii) não atingimento dos índices de cobertura do serviço da dívida apurados com base no exercício social findo em 31 de dezembro de 2012 e nos trimestres findos em 31 de março e 30 de junho de 2013; e (iii) descumprimento do Percentual Garantido auferido nos meses de maio a setembro de 2013. Para 30 de setembro de 2013, a Companhia já realizou negociações para a obtenção do *waiver* junto ao debenturista, o qual encontra-se formalizado. Essa concessão teve caráter especial e sem configurar renúncia ao direito de vencimento antecipado.

De acordo com a norma contábil de Eventos Subsequentes, "A entidade não deve ajustar os valores reconhecidos em suas demonstrações contábeis por eventos subsequentes que são indicadores de condições que surgiram após o período contábil a que se referem as demonstrações"; assim sendo, os saldos 31 de dezembro de 2012, bem como em 30 de setembro de 2013, estão apresentados no passivo circulante.

A Companhia está negociando com a Caixa Econômica Federal, representante do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, titular da totalidade das debêntures em circulação dessa emissão, a prorrogação do *waiver* à Companhia, pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações por conta do não cumprimento da cláusula (h) da Nota 31, não obstante tenha ocorrido o evento e inadimplemento em 30 de setembro de 2013.

Considerando que seja obtido *waiver* sobre os saldos de 30 de setembro de 2013 e o *waiver* já obtido sobre os saldos em 31 de dezembro de 2012, a classificação para da dívida ficaria da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Debêntures	400.000	400.000	400.000	400.000
Gastos com debêntures a amortizar	(2.669)	(4.010)	(2.669)	(4.010)
Juros sobre debêntures	10.596	13.266	10.596	13.266
	<u>407.927</u>	<u>409.256</u>	<u>407.927</u>	<u>409.256</u>
Circulante	(197.635)	(53.903)	(197.635)	(53.903)
	<u>210.292</u>	<u>355.353</u>	<u>210.292</u>	<u>355.353</u>
Não circulante				

A debêntures, considerando a obtenção do *waiver*, serão amortizadas conforme apresentado na tabela abaixo:

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Vencimentos				
2013	56.096	56.166	56.096	56.166
2014	151.120	177.100	151.120	177.100
2015	143.380	120.000	143.380	120.000
2016	60.000	60.000	60.000	60.000
	<u>410.596</u>	<u>413.266</u>	<u>410.596</u>	<u>413.266</u>

17 Coobrigação na cessão de recebíveis

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

Garantia	Taxa de desconto - %	Controladora		Consolidado	
		30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Garantia Fidejussória/Alienação Fiduciária	11,25%			4.860	7.483
Alienação Fiduciária	11,00%	18.636	34.196	18.636	34.196
Fidejussória	10,95%			5.958	9.238
Fidejussória	11,90%			9	22
Fidejussória	12,00%			17.097	38.240
		<u>18.636</u>	<u>34.196</u>	<u>46.560</u>	<u>89.179</u>
Circulante		<u>(6.988)</u>	<u>(10.028)</u>	<u>(13.425)</u>	<u>(38.922)</u>
Não circulante		<u>11.648</u>	<u>24.168</u>	<u>33.135</u>	<u>50.257</u>

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
2014	1.747	10.000	4.075	14.819
2015	6.988	10.000	10.049	13.927
2016	2.913	4.168	6.381	7.710

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A partir de 2017	-	-	12.630	13.801
	11.648	24.168	33.135	50.257

18 Certificados de recebíveis imobiliários

As operações de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) estão compostos de acordo com as seguintes taxas de juros:

Emissão	Taxa de desconto	Controladora		Consolidado	
		30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
01.09.2011	115% da taxa DI	87.900	98.400	87.900	98.400
17.02.2012	IGP-M + 12% a.a.	13.383	16.046	13.383	16.046
21.05.2012	IGP-M + 12% a.a.	10.671	17.250	10.671	17.250
18.06.2012	CDI + 2,20% a.a.		11.725		11.725
05.08.2013	IPCA + 7% a.a.	60.000		60.000	
		171.954	143.421	171.954	143.421
Gastos a amortizar		(4.826)	(842)	(4.826)	(989)
Juros incorridos		1.602	2.671	1.602	2.671
		168.730	145.250	168.730	145.103
Circulante		(96.233)	(119.595)	(96.233)	(119.448)
Não circulante		72.497	25.655	72.497	25.655

Em agosto de 2013 foi realizada nova operação de CRI, no montante de R\$ 60.000, cujos recursos foram destinados, entre outros, a liquidação de empréstimos e financiamentos (Nota 15).

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
2014	16.141	7.725	16.141	7.725
2015	34.296	7.055	34.296	7.055
2016	16.971	5.721	16.971	5.721
A partir de 2017	5.089	5.154	5.089	5.154
	72.497	25.655	72.497	25.655

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

19 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:

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Vencimentos				
Vencidos	1.409	715	12.120	7.345
A vencer até 30 dias	2.360	868	9.263	7.815
A vencer até 60 dias	428	641	907	5.161
A vencer até 90 dias	23	1	92	336
A vencer até 120 dias	1	1	8.312	209
A vencer até 180 dias	2	2	158	446
A vencer até 360 dias	1	9	30	8.810
	<u>2.815</u>	<u>1.522</u>	<u>18.762</u>	<u>22.777</u>
	<u>4.224</u>	<u>2.237</u>	<u>30.882</u>	<u>30.122</u>

20 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Comissões a pagar (i)			8.670	10.121
Dístratos a pagar			5.783	8.517
Aquisições de participações societárias (ii)	10.535	10.535	10.535	10.535
Multas contratuais			3.131	1.650
Gastos com alienação de terrenos			880	880
Contas a pagar controladas em conjunto	755	755	1.024	1.024
Gastos com subscrição de capital	111	111	111	111
Outras contas a pagar	4.461	4.649	10.465	10.705
	<u>15.862</u>	<u>16.050</u>	<u>40.599</u>	<u>43.543</u>
Circulante	(15.862)	(16.050)	(34.937)	(36.793)
Não circulante	-	-	5.662	6.750

