

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 31/03/2013	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	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 31/03/2013	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	17
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	76
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	334.965
Preferenciais	0
Total	334.965
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	1.670.712	1.969.485
1.01	Ativo Circulante	159.117	187.110
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	8.297	31.867
1.01.02	Aplicações Financeiras	99.108	99.083
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	99.108	99.083
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	99.108	99.083
1.01.03	Contas a Receber	994	1.759
1.01.03.01	Clientes	994	1.759
1.01.04	Estoques	215	64
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	215	64
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.082	5.474
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.082	5.474
1.01.07	Despesas Antecipadas	322	109
1.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	322	109
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	46.099	48.754
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	30.000	30.000
1.01.08.02.01	Ativos mantidos para venda	30.000	30.000
1.01.08.03	Outros	16.099	18.754
1.02	Ativo Não Circulante	1.511.595	1.782.375
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	402.648	666.268
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	8.188	13.795
1.02.01.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	8.188	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	339.563	586.993
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	339.563	586.993
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	52.195	62.627
1.02.01.09.03	Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	39.818	50.250
1.02.01.09.04	Impostos e contribuições a compensar	12.377	12.377
1.02.02	Investimentos	1.075.336	1.081.423
1.02.02.01	Participações Societárias	1.075.336	1.081.423
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.075.336	1.081.423
1.02.03	Imobilizado	16.418	16.947
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	16.418	16.947
1.02.04	Intangível	17.193	17.737
1.02.04.01	Intangíveis	17.193	17.737
1.02.04.01.02	Software/Outros	17.193	17.737

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	1.670.712	1.969.485
2.01	Passivo Circulante	939.797	1.212.724
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.353	7.640
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.353	7.640
2.01.02	Fornecedores	2.885	2.237
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.885	2.237
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.085	5.963
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.085	5.963
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	5.943	5.689
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	142	274
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	747.889	766.005
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	387.171	413.512
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	387.171	413.512
2.01.04.02	Debêntures	360.718	352.493
2.01.05	Outras Obrigações	166.788	421.337
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	51.339	275.621
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	51.339	275.621
2.01.05.02	Outros	115.449	145.716
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	10.022	10.028
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	43	43
2.01.05.02.07	Certificados de Recebíveis Imobiliários	64.941	119.595
2.01.05.02.08	Adiantamento na alienação de ativo destinado a venda	19.985	0
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	20.458	16.050
2.01.06	Provisões	9.797	9.542
2.01.06.02	Outras Provisões	9.797	9.542
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	9.797	9.542
2.02	Passivo Não Circulante	181.369	167.442
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	87.802	101.247
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	45.202	44.484
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	45.202	44.484
2.02.01.02	Debêntures	42.600	56.763
2.02.02	Outras Obrigações	88.627	49.823
2.02.02.02	Outros	88.627	49.823
2.02.02.02.04	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	21.668	24.168
2.02.02.02.05	Certificados de Recebíveis Imobiliários	66.959	25.655
2.02.04	Provisões	4.940	16.372
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.772	3.438
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	3.772	3.438
2.02.04.02	Outras Provisões	1.168	12.934
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	1.168	12.934
2.03	Patrimônio Líquido	549.546	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	-708.514	-668.400

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.809	1.297
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.552	-1.324
3.03	Resultado Bruto	1.257	-27
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-21.191	-4.064
3.04.01	Despesas com Vendas	53	-289
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.925	-16.875
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-3.364	324
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.955	12.776
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-19.934	-4.091
3.06	Resultado Financeiro	-20.180	-18.575
3.06.01	Receitas Financeiras	3.538	7.864
3.06.02	Despesas Financeiras	-23.718	-26.439
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-40.114	-22.666
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-40.114	-22.666
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	836
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-40.114	-21.830
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,11970	-0,07650

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
4.01	Lucro Líquido do Período	-40.114	-21.830
4.03	Resultado Abrangente do Período	-40.114	-21.830

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 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-12.662	-104.430
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-24.789	-10.932
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-40.114	-21.830
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.076	1.156
6.01.01.03	Provisões para créditos de liquidação duvidosa	44	24
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	-11.766	-402
6.01.01.05	Impostos diferidos	-9	0
6.01.01.06	Encargos financeiros sobre financiamentos	24.880	31.696
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	3.955	-13.612
6.01.01.08	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	-2.855	-7.964
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	46.185	-49.593
6.01.02.02	Contas a receber	854	-66
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	0	877
6.01.02.04	Impostos e contribuições a compensar	1.392	8
6.01.02.05	Créditos diversos	2.522	-298
6.01.02.06	Créditos com partes relacionadas	247.430	-66.934
6.01.02.07	Créditos com contas correntes com parceiros	10.432	6.245
6.01.02.08	Despesas antecipadas	-213	6
6.01.02.09	Obrigações trabalhistas e tributárias	-822	-1.114
6.01.02.10	Fornecedores	648	-234
6.01.02.11	Contas a pagar	4.408	2.839
6.01.02.13	Partes relacionadas	-240.451	9.055
6.01.02.14	Adiantamento na alienação de ativo	19.985	0
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	0	23
6.01.03	Outros	-34.058	-43.905
6.01.03.01	Pagamento de juros sobre empréstimos e outras operações financeiras	-34.058	-43.905
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	10.821	10.632
6.02.01	Titulos e valores mobiliários	5.582	17.333
6.02.02	Investimentos	0	-6.065
6.02.03	Imobilizado	-3	-185
6.02.04	Intangível	0	-451
6.02.05	Lucros distribuídos	5.242	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-21.729	82.713
6.03.01	Empréstimos e financiamento e outras operações financeiras	-37.070	82.713
6.03.03	Partes relacionadas	15.000	0
6.03.04	Aumento de capital	341	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-23.570	-11.085
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	31.867	55.375
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	8.297	44.290

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(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	-40.114	0	-40.114
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-40.114	0	-40.114
5.07	Saldos Finais	1.258.060	0	0	-708.514	0	549.546

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012**(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	-202.159	0	1.005.904
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.208.063	0	0	-202.159	0	1.005.904
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-21.830	0	-21.830
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-21.830	0	-21.830
5.07	Saldos Finais	1.208.063	0	0	-223.989	0	984.074

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
7.01	Receitas	3.180	1.386
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.180	1.386
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.105	-5.497
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.552	-1.324
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.619	-4.071
7.02.04	Outros	66	-102
7.03	Valor Adicionado Bruto	-5.925	-4.111
7.04	Retenções	-1.076	-1.156
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.076	-1.156
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.001	-5.267
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-417	21.476
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.955	13.612
7.06.02	Receitas Financeiras	3.538	7.864
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-7.418	16.209
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-7.418	16.209
7.08.01	Pessoal	8.217	10.851
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.983	9.665
7.08.01.04	Outros	1.234	1.186
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	1.234	1.186
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	371	89
7.08.02.01	Federais	214	128
7.08.02.03	Municipais	157	-39
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	24.108	27.099
7.08.03.01	Juros	23.718	26.439
7.08.03.02	Aluguéis	390	660
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-40.114	-21.830
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-40.114	-21.830