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

(ii) Conforme mencionado na Nota 12(a), a companhia alienou 50% de participação na sociedade controlada Inpar Projeto 122 SPE Ltda., com o compromisso de integralizar R\$ 10.535 até 12 de junho de 2013, para manter a participação societária remanescente, baseada na qual a Companhia detém o controle compartilhado dessa sociedade. Adicionalmente, saldo a pagar de mútuo com essa sociedade encontra-se vencido (Nota 20(a)). Face ao não cumprimento desses compromissos, a administração da Companhia vem negociando com os demais sócios novos termos para a

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

condução da sociedade, não sendo possível, neste momento, ser previsto o seu desfecho.

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
2014	804	1.494
2015	66	45
2016	52	261
A partir de 2017	4.740	4.950
	<u>5.662</u>	<u>6.750</u>

21 Credores por imóveis compromissados

Os passivos referem-se a aquisição de:

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Terrenos	10.069	10.341
Imóveis em construção	496	571
	<u>10.565</u>	<u>10.912</u>

O saldo de credores por imóveis compromissados estão sujeitos a atualização com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e não sujeito a juros, tendo sido mensurado a valor presente, considerando a taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas. A taxa média praticada pela Companhia foi de 5,36% ao ano (2012 - 5,52% ao ano).

22 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Adiantamentos de clientes incorporações	43	43	20.116	13.778
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (Nota 6)			1.009	
Permutas físicas (*)			39.895	48.628
Adiantamento venda Terreno Lagoa dos Ingleses (**)			19.178	
	<u>43</u>	<u>43</u>	<u>80.198</u>	<u>62.406</u>
Circulante	(43)	(43)	(44.915)	(21.071)

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Não circulante	-	-	35.283	41.335
----------------	---	---	--------	--------

(*) 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, descritas na Nota 2.21.1(c).

(**) Conforme mencionado na Nota 7(a), em maio de 2013 foi recebido adiantamento pela venda do terreno Lagoa dos Ingleses, cuja conclusão da operação ocorreu em outubro de 2013 (Nota 37 (c)).

23 Obrigações com investidores

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Aquisição das quotas	16.671	10.608
Integralizações posteriores	18.412	8.627
Juros e atualização monetária	3.517	971
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	38.600	20.206
Aquisição das quotas	8.500	
Amortização principal	(2.434)	
Amortização de juros	(254)	
Integralizações posteriores		
Juros e atualização monetária	382	
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.	6.194	-
	44.794	20.206
Circulante	(44.794)	-
Não circulante	-	20.206

(a) Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.

Em maio de 2012, o Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação (FUNDO), administrado pela Caixa Econômica Federal e representado por sua gestora MSK - Mauá Sekular Administradora de Investimentos Ltda., adquiriu R\$ 10.608 em quotas do capital da sociedade controlada Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda. (SPE), tendo posteriormente integralizado R\$ 24.476.

No contrato firmado, o FUNDO compromete-se a integralizar mais R\$ 4.768 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 24.015) em quotas de capital, atingindo uma participação total do capital da SPE de 85,69%. Em decorrência desta operação, e considerando que o investimento realizado na SPE pelo FUNDO serão devolvidos até junho de 2014, remunerados pela taxa referencial, acrescido de juros de 12,20% ao ano, a Companhia registrou essa participação como passivo financeiro, na rubrica "Obrigações com investidores", estando a mesma atualizada de acordo com a remuneração pactuada.

(b) Inpar Projeto Wave SPE Ltda.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em fevereiro de 2013, a Polo Multisetorial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados (FUNDO), através da empresa Castelmonte Empreendimentos e Participações Ltda., adquiriu R\$ 12.798 em quotas do capital da sociedade controlada Inpar Projeto Wave SPE Ltda. (SPE), tendo sendo pago por essas quotas R\$ 8.500. Em decorrência desta operação, e considerando que o investimento realizado na SPE pelo FUNDO serão devolvidos em 18 parcelas com a carência de 12 meses a primeira parcela será devida apenas em 20 de abril de 2014, remunerados pelo Índice Geral de Preços ao Mercado IGPM/FGV, acrescido de juros de 13% ao ano, a Companhia registrou essa participação como passivo financeiro, na rubrica "Obrigações com investidores", estando a mesma atualizada de acordo com a remuneração pactuada.

24 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo em conta-corrente

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Ativo não circulante	263.196	586.993	3.656	3.185
Passivo Circulante (*)	(100.289)	(275.621)	(59.745)	(35.402)
Total	162.906	311.372	(56.089)	(32.217)

Descrição (ativo)	Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Reusing Construções S.A.	1.918	1.340
Tiberio Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel Spe Ltda.	909	1.021
Tiberio Inpar Projeto Residencial Guarulhos Spe Ltda.	438	283
Tiberio Incorporação e Participações 17 Ltda.	219	219
Tiberio Inpar Projeto Residencial Er-Barueri Spe Ltda.	153	173
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo Spe Xi Ltda.		88
Inpar Projeto 110 Spe Ltda.		6
Inpar Projeto 107 Spe Ltda.		6
Pmcs Participações S.A.		5
Outros	19	44
	3.656	3.185

Descrição (passivo)	Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Paladin Prime Residential Investors (*)	51.314	25.080
Inpar Projeto 122 Spe Ltda. (**)	8.421	10.080
Inpar Projeto 107 Spe Ltda.	10	
Outros		242

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

59.745

35.402

(*) Em 21 de dezembro de 2012 foi obtido empréstimo do acionista Paladin Prime Residencial Investors, LLC, no montante de R\$ 25.000, e no primeiro semestre de 2013 a ocorreu uma nova liberação de R\$ 21.600, a ser amortizado em parcela única 12 meses após a data de desembolso do empréstimo, sujeito a juros correspondente a variação dos Certificado de Depósitos Interbancários.

(**) Em junho de 2012 a Companhia realizou operação de mútuo, sujeito a juros de 6% ao ano e com vencimento em 12 de junho de 2013. Além da liquidação deste mútuo, a Companhia também não efetuou o aporte de capital referido na Nota 20 baseado na qual a Companhia detém o controle compartilhado dessa sociedade. Face o não cumprimento desses compromissos, a administração da Companhia vem negociando com os demais sócios novos termos para a condução da sociedade, não sendo possível, neste momento, ser previsto o seu desfecho.

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 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 nossos negócios atuais com as controladas e controladas em conjunto, podemos destacar:

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

(c) Remuneração de administradores e diretores

A remuneração paga aos administradores e diretores em 30 de setembro de 2013 foi de R\$ 2.473 (30 de setembro de 2012 - R\$ 4.988) e encontra-se apropriado no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5,44	3,56	4,00	13,00
Salário/pró-labore	173	2.211	256	2.640

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Benefícios diretos e indiretos	4	93	6	103
Em 30 de setembro de 2013	177	2.304	262	2.743
Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	9,17	4,83	4	18
Salário/pró-labore	559	4.079	257	4.895
Benefícios diretos e indiretos	11	74	8	93
Em 31 de dezembro de 2012	570	4.153	265	4.988

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

A Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 7 de maio de 2013 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2013 em até R\$ 15.000.

25 Obrigações tributárias e trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Encargos trabalhistas	5.904	7.187	6.893	7.698
Provisão para remuneração variável	453	453	453	451
	6.357	7.640	7.346	8.149
Parcelamento - Lei nº 11.941/09 (a)	5.072	7.471	26.666	34.471
Parcelamentos tributários (b)	5.467	1.656	56.533	23.895
Tributos correntes	378	267	42.785	53.678
IRPJ e CSLL diferidos (c)			21.832	25.471
PIS e COFINS diferidos (c)	101	7	23.794	29.123
	11.018	9.401	171.610	166.638
	17.375	17.041	178.956	174.787
Circulante	(11.559)	(13.603)	(106.225)	(113.208)
Não circulante	5.816	3.438	72.731	61.579

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
2014	463	1.366	26.521	42.002

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

2015	1.517	518	13.409	4.740
2016	1.214	235	12.942	4.428
A partir de 2017	2.622	1.319	19.859	10.409
	<u>5.816</u>	<u>3.438</u>	<u>72.731</u>	<u>61.579</u>

Os tributos correntes incluem parcelas vencidas, acrescido de juros e multa, no montante de R\$ 21.330 (31 de dezembro de 2012: R\$ 31.751), para os quais a administração planeja ingressar em processo de parcelamento. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013 R\$ 32.722 foram objeto de novos parcelamentos (item (b), a seguir).

(a) Parcelamento - Lei nº 11.941/09

A Companhia e sua controlada Inpar Legacy Ltda. aderiram em 2000 ao programa de recuperação fiscal (REFIS), com o objetivo de reduzir as contingências fiscais, sendo que a Companhia liquidou integralmente seu parcelamento, havendo saldo remanescente na controlada.

Com o advento do PAES, que foi instituído pela Lei nº 10.684/03, destinado às empresas que possuíam débitos com a união, a Companhia e sua controlada mencionada optaram pelo parcelamento de novos débitos fiscais incorridos, inclusive aqueles decorrentes de ação judicial, com perda considerada provável por seus assessores jurídicos. Em 2006, a Companhia e sua controlada Inpar Legacy Ltda. optaram por transferir todos os débitos existentes nos parcelamentos mencionados para o novo programa de parcelamento instituído, por meio da Medida Provisória nº 303/06 (PAEX).

Em 2007, determinadas controladas protocolaram parcelamento da Lei nº 10.522/02 para amortização em 60 meses e indexado à variação da SELIC.

Em 30 de setembro de 2009, a Companhia e sua controlada Inpar Legacy Ltda. optaram por transferir todos os débitos existentes no PAEX para o novo programa de parcelamento instituído, por meio da Lei nº 11.941/09.

Em novembro de 2009, determinadas controladas optaram por migrar todos os débitos existentes nos parcelamentos da Lei nº 10.522/02, para o novo programa de parcelamento regulado pela Lei nº 11.941/09.

O montante das dívidas incluídas no parcelamento da Lei nº 11.941/09 é representado conforme demonstramos a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Circulante	3.279	4.909	17.756	16.860
Não circulante	1.793	2.562	8.910	17.611
	<u>5.072</u>	<u>7.471</u>	<u>26.666</u>	<u>34.471</u>

Os parcelamentos serão amortizados conforme tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro	31 de dezembro	30 de setembro	31 de dezembro

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Descrição	de 2013	de 2012	de 2013	de 2012
2013	2.380	4.909	8.163	16.860
2014	944	899	12.537	11.933
2015	181	172	610	581
A partir de 2016	1.567	1.491	5.356	5.097
	5.072	7.471	26.666	34.471

A Companhia é obrigada a manter os pagamentos regulares dos impostos e contribuições, parceladas e correntes, como condição essencial para a manutenção do parcelamento e condições do mesmo.

(b) Parcelamentos tributários

O montante das dívidas tributárias incluídas no parcelamento é representado conforme demonstramos a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Lei nº 10.522/02			39.319	8.650
INSS	5.467	1.656	5.601	1.656
IPTU			11.613	13.589
	5.467	1.656	56.533	23.895

Em novembro de 2009, determinadas controladas protocolaram parcelamento da Lei nº 10.522/02 para amortização em até 60 meses e indexado à variação da SELIC.