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	2.380.682	2.449.386
1.01	Ativo Circulante	1.620.471	1.603.446
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	30.397	70.668
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	30.397	70.668
1.01.02	Aplicações Financeiras	111.525	99.083
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	111.525	99.083
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	111.525	99.083
1.01.03	Contas a Receber	676.699	689.763
1.01.03.01	Clientes	676.699	689.763
1.01.04	Estoques	725.198	670.132
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	725.198	670.132
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.432	6.505
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.432	6.505
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.507	1.981
1.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	1.507	1.981
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	69.713	65.314
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	30.000	30.000
1.01.08.02.01	Ativos mantidos para venda	30.000	30.000
1.01.08.03	Outros	39.713	35.314
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	39.713	35.314
1.02	Ativo Não Circulante	760.211	845.940
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	607.502	688.593
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	8.188	13.795
1.02.01.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	8.188	13.795
1.02.01.03	Contas a Receber	99.024	100.654
1.02.01.03.01	Clientes	99.024	100.654
1.02.01.04	Estoques	402.221	466.022
1.02.01.04.01	Imóveis a comercializar	402.221	466.022
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	1.141	539
1.02.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	1.141	539
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	3.368	3.185
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	3.368	3.185
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	93.560	104.398
1.02.01.09.03	Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	58.319	69.157
1.02.01.09.04	Impostos e contribuições a compensar	35.241	35.241
1.02.02	Investimentos	98.569	100.423
1.02.02.01	Participações Societárias	98.569	100.423
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	98.569	100.423
1.02.03	Imobilizado	29.756	31.994
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	29.756	31.994
1.02.04	Intangível	24.384	24.930
1.02.04.01	Intangíveis	24.384	24.930
1.02.04.01.02	Software/Outros	17.232	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 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	2.380.682	2.449.386
2.01	Passivo Circulante	1.273.703	1.355.795
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.234	8.149
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	7.234	8.149
2.01.02	Fornecedores	34.137	30.122
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	34.137	30.122
2.01.03	Obrigações Fiscais	88.919	105.059
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	88.919	105.059
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	30.447	25.910
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	58.472	79.149
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	911.444	943.558
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	550.726	591.065
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	550.726	591.065
2.01.04.02	Debêntures	360.718	352.493
2.01.05	Outras Obrigações	225.644	262.548
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	51.272	35.402
2.01.05.02	Outros	174.372	227.146
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	10.704	10.912
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	20.783	38.922
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	16.975	21.071
2.01.05.02.07	Certificados de Recebíveis Imobiliários	64.794	119.448
2.01.05.02.08	Obrigações com Investidores	38	0
2.01.05.02.09	Adiantamento na alienação de ativo destinado a venda	19.985	0
2.01.05.02.10	Outras Obrigações	41.093	36.793
2.01.06	Provisões	6.325	6.359
2.01.06.02	Outras Provisões	6.325	6.359
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	5.902	6.044
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	423	315
2.02	Passivo Não Circulante	549.699	503.353
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	241.277	259.160
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	198.677	202.397
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	198.677	202.397
2.02.01.02	Debêntures	42.600	56.763
2.02.02	Outras Obrigações	198.083	144.203
2.02.02.02	Outros	198.083	144.203
2.02.02.02.04	Coobrigação na cessão de recebíveis	45.609	50.257
2.02.02.02.05	Adiantamentos de clientes	45.663	41.335
2.02.02.02.06	Certificados de Recebíveis Imobiliários	66.959	25.655
2.02.02.02.07	Obrigações com Investidores	33.341	20.206
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	6.511	6.750
2.02.04	Provisões	110.339	99.990
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	83.701	61.579
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	50.165	32.457
2.02.04.01.06	Obrigações Tributárias	33.536	29.122
2.02.04.02	Outras Provisões	26.638	38.411
2.02.04.02.04	Provisões para demandas judiciais	26.638	38.411

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	557.280	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	-708.514	-668.400
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	7.734	919

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	47.117	168.248
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-41.859	-140.671
3.03	Resultado Bruto	5.258	27.577
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-21.594	-26.816
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.383	-8.999
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.655	-18.614
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	1.854
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-7.829	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.273	-1.057
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-16.336	761
3.06	Resultado Financeiro	-16.774	-13.746
3.06.01	Receitas Financeiras	8.335	12.081
3.06.02	Despesas Financeiras	-25.109	-25.827
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-33.110	-12.985
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.310	-8.096
3.08.01	Corrente	-3.063	-6.032
3.08.02	Diferido	-3.247	-2.064
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-39.420	-21.081
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	836
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	836
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-39.420	-20.245
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-40.114	-21.830
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	694	1.585
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,11970	-0,07650

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-40.114	-21.830
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-40.114	-21.830
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-40.114	-21.830

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 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-2.594	-77.545
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-10.706	32.495
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-33.110	-12.149
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.909	2.370
6.01.01.03	Provisões para créditos de liquidação duvidosa	654	42
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	-12.026	-1.119
6.01.01.05	Provisões para garantia de obras	111	645
6.01.01.06	Impostos diferidos	5.712	1.935
6.01.01.07	Encargos financeiros sobre financiamentos	33.753	48.133
6.01.01.08	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	-3.436	-7.583
6.01.01.09	Resultado de equivalência patrimonial	-5.273	221
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	53.477	-51.485
6.01.02.02	Contas a receber	16.441	-51.532
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	9.739	14.066
6.01.02.04	Impostos e contribuições a compensar	1.073	-689
6.01.02.05	Créditos diversos	-4.532	-5.407
6.01.02.06	Créditos com partes relacionadas	-183	-652
6.01.02.07	Créditos com contas correntes com parceiros	10.838	6.246
6.01.02.08	Despesas antecipadas	-128	1.147
6.01.02.09	Obrigações trabalhistas e tributárias	-6.863	-6.143
6.01.02.10	Fornecedores	4.015	-725
6.01.02.11	Contas a pagar	4.061	2.466
6.01.02.12	Credores por imóveis compromissados	-208	-13.005
6.01.02.14	Partes relacionadas	-299	0
6.01.02.15	Adiantamento na alienação de ativo	19.985	0
6.01.02.16	Adiantamento de clientes	232	4.328
6.01.02.17	Participação de minoritários	-694	-1.585
6.01.03	Outros	-45.365	-58.555
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-92	-3.459
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre empréstimos e outras operações financeiras	-45.273	-55.096
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	439	9.682
6.02.01	Titulos e valores mobiliários	-6.835	17.332
6.02.02	Investimentos	-7	-6.346
6.02.03	Lucros distribuídos	7.242	0
6.02.04	Imobilizado	40	-853
6.02.05	Intangível	-1	-451
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-38.116	32.420
6.03.01	Empréstimos e financiamento	-60.272	40.268
6.03.02	Partes relacionadas	15.000	0
6.03.03	Aumento de capital de não controladores em controlada	6.815	-7.848
6.03.04	Aumento de capital	341	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-40.271	-35.443
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	70.668	136.733
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	30.397	101.290

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(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	6.121	6.462
5.04.01	Aumentos de Capital	344	0	0	0	0	344	6.121	6.465
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-3	0	0	0	0	-3	0	-3
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-40.114	0	-40.114	694	-39.420
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-40.114	0	-40.114	694	-39.420
5.07	Saldos Finais	1.258.060	0	0	-708.514	0	549.546	7.734	557.280

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012**(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	-202.159	0	1.005.904	21.657	1.027.561
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.208.063	0	0	-202.159	0	1.005.904	21.657	1.027.561
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-9.433	-9.433
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	0	0	0	0	0	-4.633	-4.633
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	-4.800	-4.800
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-21.830	0	-21.830	1.585	-20.245
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-21.830	0	-21.830	1.585	-20.245
5.07	Saldos Finais	1.208.063	0	0	-223.989	0	984.074	13.809	997.883

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
7.01	Receitas	57.379	176.239
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	57.379	176.239
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-56.495	-150.316
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-41.859	-140.671
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.223	-7.768
7.02.04	Outros	-413	-1.877
7.03	Valor Adicionado Bruto	884	25.923
7.04	Retenções	-2.909	-2.369
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.909	-2.369
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.025	23.554
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	13.608	11.860
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.273	-221
7.06.02	Receitas Financeiras	8.335	12.081
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	11.583	35.414
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	11.583	35.414
7.08.01	Pessoal	8.887	13.024
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.950	9.932
7.08.01.04	Outros	1.937	3.092
7.08.01.04.01	Comissões sobre venda	701	1.733
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	1.236	1.359
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	16.572	16.087
7.08.02.01	Federais	16.415	16.126
7.08.02.03	Municipais	157	-39
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	25.544	26.548
7.08.03.01	Juros	25.109	25.827
7.08.03.02	Aluguéis	435	721
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-39.420	-20.245
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-40.114	-21.830
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	694	1.585

Comentário de desempenho sobre as Informações financeiras do trimestre findo em 31 de março de 2013

São Paulo, 22 de maio de 2013 – A Viver Incorporadora e Construtora S.A. (VIVR3) anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao primeiro trimestre encerrado em 31 de março de 2013 (1T13).