Em 30 de setembro de 2013 negociamos R\$ 32.722 em novos parcelamentos tributários da Lei nº 10.522/02. Abaixo a tabela com os tributos parcelados:

Impostos	1º trimestre de 2013 Parcelamento 60 meses	2º trimestre de 2013 Parcelamento 60 meses	3º trimestre de 2013 Parcelamento 60 meses	Total 2013 Parcelamento 60 meses
PIS	1.564	324	488	2.376
COFINS	7.203	1.563	2.231	10.997
IRPJ	9.361	1.337	1.981	12.679
CSLL	4.678	735	1.257	6.670
	22.806	3.959	5.957	32.722

Em março de 2011 foi protocolado o parcelamento de débitos remanescentes de INSS (Lei nº 10.522/02) para amortização de 60 meses e indexado à variação da SELIC.

Em julho de 2012 a sociedade controlada Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda. efetuou o parcelamento, em 60 meses, de débito referente ao IPTU do terreno "Lagoa dos Ingleses", no valor

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

de R\$ 13.589.

Os parcelamentos serão amortizados conforme tabela a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
2013	398	781	6.391	9.049
2014	1.464	466	13.438	5.421
2015	1.336		12.213	3.382
A partir de 2016	2.269	409	24.491	6.043
	<u>5.467</u>	<u>1.656</u>	<u>56.533</u>	<u>23.895</u>

(c) Imposto de renda e contribuição social diferidos e PIS e COFINS diferidos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012
No início do exercício	-	-	25.471	35.630
Aquisição (baixa) participações	-	-	406	(520)
Despesas (receitas) no resultado	-	-	(4.045)	(5.988)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	21.832	29.122
PIS e COFINS diferidos	101	7	23.794	33.177
Tributos diferidos	<u>101</u>	<u>7</u>	<u>45.626</u>	<u>62.299</u>

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(112.055)	(249.026)	(105.449)	(235.552)
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	<u>3.769</u>	<u>136.935</u>	<u>(10.088)</u>	<u>(16.999)</u>
Base de cálculo	(108.286)	(112.091)	(115.537)	(252.551)
Alíquota nominal - %	<u>34</u>	<u>34</u>	<u>34</u>	<u>34</u>

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Encargo (crédito) nominal	(36.817)	(38.111)	(39.283)	(85.867)
Crédito não constituído	36.817	38.111	36.817	38.111
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e real			3.993	(34.302)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(6.458)	(13.454)
Corrente			(10.503)	(19.442)
Diferido			4.045	5.988
Imposto de renda e contribuição social			(6.458)	(13.454)

26 Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Provisão para garantia de obra (a)			9.588	9.967
Provisão para demandas judiciais (b)	905	12.934	24.922	34.488
Circulante	905	12.934	34.510	44.455
Não circulante	905	12.934	(6.136)	(6.044)
			28.374	38.411

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012
No início do exercício			9.967	8.792
Complemento (reversão) de provisão			(379)	1.062
No fim do exercício			9.588	9.854

(b) Provisão para demandas judiciais

	Controladora	Consolidado
--	--------------	-------------

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Descrição	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Trabalhistas	801	816	6.895	9.476
Tributárias			703	703
Cíveis	40	12.036	7.280	15.156
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	64	82	10.044	9.153
Não circulante	905	12.934	24.922	34.488

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012
No início do exercício	12.934	2.715	34.488	18.135
Complemento (estorno) de provisão (Nota 33)	(12.029)	10.237	(9.566)	13.142
Outros	-	(18)	-	3.211
No fim do exercício	905	12.934	24.922	34.488

Em 7 de janeiro de 2013 foi assinado o acordo referente a ação de rescisão de consórcio em empreendimento imobiliário, tendo sido reconhecido prejuízo na operação de R\$ 16.445, cujo efeito, líquido da reversão da provisão de R\$ 12.000 em 31 de dezembro de 2012, no montante de R\$ 4.445, foi reconhecido diretamente na conta de "Outras despesas operacionais", na demonstração do resultado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013.

Dentre as provisões trabalhistas, em 30 de setembro de 2013 a Companhia e suas controladas são parte em 410 ações judiciais trabalhistas, incluindo as estimativas prováveis, possíveis e remotas, sendo que 92,2% 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 30 de setembro de 2013 é de R\$ 6.407 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 5.088). Adicionalmente, a Companhia entendeu prudente constituir provisão para cobrir eventuais riscos de procedimentos anteriormente adotados inerentes ao desenvolvimento das operações da Companhia, cujo saldo contábil em 30 de setembro de 2013 é de R\$ 488 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 4.388), tendo sido registrada uma reversão de R\$ 3.900, referente aos períodos prescritos.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 e (iii) cobrança de juros nos contratos firmados (iv) ações com parceiros.

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Trabalhistas	2.302	888	9.467	9.036
Ambientais			134	130
Tributárias			498	102
Cíveis	95	21	18.764	9.972
Cíveis - indenizações, multas e outras perda com clientes	2.203	1.134	67.181	50.184
	<u>4.600</u>	<u>2.043</u>	<u>96.044</u>	<u>69.424</u>

O aumento nas causas cíveis foi causada pelo incremento de ações de clientes, relacionadas com distratos e prazos de entrega de unidades. A provisão correspondente está mencionada na Nota 6.

27 Patrimônio Líquido

27.1 Capital social

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2011 e em 30 de setembro de 2012	285.309.452
Subscrição privada de ações	50.000.000
A integralizar	<u>(344.000)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	334.965.452
Integralização	<u>344.000</u>
Saldo em 30 de setembro de 2013	<u><u>335.309.452</u></u>

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 3 de outubro de 2012, a Companhia aprovou o aumento de capital social por meio de subscrição privada no valor de R\$ 50.000, com a emissão de 50.000.000 ações ordinárias nominativas e sem o valor nominal. Dessa subscrição, em 2013 foram integralizadas 334.000 ações correspondente a parcela remanescente a ser integralizada, passando o capital social da Companhia para R\$ 1.295.915, dividido em 335.309.452 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 350.000.000 ações.

27.2 Gastos com subscrição de ações

Referente às comissões bancárias e serviços de consultoria financeira, jurídica e de mercado na subscrição de ações realizada em exercícios anteriores, conforme demonstramos a seguir:

<u>Descrição</u>	<u>2013</u>
Comissões	26.958
Assessoria e consultoria	6.418
Consultoria	2.874
Outros	1.605
	<u>37.855</u>

27.3 Política de dividendos

Não houve alteração na política de dividendos comparativamente ao divulgado nas demonstrações financeiras do exercício de 31 de dezembro de 2012.

28 Prejuízo por ação

O prejuízo básico por ação em 30 de setembro de 2013 é de R\$ 0,03 (30 de setembro de 2012 - R\$ 0,09). Não existem elementos diluidores que modifiquem esse valor na determinação do prejuízo ou lucro diluído.

	<u>30 de setembro de 2013</u>	<u>30 de setembro de 2012</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(112.055)	(250.372)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	335.249.134	285.309.452
Prejuízo básico por ação - R\$	<u>0,03342</u>	<u>0,08775</u>

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**29 Lucro (prejuízo) bruto**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012
Receita de imóveis	1.443	3.646	219.696	240.523
Ajuste a valor presente			3.954	(200)
Receita de serviços	3.954	9.000	4.837	10.294
Receita operacional bruta	5.397	12.646	228.487	250.617
Impostos incidentes	(638)	(1.371)	(16.303)	(12.953)
Receita operacional líquida	4.759	11.275	212.184	237.664
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(5.404)	(7.882)	(189.208)	(273.903)
Encargos financeiros			(55.929)	(50.411)
Custos dos imóveis	(5.404)	(7.882)	(245.137)	(324.314)
Lucro (prejuízo) bruto	(645)	3.393	(32.953)	(86.650)
Percentual margem bruto	-13,55%	30,09%	-15,53%	-36,46%
Percentual margem bruto ajustada (*)	-13,55%	30,09%	10,83%	-15,25%

(*) Excluindo encargos financeiros.

No período findo em 30 de setembro de 2013 ocorreu o lançamento de um empreendimento. 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.

Com relação ao custo, destacamos o registro para redução ao valor líquido de recuperação do terreno denominado "Raposão", no montante de R\$ 43.236 (Nota 7).

30 Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012
Assessoria e consultoria	(7.301)	(9.846)	(7.814)	(11.396)
Salários e encargos	(21.970)	(34.207)	(22.123)	(35.738)
Gastos corporativos	(2.435)	(3.880)	(3.006)	(5.170)
Depreciação e amortização	(3.231)	(3.605)	(3.302)	(3.690)
Aluguéis	(1.594)	(1.811)	(1.698)	(1.980)

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Outras despesas	(222)	(486)	(238)	(574)
	(36.753)	(53.835)	(38.181)	(58.548)

No decorrer de 2012 a Companhia tomou diversas medidas com o objetivo de reduzir as despesas administrativas para os próximos períodos, dentre as quais a demissão de funcionários no final do terceiro trimestre de 2012, com o correspondente reflexo de redução dos custos em 2013.

31 Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012
Comissões	(50)	(30)	(3.014)	(4.458)
Publicidade	(62)	(164)	(6.043)	(15.466)
Depreciação estande de vendas e apartamentos decorados		-	(3.309)	(5.467)
Despesas com garantia de obras	(31)	(266)	269	(1.808)
Pesquisa e desenvolvimento		(300)		(536)
Provisões para perda	233	501	410	1.909
Outras despesas	(13)	(10)	(799)	
				(83)
	77	(269)	(12.486)	(25.909)

A queda em relação a 2012 está substancialmente representada pela redução dos gastos com publicidade. Em 2013 foi efetuado o lançamento de apenas um loteamento, cuja comercialização foi realizada de forma acelerada, com reduzido investimento em publicidade, e sem despesas significativas com estande de vendas, pois o mesmo não inclui apartamento decorado.

32 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	4.473	6.483	15.138	20.992
Rendimentos em aplicação	6.401	16.091	7.238	15.890
Outras receitas financeiras	207	105	2.963	1.196
	11.081	22.679	25.339	38.078
Despesas financeiras				

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Encargos sobre contratos	(122.042)	(95.871)	(104.745)	(109.833)
Encargos corporativos capitalizados (Nota 15)	55.736	48.022	33.151	48.889
Encargos corporativos apropriados (Nota 15)	(26.409)	(22.447)		
Reversão de encargos corporativos apropriados (Nota 7)	(43.236)			
Multa	(879)	(8)	(5.367)	(4.776)
Juros	(1.186)		(7.614)	(5.371)
Descontos concedidos			(6.741)	(6.590)
Atualizações monetárias		(634)		(6.927)
Outras despesas financeiras	(1.620)	(2.472)	(3.685)	(3.706)
	<u>(139.636)</u>	<u>(73.410)</u>	<u>(95.001)</u>	<u>(88.314)</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.

33 Outras receitas (despesas) operacionais

Outras receitas e despesas operacionais	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012
Receita de venda de participações societárias	30.015		47.030	
Custo de venda de participações societárias	(49.605)		(66.620)	
Provisões para perda	(360)	(4)	(360)	(4)
Reversão de provisão para perda Zappi (Nota 10)	14.711		14.711	
Alienação de imobilizado	1.360		817	
Provisão para demandas judiciais (Nota 26)	12.030	(10.237)	9.566	(13.142)
Baixa de créditos tributários		(21)		(22)
Rescisão de contrato de consórcio (Nota 26)	(14.742)		(16.445)	
Reversão de impairment - TCI (Nota 12(c))	19.602		19.602	
Ganho (perda) na rescisão de terreno (Nota 7)	1.633		(12.004)	
Complemento de provisão para perdas na alienação de terreno (Nota 7)			(2.433)	
Outras receitas e despesas operacionais	<u>(290)</u>	<u>(387)</u>	<u>(3.338)</u>	<u>(18.040)</u>
	<u>14.354</u>	<u>(10.649)</u>	<u>(9.474)</u>	<u>(31.208)</u>

Em 2013 foi assinado o acordo referente a ação de rescisão de consórcio em empreendimento imobiliário, tendo sido apurado perda no montante de R\$ 16.445, para o qual havia provisão constituída em 31 de dezembro de 2012, no montante de R\$ 12.000. A diferença de estimativa no valor do prejuízo, no montante de R\$ 4.445, foi complementada no resultado de 2013.