Destaques

▶ Contínuo foco na revisão de processos e redução de custos, sendo que o primeiro trimestre já mostra importante redução em relação aos trimestres anteriores. Em março atingimos o patamar anualizado de despesas gerais e administrativas de R\$ 46 milhões.

▶ Anunciamos também a assinatura de um MOU vinculante para venda complexo de terrenos denominados “Lagoa dos Ingleses” e a de alienação da nossa participação de 50% na empresa TCI-Viver, atuante no mercado de Goiânia em linha com a estratégia de desalavancagem e fortalecimento da sua estrutura de capital. Após o encerramento do 1T13, tivemos a assinatura do documento definitivo referente à alienação da “Lagoa dos Ingleses” para liquidação do sinal.

▶ Implantação da nova estratégia de negócios com o lançamentos do empreendimento gerador de caixa, Reserva Aquarela, um loteamento no município de São Carlos, em São Paulo. O projeto, com 240 unidades e VGV de R\$ 36.8 milhões, com aproximadamente 70% das unidades vendidas no mês de lançamento.

▶ Com foco na entrega de todos os projetos em construção, a Companhia migrou a grande maioria de suas SPEs para o regime de patrimônio de afetação, que além de agregar o benefício do RET no resultado dos projetos, possibilitou aprovação de financiamento a produção suplementar para conclusão de diversos projetos.

▶ O volume de recursos gerado por repasses e gestão de carteira e redução de custos ao longo do primeiro trimestre possibilitou que novamente a Companhia reportasse redução de seu endividamento líquido com geração positiva de caixa de aproximadamente R\$ 17 milhões.

▶ Aprovação da emissão de debêntures atreladas a um novo CRI de até R\$ 70 milhões, após o encerramento do 1T13.

Desempenho Econômico-Financeiro

Em maio de 2011, um pacote de cinco normas de consolidação, acordos de participação, coligadas e divulgações foi emitido, incluindo a IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 e IAS 28 (revisadas em 2011), aplicáveis a períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013, de forma retrospectiva.

A adoção das IFRSs 10 e 11 resultou em alterações na contabilização de determinadas participações societárias mantidas pelo Grupo nas Demonstrações/Informações Financeiras Consolidadas.

Em atendimento a essas novas normas do IFRS, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) editou determinados normativos, CPC 19 (R2) – Negócios em Conjunto e CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas, que contemplam esses requerimentos.

Considerando a nova definição de controle e as diretrizes adicionais de controle definidas nessas IFRSs, referidas participações societárias, anteriormente contabilizadas pelo método de consolidação proporcional, passaram a ser registradas pelo método de equivalência patrimonial ou pelo método da consolidação integral como controlada. Para fins de comparação, o impacto das novas práticas contábeis foi incorporado de forma retroativa no balanço patrimonial encerrado em 31 de dezembro de 2012 e nas demonstrações de resultado do trimestre encerrados em 31 de março de 2012.

Receita Líquida

A receita operacional líquida totalizou R\$ 47,1 milhões no 1T13, 72,0% abaixo de 2011.

No trimestre findo em 31 de março de 2013 ocorreu o lançamento do 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 sendo R\$ 25.7 milhões parte Viver, mostrou-se muito bem-sucedido e gerador de caixa, com aproximadamente 70% das unidades vendidas no mês de lançamento de um empreendimento. A variação negativa deveu-se ao (i) impacto de cancelamento de vendas principalmente de unidades concluídas em função da Companhia vem realizando ações para agilizar os processos de repasse de financiamentos das unidades concluídas, as quais geram, indiretamente, aumento dos distratos (ii) pela velocidade de realização das obras (apropriação da receita pelo PoC); (iii) reflexo do volume de obras em curso, em função de não terem sido realizados lançamentos significativos nos exercícios anteriores.

Custos dos Imóveis

No 1T13, o custo dos imóveis totalizou R\$ 41,9 milhões comparado a um custo de R\$ 140,7 milhões no 1T12. Essa diminuição pode ser explicada principalmente pelo baixo volume de lançamentos no período.

Os encargos financeiros incidentes sobre o financiamento de empreendimentos e as dívidas corporativas cujos recursos são utilizados na produção, são capitalizados nos estoques e reconhecidos como custo operacional proporcionalmente às unidades vendidas. A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

**Custo dos Imóveis (R\$ mil)**

	1T13	4T12	1T12	1T13x4T12	1T13x1T12
Custo dos Imóveis	41,859	156,011	140,671	-73.2%	-70.2%
Custo com terreno, incorporação e construção	26,049	142,072	119,283	-81.7%	-78.2%
Encargos Financeiros	15,810	13,939	21,388	13.4%	-26.1%

Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

No 1T13, o lucro bruto foi de R\$ 5,3 milhões, afetado pelo (i) cancelamento de vendas, principalmente de unidades concluídas e (ii) apropriação dos encargos financeiros ao custo dos empreendimentos. A margem bruta foi igualmente afetada, atingindo 11,2%.

Lucro Bruto (R\$ mil)

	1T13	4T12	1T12	1T13x4T12	1T13x1T12
Lucro Bruto	5,258	(137,762)	27,577	-103.8%	-80.9%
Margem Bruta	11.2%	-754.9%	16.4%	76606 bps	-523 bps
Margem Bruta Ajustada ¹	44.7%	-678.5%	29.1%	72323 bps	1561 bps

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

No 1T13, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 319 milhões, enquanto os resultados a apropriar alcançaram R\$ 100 milhões. A margem apropriar do trimestre foi de 31,4%, 263 pontos base abaixo da margem registrada no 1T12.

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)	1T13	4T12	1T12	1T13x4T12	1T13x1T12
Receita a apropriar	319,040	328,237	411,962	-2.8%	-22.6%
Custo a apropriar	(218,978)	(224,649)	(271,940)	-2.5%	-19.5%
Resultado Bruto a apropriar	100,062	103,588	140,022	-3.4%	-28.5%
Margem a apropriar	31.4%	31.6%	34.0%	-20 bps	-263 bps

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

No 1T13, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 4,4 milhões, apresentando uma redução de 51,3% em relação ao mesmo período do ano anterior. A queda em relação ao primeiro trimestre de 2012, aconteceu pela redução dos gastos com publicidade. No primeiro trimestre de 2013 foi efetuado o lançamento de um loteamento, cuja comercialização foi realizada de forma acelerada e com reduzido investimento em publicidade..

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 14,7 milhões no 1T13, uma redução de 21,3% em relação ao 1T12. No decorrer de 2012 a Companhia tomou diversas medidas com o objetivo de reduzir as



despesas administrativas para os próximos períodos, como a demissão de funcionários no final do terceiro trimestre de 2012, com o correspondente reflexo de redução dos custos nos períodos subsequentes. Em março já atingimos o patamar de G&A anualizado de R\$ 46 milhões, refletindo o esforço e a busca constante pela redução das despesas administrativas da Companhia.

Resultado Financeiro

As despesas financeiras líquidas totalizaram R\$ 16,8 milhões no 1T13, em comparação com despesas financeiras líquidas de R\$ 13,7 milhões no 1T12. O aumento significativo em relação ao ano anterior é consequência de um maior nível de endividamento da Companhia e também efeito da decisão de postergar novos lançamentos. Como determinados terrenos deixaram de ter uma data definida para o lançamento do projeto correspondente, a partir de maio de 2012, os juros deixaram de ser capitalizados e passaram a ser apropriados diretamente ao resultado financeiro, explicando a diminuição dos encargos corporativos capitalizados e o aumento das despesas financeiras.

Lucro Líquido

No 1T13, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 40,1 milhões, ainda impactado pelos cancelamentos de vendas e pelo efeito não recorrente de aproximadamente R\$ 6,7 milhões principalmente relativo ao distrato de uma parceria no Nordeste.

Balanco Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e valores mobiliários

Em 31 de março de 2012, as contas de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários totalizavam R\$ 150,1 milhões, contra um saldo de R\$ 183,5 milhões apurado em 31 de dezembro de 2012. Durante o primeiro trimestre, os recursos foram utilizados no pagamento de obrigações contratadas anteriormente em relação a terrenos, despesas financeiras e outros pagamentos relacionados às operações da Companhia.