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**34 Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento**

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de Dezembro de 2012
Unidades vendidas em construção	193.699	224.649
Unidades em estoque em construção	73.201	71.961
Custo orçado a incorrer (*)	266.900	296.610
Estoque imóveis em construção (Nota 7)	133.105	132.302
Custo total a ser apropriado no futuro	400.005	428.912

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

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de Dezembro 2012
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	287.025	328.237
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(193.699)	(224.649)
	93.326	103.588
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	32,5%	31,6%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS)	(10.476)	(11.981)
Despesas com vendas a apropriar (Nota 9)	(2.295)	(2.411)
	80.555	89.196
Percentual da margem a apropriar (*)	28,1%	27,2%

(*) 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 variação das vendas contratadas a apropriar comparativamente com 31 de dezembro de 2012, está representada por novas vendas, líquida de distratos, ocorridas no período, deduzida da receita apropriada pela evolução dos empreendimentos em construção.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de Dezembro de 2012
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	734.398	681.732
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	(9.843)	(13.772)
(-) Vendas canceladas	(15.867)	(10.867)
(-) Provisão para perdas	(8.929)	(6.254)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(26.699)	(23.756)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(562.813)	(535.203)
Total	110.247	91.880
Resultado apropriados em exercícios anteriores	(65.682)	(111.985)
Resultado apropriado no exercício	44.565	(20.105)
Provisão para garantia de obra	(609)	(1.044)
Ajuste a valor presente custo		(4)
Encargo financeiro apropriados ao resultado do exercício (Nota 15)	(33.008)	(33.173)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	10.948	(54.326)
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	(43.901)	(170.086)
	(32.953)	(224.412)
Margem bruta apropriada - %	-15,53%	-87,7%

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

35 Instrumentos financeiros e gestão de risco

(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 2012.

(b) Risco de crédito

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 2012.

(c) Risco de liquidez

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 2012.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos do Grupo, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 30 de setembro de 2013.

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	482.440	4.358	181.877	668.675
Debêntures	387.216	23.380		410.596
Coobrigação na cessão de recebíveis	13.425	4.075	29.060	46.560
Certificados de recebíveis imobiliários	101.059	16.141	56.356	173.556
Credores por imóveis compromissados	10.565			10.565
Obrigações com investidores	44.794			44.794
Em 30 de setembro de 2013	1.039.499	47.954	267.293	1.354.746
Empréstimos e financiamentos	591.065	37.847	164.550	793.462
Debêntures	356.166	57.100		413.266
Coobrigação na cessão de recebíveis	38.922	14.819	35.438	89.179
Certificados de recebíveis imobiliários	120.170	7.992	17.930	146.092
Operações com derivativos				
Credores por imóveis compromissados	10.912			10.912
Obrigações com investidores			20.206	20.206
Em 31 de dezembro de 2012	1.117.235	117.758	238.124	1.473.117

(d) Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível stress 25%	Remoto stress 50%
Queda CDI	10,07	7,55	5,04
CDI	10,07	12,59	15,11
IGP-M	6,06	7,58	9,09
INCC	6,49	8,11	9,74
TR	0,14	0,18	0,21
IPCA	6,13	7,66	9,20

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 30 de setembro de 2013 em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dados consolidados	30 de setembro de 2013		31 de dezembro de 2012		Valores para 2013		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 5.1) 96% a 105% do CDI	6.699		28.429			506	337
	6.699		28.429		675		
Aplicações financeiras (Nota 5.2) 96% a 105% do CDI	117.631		112.878			534	356
96% a 105% do CDI	7.074		13.795		712	8.350	5.567
	110.557		99.083		11.133		
Contas a receber de clientes (Nota 6) IGP-M	760.319		782.511		15.608	19.510	23.412
INCC	257.556		322.146		32.629	40.787	48.944
	502.763		460.365				
Conta corrente com parceiros nos Empendimentos (Nota 10) IGP-M	70.197		69.157		4.254	5.317	6.381
	70.197		69.157				
Empréstimos e financiamentos (Nota 15) TR		667.573		791.990			
CDI		290.800		302.359	407	509	611
IPCA		341.195		445.193	34.358	42.948	51.538
IGP-M		-		13.044	-	-	-
		35.578		31.394	2.156	2.695	3.234
Debêntures (Nota 16) TR		407.927		409.256			
CDI		304.957		310.173	427	534	640
		102.970		99.083	10.369	12.961	15.554
Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 18) CDI		168.821		145.103			
IPCA		84.767		111.807	8.527	10.659	12.790
IGP-M		60.000		-	3.678	4.598	5.517
Obrigações com investidores (Nota 23) TR		24.054		33.296	1.458	1.822	2.187
IGP-M		44.794		20.206			
Partes relacionadas (Nota 24) CDI		38.600		20.206	54	68	81
		6.194		25.080	375	469	563
		51.314		25.080			
		51.314		25.080	5.167	6.459	7.751
Credores por imóveis compromissados (Nota 21) INCC		10.565		10.912	686	857	1.029
		10.565		10.912			

Notas Explicativas

(e) Gestão de capital

Os objetivos do Grupo 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 da Companhia e reduzir esse custo.

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Empréstimos e financiamentos	350.010	457.996	668.675	793.462
Debêntures	407.927	409.256	407.927	409.256
Coobrigação recebíveis	18.636	34.196	46.560	89.179
Certificados de recebíveis	168.730	145.250	168.730	145.103
Obrigações com investidores	-	-	44.794	20.206
	945.303	1.046.698	1.336.686	1.457.206
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(106.259)	(144.745)	(133.995)	(183.546)
Dívida líquida	839.044	901.953	1.202.691	1.273.660
Patrimônio líquido	477.605	589.319	477.605	589.319
Patrimônio líquido e dívida líquida	1.316.649	1.491.272	1.680.296	1.862.979
Percentual	63,73	60,48	71,58	68,37

(f) 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 2012. 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. Assim como para 31 de dezembro de 2012, os ativos do Grupo mensurados pelo valor justo, todos por meio do resultado, estão substancialmente representados pelos ativos dos fundos exclusivos para aplicações dos recursos financeiros, classificados na rubrica "Títulos e valores imobiliários" (Nota 5.2).

Notas Explicativas

(g) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

Não existem modificações no perfil das Instituições financeiras com as quais a empresa opera em relação a 31 de dezembro de 2012, que pudesse causar modificações na qualidade do crédito de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

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

Do total do contas a receber de unidades concluídas, R\$ 148.568 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.

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, efetuamos análise das prováveis perdas na margem em função da ocorrência de distratos e temos constituído uma provisão, integrante da provisão para créditos de liquidação duvidosa, no montante de R\$ 3.323 em 30 de setembro de 2013 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 4.721) (Nota 6). A redução da provisão para distratos, no montante de R\$ 1.398, decorre da efetivação dos distratos ocorridos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013, cujo valor correspondente aos contratos de venda monta R\$ 118.048.

36 Cláusulas restritivas *covenants*

A Companhia possui cláusulas restritivas *covenants* em determinadas operações financeiras (financiamentos e debêntures) que requerem que a Companhia cumpra as obrigações e prazos perante a Comissão de Valores Mobiliários e mantenha certos índices financeiros. Os principais estão descritos a seguir:

- (a) A razão entre a soma de dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e valor de terrenos a pagar e o patrimônio líquido não poderá ser inferior a 1,00 (uma) vez para cada período de três meses.
- (b) A dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) não poderá ser superior a R\$ 400.000 em 2010 e R\$ 450.000 para 2011 e 2012, para cada período de três meses.
- (c) A razão entre a dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e o EBITDA dos últimos 12 meses não poderá ser superior a:
 - (i) Para cada período de doze meses do ano fiscal de 2012, respectivamente a 3,0, considerando EBITDA do período de 12 meses que anteceder a respectiva data-base.
 - (ii) Para cada período de doze meses do ano fiscal de 2013, respectivamente a 2,5, considerando EBITDA do período de 12 meses que anteceder a respectiva data-base.
- (d) A razão entre o EBITDA e a despesa financeira líquida não poderá ser inferior:
 - (i) Para cada período de doze meses do ano fiscal de 2012, respectivamente a 2,25, considerando EBITDA e despesa financeira líquida do período de 12 meses que anteceder a respectiva data-base.
 - (ii) Para cada período de doze meses do ano fiscal de 2013, respectivamente a 2,50, considerando EBITDA e despesa financeira líquida do período de 12 meses que anteceder a respectiva data-base.
- (e) O caixa e equivalentes de caixa da Companhia nunca poderá ser inferior a R\$ 50.000.

Notas Explicativas

- (f) A razão entre o total de recebíveis somando os estoques, dividido pela dívida líquida menos a dívida líquida com garantia real, não poderá ser inferior que 1,3 ou superior a zero para cada três meses.
- (g) Dívida líquida menos a dívida líquida com garantia real, dividido pela patrimônio líquido, não poderá ser superior ou igual a 70% para cada três meses.
- (h) Para cada período de três meses por meio da razão entre o EBIT e despesas financeiras líquidas, deverá ser sempre igual ou maior que 1,25 ou menor que zero.
- (i) A razão entre dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e o patrimônio líquido não poderá ser superior ou igual a:
 - (i) para o trimestre encerrado em 30 de setembro de 2012, 45%;
 - (ii) para cada trimestre a partir do encerrado em 31 de dezembro de 2012 (inclusive), 75%.
- (j) A razão entre soma dos recebíveis e estoque com a dívida bruta, credores por imóveis compromissados, custos a apropriar menos o caixa, não poderá ser inferior a 1,5 para cada três meses.
- (k) A razão entre soma da dívida líquida mais credores por imóveis compromissados, pelo patrimônio líquido, não poderá ser superior a 1,0 para cada três meses.
- (l) A razão entre o EBITDA e a despesa financeira líquida não poderá ser inferior, para cada período de três meses, respectivamente a 1,50.
- (m) A razão entre a dívida líquida e o fluxo de repasses dos últimos 6 (seis) meses não poderá ser superior a:
 - (i) para os trimestres encerrados em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2012, 1,50;
 - (ii) para cada trimestre a partir do trimestre encerrado em 30 de junho de 2013 (inclusive), 1,35.
- (n) A razão entre o fluxo de repasses e a despesa financeira líquida não poderá ser inferior a:
 - (i) para o trimestre encerrado em 30 de setembro de 2012, 4,00;
 - (ii) para cada trimestre a partir do trimestre encerrado em 31 de dezembro de 2012 (inclusive), 5,50.
- (o) A dívida líquida não poderá ser superior a R\$ 500.000.
- (p) A razão entre a dívida líquida e o patrimônio líquido não poderá ser superior a 0,6.
- (q) A razão entre (i) o somatório do valor dos recebíveis e do valor dos imóveis a comercializar e (ii) o somatório da dívida líquida, dos credores por imóveis compromissados e dos custos e despesas a apropriar não poderá ser inferior a 1,5 (um inteiro e cinco décimos).
- (r) A razão entre dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e o patrimônio líquido não poderá ser superior ou igual a 70% para cada período de três meses.