Gestao de Carteira e Repasse

A carteira total de recebíveis da Companhia (on e off balance) referente às atividades de incorporação totalizava R\$ 1,1 bilhão ao final do 1T13, conforme detalhado abaixo:

Contas a receber (R\$ mil)

	1T13	4T12	1T12	1T13x4T12	1T13x1T12
Curto Prazo	671,182	681,857	967,064	-1.6%	-30.6%
Longo Prazo	99,024	100,654	164,129	-1.6%	-39.7%
Total "on balance"	770,206	782,511	1,131,193	-1.6%	-31.9%
Total "off balance"	318,630	328,237	484,205	-2.9%	-34.2%
Total de Contas a Receber	1,088,836	1,110,748	1,615,398	-2.0%	-32.6%
		2013	2014	2015	2016 em
Cronograma de Recebíveis ¹	1,088,836	649,800	313,282	33,529	92,225

¹ Baseado nas estimativas atuais para o cronograma de entrega de projetos e considerando o repasse na entrega.



Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 31 de março de 2012, o saldo do estoque da Viver era de R\$1,1 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)

	1T13	4T12	1T12	1T13x4T12	1T13x1T12
Terrenos	776,047	788,882	848,013	-1.6%	-8.5%
Construções em andamento	135,239	132,302	213,426	2.2%	-36.6%
Unidades prontas	199,062	198,388	142,216	0.3%	40.0%
Adiantamento a fornecedores	17,071	16,582	29,506	2.9%	-42.1%
Total	1,127,419	1,136,154	1,233,161	-0.8%	-8.6%

Endividamento

A Viver possuía uma dívida líquida total de R\$ 883,0 milhões ao final do 1T13, a qual, excluindo dívidas para financiamentos de projetos, SFH e os recursos bloqueados das debêntures da CEF, totaliza R\$ 337 milhões, perfazendo uma relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 61,3%. A relação dívida líquida total sobre patrimônio líquido era de 182,5% no final do 1T13.

Estrutura de Capital (R\$ milhões)

	Mar 13	Dez 12
Curto Prazo	595.3	557.2
Dívida Corporativa	273.7	258.4
Dívida de SFH e projetos ¹	321.6	298.8
Longo Prazo	557.4	645.4
Dívida Corporativa	122.2	158.2
Dívida de SFH e projetos ¹	435.2	487.2
Dívida Total	1,152.7	1,202.6
Caixa e Disponibilidades	150.1	183.5
Dívida Líquida	1,002.6	1,019.1
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos e recursos bloqueados das debêntures CEF)	337.0	332.2
Patrimônio Líquido	549.5	589.3
Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido	182.5%	172.9%
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos)/ Patrimônio Líquido	61.3%	56.4%

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



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
31 de março 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 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

A Viver Incorporadora e Construtora S.A., anteriormente Inpar 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 a prestação de serviços de gestão dos empreendimentos imobiliários e, 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.

Durante primeiro trimestre de 2013 a Companhia implementou diversas medidas baseadas em sua estratégia de controle rigoroso e redução de custos, fortalecimento da estrutura de capital, redução de alavancagem, foco na entrega dos projetos em construção.

Primeiramente focamos na revisão bastante diligente e a adequação das nossas estruturas organizacional e de custos, sendo que o número do primeiro trimestre já mostra importante redução de gastos em relação aos trimestres anteriores, refletindo o esforço e a busca constante pela redução das despesas gerais e administrativas da Companhia (Nota 30).

Em linha com a estratégia de desalavancagem e fortalecimento da sua estrutura de capital, conforme mencionado nas Notas 7 e 12(c), (i) foi assinado compromisso de compra e venda de complexo de terrenos denominados "Lagoa dos Ingleses"; (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; (iii) foi efetuada a contratação de especialistas para a alienação de ativos não estratégicos como os terrenos "Parque do Carmo" e "Raposão".

A Companhia tem foco direcionado na entrega de todos os projetos em construção. Para tanto, a Companhia migrou a grande maioria de seus projetos para o regime de patrimônio de afetação, que além de agregar o benefício da redução do encargo tributário pela adoção do Regime Especial de Tributação (RET), possibilitou aprovação de financiamento suplementar a produção, objetivando a conclusão desses projetos.

A segregação dos ativos e passivos consolidados em 31 de março de 2013, entre empreendimentos em estrutura de patrimônio de afetação (já concluídos ou em processo de afetação) e não afetados, pode assim ser demonstrados:

<u>Descrição</u>	<u>Não afetados</u>	<u>Patrimônio de afetação</u>	<u>Em processo de afetação</u>	<u>Total</u>
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	28.383	188	22.177	50.748
Títulos e valores mobiliários	91.174			91.174
Contas a receber	226.478	23.513	426.708	676.699
Imóveis a comercializar	252.880	21.904	450.414	725.198
Outros	40.180	636	5.836	46.652
	<u>639.095</u>	<u>46.241</u>	<u>905.135</u>	<u>1.590.471</u>
Ativos mantidos para venda	<u>30.000</u>			<u>30.000</u>
Total do ativo circulante	<u>669.095</u>	<u>46.241</u>	<u>905.135</u>	<u>1.620.471</u>

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Descrição	Não afetados	Patrimônio de afetação	Em processo de afetação	Total
Ativo não circulante				
Realizável a longo prazo				
Títulos e valores mobiliários	8.188			8.188
Contas a receber	45.080	6.688	47.256	99.024
Imóveis a comercializar	361.250		40.971	402.221
Outros	78.891		19.178	98.069
Realizável a longo prazo	493.409	6.688	107.405	607.502
Investimentos, imobilizado e intangível	147.884		4.825	152.709
Total do ativo não circulante	641.293	6.688	112.230	760.211
Total do ativo	1.310.388	52.929	1.017.365	2.380.682
Passivo circulante				
Empréstimos e financiamentos	430.479	433	119.814	550.726
Debêntures	360.718			360.718
Certificados de recebíveis imobiliários	64.794			64.794
Fornecedores	16.215	1.219	16.703	34.137
Obrigações trabalhistas e tributárias	56.784	2.834	36.535	96.153
SalDOS entre sociedades consolidadas e outros	(220.818)	24.358	363.635	167.175
Total do passivo circulante	708.172	28.844	536.687	1.273.703
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos	45.453	29.254	123.970	198.677
Debêntures	42.600			42.600
Certificados de recebíveis imobiliários	66.959			66.959
Obrigações trabalhistas e tributárias	47.193	1.632	34.876	83.701
Outros	142.542	830	14.390	157.762
Total do passivo não circulante	344.747	31.716	173.236	549.699
Patrimônio líquido				
Participação dos não controladores	7.734			7.734
Patrimônio líquido dos controladores	249.735	(7.631)	307.442	549.546
	257.469	(7.631)	307.442	557.280
Total do passivo e patrimônio líquido	1.310.388	52.929	1.017.365	2.380.682

Adicionalmente, o volume de recursos gerado por repasses e gestão de carteira e redução de custos ao longo do primeiro trimestre possibilitou que a Companhia reduzisse seu endividamento líquido (Nota 35(e)).

Operacionalmente, no trimestre findo em 31 de março de 2013 efetuamos o lançamento do 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 sendo R\$ 25.7 milhões parte Viver, mostrou-se muito bem-sucedido e gerador de caixa, com aproximadamente 70% das unidades vendidas no mês de lançamento.

O trimestre findo em 31 de março de 2013 apresentou um prejuízo de R\$ 40.114, impactado (i) pelos encargos financeiros; (ii) pela velocidade de realização das obras (apropriação da receita pelo PoC); (iii) reflexo do volume de obras em curso, em função de não terem sido realizados lançamentos significativos nos exercícios anteriores; e (iv) efeito não recorrente de R\$ 6.878, decorrente de distrato de uma parceria no Nordeste (Nota 33) e de complemento de provisão para ajuste ao valor de realização de terrenos a serem vendidos (Nota 7).

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de maio de 2013, foi autorizada a emissão privada de debêntures, a ser integralmente subscrita, sob a condição suspensiva, pela Gaia Securitizadora S.A. (Gaia), não conversível em ações, em série única, da terceira emissão da Companhia, no montante total de até R\$ 70.000, sujeita a atualização de acordo com a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), acrescido de juros de 7% ao ano, com vencimento em 12 de maio de 2016, exceto os juros que serão pagos mensalmente, observada uma carência inicial de 12 meses da emissão. Após, a Gaia realizará a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), os quais servirão de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) a serem emitidos pela Gaia e colocados junto a investidores qualificados, mediante oferta pública de distribuição. Em garantia a oferta do CRI, a Companhia constituirá como garantias a alienação fiduciária de terrenos, integrantes da rubrica de Imóveis a Comercializar.

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 21 de maio 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 tópicos 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.

Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

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.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 1ª 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 31 de março 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
Total dos ativos	3.118.797	(56.164)	3.062.633
Passivo e patrimônio líquido			
Circulantes	1.133.674	(33.126)	1.100.548
Não circulantes	979.220	(44.695)	934.525
	2.112.894	(77.821)	2.035.073
Patrimônio líquido			
Acionistas controladores	1.005.903		1.005.903
Acionistas não controladores		21.657	21.657
Total do passivo e patrimônio líquido	3.118.797	(56.164)	3.062.633

4

G:\ITR\VIVER13.ITR

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	Em 31 de dezembro de 2012 (data da posição patrimonial)		
	Originalmente reportado	Efeitos das mudanças	Saldo ajustado
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	761.049	(15.532)	745.517
Total dos ativos	2.575.218	(125.832)	2.449.386
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	524.332	(20.979)	503.353
Total do passivo	1.985.899	(126.751)	1.859.148
Patrimônio líquido			
Acionistas controladores	589.319		589.319
Acionistas não controladores		919	919
Total do passivo e do patrimônio líquido	2.575.218	(125.832)	2.449.386

(*) 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 findo em 31 de março 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 do trimestre findo em 31 de março de 2012.

Efeitos das mudanças nas políticas contábeis na demonstração do resultado consolidado

Demonstração do resultado	Consolidado em 31 de março de 2012		
	Originalmente reportado	Efeitos das mudanças	Saldo ajustado
Receita	190.454	(22.206)	168.248
Custo das vendas	(160.890)	20.219	(140.671)
Lucro bruto	29.564	(1.987)	27.577
Despesas operacionais	(28.704)	2.724	(25.980)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	860	737	1.597
Resultado financeiro líquido	(14.340)	594	(13.746)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(13.480)	1.331	(12.149)
Impostos de renda e contribuição social	(8.350)	254	(8.096)
Prejuízo do período	(21.830)	1.585	(20.245)
Prejuízo do período atribuível a			
Acionistas controladores	(21.830)		(21.830)
Participação dos não controladores		1.585	1.585

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Fluxos de caixa	Consolidado em 31 de março de 2012		
	Originalmente reportado	Efeitos das mudanças	Saldo ajustado
Atividades operacionais	(43.509)	(34.037)	(77.546)
Atividades de investimento	15.274	(5.591)	9.683
Atividades de financiamento	(4.763)	37.183	32.420
Variação de caixa e equivalentes de caixa	(32.998)	(2.445)	(35.443)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	136.990	(257)	136.733
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	103.992	(2.702)	101.290

Reconciliações do patrimônio líquido consolidado

	Consolidado
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	1.027.560
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	590.238

(*) 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

Demonstração do valor adicionado	Consolidado em 31 de março de 2012		
	Práticas contábeis anteriores	Efeitos das mudanças	Saldo ajustado
Valor adicionado pela Companhia	23.707	(153)	23.554
Valor adicionado recebido em transferência	12.923	(1.063)	11.860
Valor adicionado total a distribuir	36.630	(1.216)	35.414

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

A Companhia e suas 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.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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).

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 delas, 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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 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 iremos conceder redução de preço ou efetuar o pagamento de encargos para esses clientes. Com base em nossa experiência com outros projetos imobiliários e nas cláusulas atualmente vigentes nos contratos, a qual representa uma prática no mercado de incorporação imobiliária, nossa melhor estimativa do montante de perdas é de R\$ 12.715 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 12.779) (Nota 6).

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	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Caixa e bancos	3.914	14.107	25.990	42.243
Fundo de investimento		9.395	20	9.404
Certificados de Depósito Bancário (CDB)	11	230	11	566
Fundo de investimento	3.795	7.819	3.795	18.038
Aplicação automática	577	316	581	332
Poupança				85
	<u>8.297</u>	<u>31.867</u>	<u>30.397</u>	<u>70.668</u>

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa da Companhia. Considera equivalentes de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor

9

G:\ITR\VIVER13.ITR

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

sendo representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e fundos referenciados DI e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. As aplicações são classificadas como equivalentes de caixa, conforme descrito no CPC 3 (IAS 7). As aplicações financeiras são remuneradas entre 99% até 101% (2011 - 96% a 103%) de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

A Companhia possui um fundo de investimento exclusivo denominado "Fundo de Investimento Multimercardo Crédito Privado Grand Paradiso", administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, sendo o Banco BTG Pactual S.A. responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e liquidação financeira de suas operações. As cotas do fundo de investimento exclusivo foram diversificadas em aplicações interfinanceiras de liquidez, certificados de depósitos bancários, debêntures e quotas de outros fundos de investimento não exclusivos, com remuneração indexada às taxas de CDI. As aplicações financeiras em fundo de investimento em que a Companhia tem participação exclusiva, no montante de R\$ 20 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 9.404) encontra-se consolidada.

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	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Certificados de Depósito Bancário (CDB)	8.188	13.795	8.188	13.795
Fundos de investimento	99.108	99.083	111.525	99.083
Total títulos e valores mobiliários Circulante	107.296 (99.108)	112.878 (99.083)	119.713 (111.525)	112.878 (99.083)
Não circulante	8.188	13.795	8.188	13.795

As aplicações em CDB, no montante de R\$ 8.188 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 13.795), estão classificadas no não circulante e encontram-se caucionados em operações de crédito e fiança bancária.

As aplicações em Fundo de Investimento, referem-se a: (i) R\$ 91.174 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 99.083) vinculadas aos recursos captados na emissão de debêntures 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 (ii) R\$ 20.351 são saldos em fundos de

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

investimento em renda fixa da Caixa Econômica Federal, disponíveis somente para liberações e amortizações referente a debêntures (Nota 16).

6 Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Saldo a receber empreendimentos concluídos	451	541	293.541	337.873
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(451)	(539)	(12.895)	(15.727)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos		2	280.646	322.146
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção			815.391	795.831
Provisão para créditos de liquidação duvidosa			(7.201)	(7.229)
Parcelas recebidas			222.015	207.595
Ajuste a valor presente			12.630	13.772
Vendas contratadas atualizadas			1.042.835	1.009.969
Venda contratada a apropriar			(319.040)	(328.237)
Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 22)			410	
(=) Receita apropriada			724.205	681.732
(-) Ajuste a valor presente			(12.630)	(13.772)
(-) Parcelas recebidas			(222.015)	(207.595)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção			489.560	460.365
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)		2	770.206	782.511
Serviços de administração	304	1.067	310	1.072
Serviços de corretagem				1.696
Outras contas a receber	723	723	5.365	5.296
Provisão para créditos de liquidação duvidosa			(158)	(158)
Contas a receber de outras operações	1.027	1.790	5.517	7.906
Total do contas a receber	1.027	1.792	775.723	790.417
(-) Não circulante	(33)	(33)	(99.024)	(100.654)
Circulante	994	1.759	676.699	689.763

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

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor justo das contraprestações a receber, considerando o custo médio ponderado de encargos financeiros que a Companhia incorre em suas captações, desconsiderando o efeito da inflação no período (expectativa da variação do IGP-M nos próximos 12 meses - suavizada, divulgada pelo Boletim Focus do Banco Central do Brasil). Todavia, caso a taxa de remuneração da NTN-B seja maior, utiliza-se a maior taxa apurada. A taxa média praticada pela Companhia para o período findo em 31 de março de 2013 foi de 5,19% (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 total, por ano:

Ano - descrição	Consolidado			
	Imóveis		Total	
	Concluídos	Construção	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Vencidos				
Ano do Habite-se				
Em 2009	4.691		4.691	6.523
Em 2010	5.726		5.726	4.806
Em 2011	30.653		30.653	44.784
Em 2012	98.971		98.971	106.821
Em construção		<u>78.652</u>	<u>78.652</u>	<u>49.824</u>
	140.041	78.652	218.693	212.758
A vencer				
2013	65.229	365.877	431.106	597.719
2014	11.647	301.636	313.283	197.822
2015	10.113	23.416	33.529	14.901
2016 em diante	<u>53.616</u>	<u>38.609</u>	<u>92.225</u>	<u>87.548</u>
Total da carteira (-) provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>280.646</u>	<u>808.190</u>	<u>1.088.836</u>	<u>1.110.748</u>

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

operações que poderão ser distratadas monta R\$ 1.910 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 4.699), a qual representa a margem de lucro sobre operações de venda que totalizaram R\$ 13.249 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 27.984), e está incluída na provisão para créditos de liquidação duvidosa, como demonstrado na movimentação a seguir:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Em 31 de dezembro de 2011	(516)	(4.358)
Complemento de provisão	<u>(3)</u>	<u>(22)</u>
Em 31 de março de 2012	(519)	(4.380)
Provisão de margem para distratos		(4.760)
Provisão para indenização		(12.779)
Complemento de provisão	<u>(20)</u>	<u>(1.073)</u>
Em 31 de dezembro de 2012	(539)	(22.992)
Provisão de margem para distratos		2.850
Provisão para indenização		64
Complemento de provisão	<u>88</u>	<u>(176)</u>
Em 31 de março de 2013	<u>(451)</u>	<u>(20.254)</u>

No período de três meses findo em 31 de março de 2013 ocorreram operações de distrato de venda que totalizaram R\$ 59.465, tendo a reversão da margem de lucro sobre essas operações de venda sido reconhecida diretamente nas contas de receita e custos da demonstração do resultado do trimestre. Consequentemente, essa margem, deduzida de complemento sobre provisão de distratos em novas vendas em 31 de março de 2012, gerado um efeito líquido de reversão da provisão de R\$ 2.850.

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\$ 12.715 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 12.779).

7 Imóveis a comercializar

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>
Terrenos para incorporação	2.669	2.669	323.742	336.971
Imóveis em construção	64	64	135.239	132.302
Imóveis concluídos			199.062	198.388
Adiantamentos a fornecedores	<u>151</u>	<u>151</u>	<u>17.071</u>	<u>16.582</u>
Atividade de incorporação	<u>2.884</u>	<u>2.884</u>	<u>675.114</u>	<u>684.243</u>
Terrenos destinados à venda			567.273	564.446
Provisão para ajuste ao valor recuperável (<i>impairment</i>)			<u>(114.968)</u>	<u>(112.535)</u>
Terrenos destinados à venda			<u>452.305</u>	<u>451.911</u>

13

G:\ITR\VIVER13.ITR

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	2.884	2.884	1.127.419	1.136.154
	(215)	(64)	(725.198)	(670.132)
Circulante				
Não circulante	2.669	2.820	402.221	466.022

Não ocorreram movimentações significativas no saldo de imóveis a comercializar no primeiro trimestre de 2013.

Com relação aos estoques de terrenos destinados a venda, em 7 de fevereiro de 2013 foi firmado Memorando de Entendimentos (MOE), culminando com a assinatura de compromisso de venda e compra em 30 de abril de 2013, para a venda de área com 24 milhões de m², denominada "Lagoa dos Ingleses", cujo valor contábil em 31 de março de 2013 monta R\$ 430.250 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 427.817), tendo sido constituída provisão, em 31 de dezembro de 2012, de R\$ 112.535 para redução do mesmo ao valor líquido de recuperação, complementada por R\$ 2.433 no trimestre findo em 31 de março de 2013. De acordo com o referido compromisso, o valor de venda, no montante de R\$ 315.282, será recebido da seguinte forma:

- (a) R\$ 211.928 em dinheiro, sendo: R\$ 20.000 para a Companhia, na data do primeiro fechamento da operação; R\$ 20.000 também na data do primeiro fechamento da operação, sendo que parte serão pagas diretamente a credores da Companhia; R\$ 60.000 na data do segundo fechamento da operação, líquida de parcela devida de IPTU dos imóveis, prevista para 29 de julho, 29 de novembro de 2013 ou 29 de maio de 2014 e R\$ 111.928 em quatro parcelas iguais, anuais e consecutivas, sendo a primeira devida no prazo de 1 ano após a data do segundo fechamento.
- (b) R\$ 103.354 na data do segundo fechamento, a critério da adquirente, (i) em moeda corrente nacional; ou (ii) através da transferência ou dação de pagamento de unidades imobiliárias desenvolvidas pela adquirente; ou (iii) mediante a cessão de créditos detidos pela adquirente contra alguma de suas afiliadas que serão pagos mediante a transferência de participação societária em Sociedades em conta de Participação a serem constituídas entre afiliadas da adquirente e a Companhia, as quais receberão parcela as receitas pelo desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários ("Happy Days Manguinhos", "Hotel Lavras" e "Perfil").

Os fechamentos estão condicionados ao cumprimento de determinadas condições, dentre as quais a conclusão do processo de *due diligence*, regularização do registro de determinadas áreas, bem como a retirada dos ônus e gravames incidentes sobre elas, decorrentes das garantias dadas a operações de captação de recursos pela Companhia.

Adicionalmente, em 4 de março de 2013 foram contratados especialistas para promover a venda de terrenos, denominados "Raposão" e "Parque do Carmo", com área de 440 mil m² e 156 mil m², respectivamente, cujo valor contábil em 31 de março de 2013 monta R\$ 197.374. Em ambas as operações de venda, a administração não tem expectativa do valor líquido realizável ser inferior ao valor contábil.

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", cuja expectativa é de finalização da operação em 2013.

O quadro abaixo demonstra os 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 31 de março de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<u>Descrição</u>	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>
Custo incorrido acumulado	64	64	691.096	652.464
Juros capitalizados			87.029	73.892
Custo apropriado às unidades vendidas			(572.954)	(535.203)
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas			(69.932)	(58.851)
No fim do exercício/período	<u>64</u>	<u>64</u>	<u>135.239</u>	<u>132.302</u>

8 Créditos diversos

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>
Adiantamentos a fornecedores	5.607	5.538	16.552	14.637
Outras contas a receber parceiros	15.037	15.037	16.782	16.068
Adiantamentos de dividendos			7.713	884
Depósito judicial	105	2.035	1.498	3.380
Adiantamento a funcionários	1.009	1.793	1.091	1.933
Outros	474	484	3.597	5.932
Provisões para perdas	(6.133)	(6.133)	(7.520)	(7.520)
	<u>16.099</u>	<u>18.754</u>	<u>39.713</u>	<u>35.314</u>

A movimentação na provisão para perdas pode ser assim demonstrada:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
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)
Movimentação da provisão		
Em 31 de março de 2013	<u>(6.133)</u>	<u>(7.520)</u>

(*) 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.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Despesas com vendas a apropriar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Comissões sobre vendas			2.326	2.411
Outras	322	109	322	109
	322	109	2.648	2.520
Circulante	(322)	(109)	(1.507)	(1.981)
Não circulante			1.141	539

10 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Zappi Construções e Empreend. Imobiliários Ltda. (iii)	20.197	20.197	20.197	20.197
Allicerce Construtora e Incorporadora Ltda. (ii)			16.807	17.212
Menin Incorporadora Ltda. (ii)	31.104	27.074	31.104	27.074
Record Incorporações Ltda. (ii) (i)	94	14.780	94	14.780
Orbhitz Engenharia e Construtora Ltda. (ii)	4.799	4.687	4.799	4.687
L. Priori Incorporações Ltda. (ii)	3.913	3.709	3.913	3.709
Meta Holding S.A.	719	1.334	719	1.334
Outros (ii)	1.005	1.001	2.699	2.696
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(22.013)	(22.532)	(22.013)	(22.532)
Não circulante	39.818	50.250	58.319	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)).