Em 30 de setembro de 2013 e em 31 de dezembro de 2012, a Companhia e suas controladas não atenderam a todas as suas cláusulas restritivas dos financiamentos. As cláusulas (d), (l), (n) e (p), para 31 de dezembro de 2012 e as cláusulas (d), (l) e (n) para o trimestre findo em 30 de setembro de 2013 não foram cumpridas, estando esses financiamentos classificados no passivo circulante (Nota 15), e a cláusula (h) para a dívida relacionada à cláusula restritiva não cumprida refere-se à emissão de 300 debêntures ocorrida em 18 de janeiro de 2011, a qual está classificada no passivo circulante (Nota 16).

Notas Explicativas

37. Eventos subsequentes

(a) Emissão de Debêntures conversíveis em ações ordinárias

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 05 de agosto de 2013, foi autorizada a emissão, pela Companhia, de debêntures conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, de sua 4ª emissão, as quais serão objeto de colocação privada, no montante total de até R\$125.000 sujeita a atualização de acordo com a variação acumulada do Depósitos Interfinanceiros - DI, acrescido de juros de 2% ao ano, com vencimento em 05 de agosto de 2016.

O preço de conversão fixo é de R\$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por ação, ou seja, cada uma debênture dará direito a quatro ações da Companhia, sendo o mesmo efetuado a exclusivo critério do debenturista, motivo pelo qual sua emissão estará sendo refletida nas demonstrações financeiras como passivo financeiro. Exercido o direito de conversão em ações pelo debenturista, as debêntures não terão direito a remuneração e, portanto, a remuneração não integrará o cálculo do preço de conversão.

Em outubro de 2013 ocorreu a emissão de R\$ 105.000 das debêntures previstas, com o recebimento dos valores correspondentes, os quais são destinados a reforço do capital de giro da Companhia.

(b) Venda terreno Raposo

Em 18 de outubro de 2013 foi firmado Memorando de Entendimentos (MOE) para a venda do terreno, denominado "Raposo", com área de 450 mil m2, pelo valor total de aproximadamente R\$ 137.200. Conforme mencionado na Nota 7, provisão para ajuste ao valor de realização no montante de R\$ 43.236.

(c) Venda terreno Lagoa dos Ingleses

Em 09 de outubro de 2013 foi assinado o segundo aditamento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra do terreno denominado Lagoa dos Ingleses, onde estabeleceu-se a forma a ser recebida do valor de venda no total de R\$ 315.282, e concluída da negociação iniciada no ano de 2012 (Nota 7).

(d) Debêntures da primeira emissão

Em Assembleia Geral de Debenturistas da primeira emissão (18 de janeiro de 2011), foi deliberada a alteração do mecanismo de liberação dos recursos das Debêntures, passando as liberações de recursos das contas vinculadas a serem realizadas mediante ordem expressa do debenturista ao agente fiduciário para as contas correntes dos empreendimentos, as quais encontram-se cedidas fiduciariamente ao representante do debenturista, sendo transferidas para as contas de livre movimentação após a manifestação expressa favorável do debenturista.

Nessa mesma assembleia, foi aprovado não ser considerado os eventos de inadimplemento por conta de: (i) rebaixamento do rating da Emissão; (ii) não atingimento dos índices de cobertura do serviço da dívida apurados com base no exercício social findo em 31 de dezembro de 2012 e nos trimestres findos em 31 de março e 30 de junho de 2013; e (iii) descumprimento do Percentual Garantido auferido nos meses de maio a setembro de 2013.

* * *

receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito com maiores detalhes na Nota 3.2(a). Nosso relatório sobre a revisão das informações trimestrais não está ressalvado em função desse assunto.

Chamamos a atenção para a Nota 1 às demonstrações financeiras, que descreve as circunstâncias operacionais da Companhia, que tem apurado prejuízos operacionais e apresenta prejuízos acumulados de R\$ 827.674 mil em 30 de setembro de 2013. Essa situação, entre outras descritas nas Informações Trimestrais (ITR), suscita incerteza significativa sobre sua continuidade operacional, a qual depende do suporte de seus acionistas e/ou terceiros, do sucesso das ações para melhorar a lucratividade e do contínuo sucesso na renegociação de suas dívidas. A administração divulgou um sumário de seu plano de ações na Nota 1 e acredita que essas ações são suficientes para melhorar sua estrutura de capital e retomar a lucratividade. As Informações Trimestrais (ITR) não incluem quaisquer ajustes em virtude dessas incertezas. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Informação suplementar - Demonstrações do Valor Adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de

Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de maneira consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão das cifras do ano anterior

As Informações Trimestrais (ITR) mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis correspondentes aos balanços patrimoniais de abertura do exercício de 2012, ou seja, 1º de janeiro de 2012, obtidas das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011, preparadas originalmente antes dos ajustes decorrentes das mudanças de prática contábil descritos na Nota 2. O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2011, como preparadas originalmente, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 30 de março de 2012, sem ressalvas.

Como parte de nossa revisão das Informações Trimestrais (ITR) de 30 de setembro de 2013, revisamos também os ajustes descritos na Nota 2, que foram efetuados para alterar as informações financeiras constantes das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentadas como balanço de abertura do exercício de 2012. Com base em nossa revisão, nada chegou ao nosso conhecimento que nos levasse a concluir que tais ajustes não sejam apropriados ou não foram corretamente efetuados, em todos os aspectos relevantes. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras da Companhia do exercício social findo em 31 de dezembro de 2011 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de assecuração sobre as informações financeiras daquele exercício, tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de novembro de 2013

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai
Contador CRC 1SP165875/O-6