(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.

(iii) 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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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. A provisão para créditos de liquidação duvidosa está substancialmente representada pelos valores a receber da parceira, constituída em 31 de dezembro de 2011, em virtude da administração ter julgado ser as garantias insuficientes para ressarcimento do direito a receber. Adicionalmente, a partir de então deixou de atualizar os créditos pelos índices contratuais avençados. A companhia tem buscado o recebimento desse crédito.

A movimentação na provisão para perdas pode ser assim demonstrada:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Em 31 de dezembro de 2011 Complemento de provisão	(21.435)	(21.435)
Em 31 de março de 2012 Complemento de provisão	(21.435)	(21.435)
Em 31 de dezembro de 2012 Complemento de provisão	(22.532) 519	(22.532) 519
Em 31 de março de 2013	<u>(22.013)</u>	<u>(22.013)</u>

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:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>
PIS	5	3	27	13
COFINS	29	20	143	75
CSLL	2.278	2.256	9.070	9.046
IRPJ	9.678	11.578	25.913	27.810
IRRF s/ aplicações financeiras	3.835	3.765	4.554	4.408
Outros	634	229	963	394
	16.459	17.851	40.676	41.749
Circulante	<u>(4.082)</u>	<u>(5.474)</u>	<u>(5.432)</u>	<u>(6.505)</u>
Não circulante	<u>12.377</u>	<u>12.377</u>	<u>35.241</u>	<u>35.241</u>

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

<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
---------------------	--------------------

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Descrição	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	986.537	995.479	98.569	100.423
Provisão para passivo a descoberto (b)	(9.797)	(9.542)	(423)	(315)
Investimentos (a)	976.740	985.937	98.146	100.108
Ágio (Reusing Construções S.A.)	7.152	7.152		
	983.892	993.089	98.146	100.108
Reclassificação para o passivo	9.797	9.542	423	315
Encargos financeiros apropriados (*)	81.647	78.792		
	1.075.336	1.081.423	98.569	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 31 de março 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)	Reclassificação	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de março de 2012	Saldo em dezembro de 2012	Aumento de capital (redução)	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de março de 2013
Viver Empreendimentos Ltda.	59.338	281			(5.170)	54.449	63.000	7	(2.000)	2.098	64.008
Inpar Projeto 122 SPE Ltda. (*)	3.856				760	4.616	12.889			346	13.235
Tibério - Inpar Projeto Residencial Premiere SPE 80 Ltda.	3.020	(6)			1	3.014	81				81
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	87				(3)	88	2.950			(1)	2.949
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	2.952				999	2.949	6.915				81
Tibério - Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	5.916				633	6.915	2.957		(840)	458	2.117
Tibério - Inpar Projeto Residencial Guarulhos SPE Ltda.	2.831	(159)			633	3.464	8.883		(4.402)	616	2.999
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	14.030				272	14.302	8.883				5.097
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	1.480				(366)	1.114	8.654			2.023	10.677
Tibério - Inpar Projeto Residencial Santo André SPE VII Ltda.	13.539	2.065			1.828	17.432	747			(267)	(421)
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda.	752				(5)	747	1				108
Reusing Construções S.A.	1					1	(4)				(2)
Flegemonte Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(4)					(4)					
Termosso Empreendimentos Imobiliários Ltda.											
Crimiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.											
Sociedades controladas em conjunto	107.639	2.346			(1.057)	108.928	100.108	7	(7.242)	5.273	98.146
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	223.149	(281)			9.797	232.665	108.595	(7)	2.000	(1.160)	109.435
Viver Empreendimentos Ltda.	915.767				4.594	920.361	776.634			(9.876)	766.758
Viver Participações Ltda.	(92)				(1)	(93)	(93)				(93)
Viver Vendas Ltda.	(179)				(204)	(383)	(585)			93	(492)
Inpar Investimentos S.A.	(83)				(9)	(92)	(110)			(2)	(112)
Inpar Investimentos II S.A.	(6.377)				(27)	(6.404)	(6.369)			(238)	(6.369)
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda.	(895)				(314)	(1.209)	(2.064)				(2.302)
OAAP Incorporação e Participação Ltda.	(5)				(2)	(7)	(6)				(6)
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.	(4)				(1)	(5)	9.827			1.955	11.782
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.											
Sociedades controladas	1.131.281	(281)			13.833	1.144.833	885.829	(7)	2.000	(9.228)	878.594
Ativo mantido para venda (Item (c) desta Nota)	31.452	4.000			836	36.288					
TCL - Inpar Desenvolvimento Ltda.	1.270.372	6.065			13.612	1.290.049	985.937		(5.242)	(3.955)	976.740
Total											

(*) Em 2012 a sociedade controlada Inpar 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 31 de março 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	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	Acréscimo/diminuição	31 de março de 2013
Inpar Investimentos II S.A.	6.369		6.369			
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda.	2.064	238	2.302			
Viver Vendas Ltda.	585	(93)	492			
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	159	(159)		159	(159)	
Reusing Construção S.A.	154	267	421	154	267	421
Inpar Investimentos S.A.	110	2	112			
Viver Participações Ltda.	93		93			
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.	6		6			
Crímiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2		2	2		2
Provisão para passivo a descoberto	9.542	255	9.797	315	108	423

(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. No trimestre findo em 31 de março de 2013 foi recebido, a título de antecipação do preço, a importância de R\$ 19.985, a qual está apresentada no passivo circulante. A efetivação da transferência da titularidade das quotas para o adquirente está sujeita a determinadas condições, as qual será efetivada assim que as mesmas forem integralmente cumpridas.

A provisão para fazer face ao prejuízo estimado na operação no montante de R\$ 19.602, 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, acrescido do ágio na aquisição do investimento, no valor de R\$ 14.627 (Nota 14).

O prejuízo estimado na operação, deduzido da participação da Companhia no lucro líquido do exercício, no valor de R\$ 2.024 (2011 - R\$ 2.035) (Vide item (a) desta Nota), totaliza uma perda líquida de R\$ 17.578, a qual foi reconhecida na demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

13 Imobilizado líquido

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
No início do trimestre	16.947	19.312	31.994	43.603
Adições	195	185	3	852
Depreciação	(532)	(685)	(2.362)	(1.896)
Impairment			164	
Baixa de imobilizado	(192)		(43)	
No final do trimestre	16.418	18.812	29.756	42.559

20

G:\ITR\VIVER13.ITR

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Não ocorreram fatores no trimestre 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	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
No início do trimestre	17.737	16.560	24.930	38.388
Adições		451		451
Amortizações	(544)	(471)	(546)	(474)
No final do trimestre	17.193	16.540	24.384	38.365

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

15 Empréstimos e financiamentos

Composição dos empréstimos e financiamentos líquido dos custos de transação:

Modalidade	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
		31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
SFH	TR + 8,30% a.a. até 11,60% a.a.			286.604	302.359
Capital de giro	Até 3,75% a.a. + CDI	283.300	294.961	283.300	294.963
CCB, CCI e outros	De 3,76% a.a. até 5% a.a. + CDI		1.636		2.491
	Acima de 5% a.a. + CDI	4.920	5.624	4.920	5.624
	Até 11,80% a.a. + IPCA	7.005	13.044	7.005	13.044
Projetos - CCB	Até 3,85% a.a. + CDI	97.606	109.864	128.032	142.115
Projetos - CCB/CCI	Até 12% a.a. + IGP-M	38.192	31.394	38.192	31.394
Leasing	1,06% a.a. até 9,30% a.a.	1.350	1.473	1.350	1.472
Conta-corrente	Acima 1,8% a.m.				
		432.373	457.996	749.403	793.462
Circulante		(387.171)	(413.512)	(550.726)	(591.065)
Não circulante		45.202	44.484	198.677	202.397

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
2014	32.458	25.238	30.026	37.847
2015	8.104	14.688	81.299	83.226
2016	3.680	3.647	58.912	55.098
A partir de 2017	960	911	28.440	26.226
	<u>45.202</u>	<u>44.484</u>	<u>198.677</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 (c), (d) e (l), 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 31 de março de 2013 não cumprimos os itens (d), (l) e o (p) descritos Nota 36. Os *waivers* para contratos cujo saldo em 31 de março de 2013 totalizam R\$ 223.290 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\$ 77.219.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Modalidade	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
		31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
SFH	TR + 8,30% a.a. até 11,60% a.a.			286.604	302.359
	Até 3,75% a.a. + CDI				
Capital de giro	De 3,76% a.a. até 5% a.a. + CDI	283.300	294.961	283.300	294.963
CCB, CCI e outros	Acima de 5% a.a. + CDI	-	1.636	-	2.491
	Até 11,80% a.a. + IPCA	4.920	5.624	4.920	5.624
		7.005	13.044	7.005	13.044
Projetos - CCB	até 3,85% a.a. + CDI	97.606	109.864	128.032	142.115
Projetos - CCB/CCI	até 12% a.a. + IGP-M	38.192	31.394	38.192	31.394
Leasing	1,06% a.a. até 9,30% a.a.	1.350	1.473	1.350	1.472
Conta-corrente	Acima 1,8% a.m.				
		432.373	457.996	749.403	793.462
Circulante		(309.952)	(325.790)	(473.507)	(503.341)
Não circulante		122.421	132.206	275.896	290.121

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
2014	102.540	105.823	100.109	118.432
2015	15.241	21.824	88.435	90.363
2016	3.680	3.647	58.912	55.098
A partir de 2017	960	912	28.440	26.228
	122.421	132.206	275.896	290.121

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Encargos financeiros incorridos	25.303	130.216	34.843	182.119
Encargos financeiros capitalizados (*)	(11.097)	(54.200)	(19.246)	(93.153)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 32)	14.206	76.016	15.597	88.966
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Saldo inicial	78.792	116.863	114.788	148.617
Encargos financeiros capitalizados (*)	11.097	54.200	19.246	93.153
Encargos apropriados ao resultado (Notas 32 e 29)	(8.242)	(29.639)	(15.810)	(64.350)
Baixa de encargos financeiros capitalizados por <i>impairment</i> do ativo correspondente (Notas 7 e 29)		(62.632)		(62.632)
Saldo final (Nota 7 e 12)	81.647	78.792	118.224	114.788

(*) 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	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Financiamentos e debêntures (corporativos)	11.097	54.200	12.004	55.620
Sistema financeiro habitacional			7.242	37.533
Saldo total (*)	11.097	54.200	19.246	93.153

16 Debêntures

	Controladora		Consolidado	
	31 de março	31 de dezembro	31 de março	31 de dezembro

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	de 2013	de 2012	de 2013	de 2012
Debêntures	300.000	300.000	300.000	300.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(2.507)	(2.815)	(2.507)	(2.815)
Juros sobre debêntures	6.484	12.988	6.484	12.988
Emissão 18 de janeiro de 2011	303.977	310.173	303.977	310.173
Debêntures	100.000	100.000	100.000	100.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(952)	(1.195)	(952)	(1.195)
Juros sobre debêntures	293	278	293	278
Emissão 24 de junho de 2011	99.341	99.083	99.341	99.083
Circulante	403.318	409.256	403.318	409.256
	(360.718)	(352.493)	(360.718)	(352.493)
Não circulante	42.600	56.763	42.600	56.763

No primeiro trimestre de 2013 realizado o pagamento de R\$ 12.979 de juros das debêntures emitidas em 18 de janeiro de 2011 e R\$ 2.907 para 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, com vencimentos semestrais entre 1ª de janeiro de 2014 e 1ª de janeiro de 2016.

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.

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 taxas 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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

conforme tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Vencimentos				
2013	349.677	356.166	349.677	356.166
2014	57.100	57.100	57.100	57.100
	<u>406.778</u>	<u>413.266</u>	<u>406.778</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 foi atingido em 31 de dezembro de 2012.

Em 1º de abril de 2013, a Companhia obteve correspondência da Caixa Econômica Federal, representante do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, titular da totalidade das debêntures em circulação dessa emissão, manifestando-se favoravelmente à concessão de um *waiver* à Companhia, pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações, não obstante tenha ocorrido o evento e inadimplemento ocorrido em 31 de dezembro de 2012. 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 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 31 de março de 2013.

Considerando que seja obtido *waiver* sobre os saldos de 31 de março 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	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Debêntures	400.000	400.000	400.000	400.000
Gastos com debêntures a amortizar	(3.459)	(4.010)	(3.459)	(4.010)
Juros sobre debêntures	6.778	13.266	6.778	13.266
	<u>403.319</u>	<u>409.256</u>	<u>403.319</u>	<u>409.256</u>
Circulante	(121.863)	(53.903)	(121.863)	(53.903)
Não circulante	<u>281.456</u>	<u>355.353</u>	<u>281.456</u>	<u>355.353</u>

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Vencimentos				
2013	49.678	56.166	49.678	56.166
2014	177.100	177.100	177.100	177.100
2015	120.000	120.000	120.000	120.000
2016	60.000	60.000	60.000	60.000
	<u>406.778</u>	<u>413.266</u>	<u>406.778</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	
		31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Garantia fidejussória/ alienação fiduciária	11,25			6.878	7.483
Alienação fiduciária	11,00	31.690	34.196	31.690	34.196
Fidejussória	10,95			8.248	9.238
Fidejussória	11,90			21	22
Fidejussória	12,00			19.555	38.240
		<u>31.690</u>	<u>34.196</u>	<u>66.392</u>	<u>89.179</u>
Circulante		(10.022)	(10.028)	(20.783)	(38.922)
Não circulante		<u>21.668</u>	<u>24.168</u>	<u>45.609</u>	<u>50.257</u>

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
2014	7.500	10.000	8.019	14.819
2015	10.000	10.000	14.336	13.927
2016	4.168	4.168	8.084	7.710
A partir de 2017			15.170	13.801
	<u>21.668</u>	<u>24.168</u>	<u>45.609</u>	<u>50.257</u>

18 Certificados de recebíveis imobiliários

As operações de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) estão compostos de

27

G:\ITR\VIVER13.ITR

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

acordo com as seguintes taxas de juros:

Emissão	Taxa de desconto	Controladora		Consolidado	
		31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
01.09.11 (i)	115% da taxa DI	98.400	98.400	98.400	98.400
17.02.12 (ii)	IGP-M + 12% a.a.	13.788	16.046	13.788	16.046
21.05.12 (iii)	IGP-M + 12% a.a.	15.494	17.250	15.494	17.250
18.06.12 (iv)	CDI + 2,20% a.a.	3.488	11.725	3.488	11.725
		<u>131.170</u>	<u>143.421</u>	<u>131.170</u>	<u>143.421</u>
Gastos a amortizar		(2.260)	(842)	(2.407)	(989)
Juros incorridos		2.990	2.671	2.990	2.671
		<u>131.900</u>	<u>145.250</u>	<u>131.753</u>	<u>145.103</u>
Circulante		(64.941)	(119.595)	(64.794)	(119.448)
Não circulante		<u>66.959</u>	<u>25.655</u>	<u>66.959</u>	<u>25.655</u>

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
2014	49.446	7.725	49.446	7.725
2015	6.633	7.055	6.633	7.055
2016	5.438	5.721	5.438	5.721
A partir de 2017	5.442	5.154	5.442	5.154
	<u>66.959</u>	<u>25.655</u>	<u>66.959</u>	<u>25.655</u>

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:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Vencidos	1.151	715	12.093	7.345
A vencer até 30 dias	633	868	6.668	7.815
A vencer até 60 dias	1.072	641	6.125	5.161
A vencer até 90 dias	20	1	297	336
A vencer até 120 dias	1	1	78	209
A vencer até 180 dias	2	2	119	446
A vencer até 360 dias	5	9	8.756	8.810
	<u>1.733</u>	<u>1.522</u>	<u>22.043</u>	<u>22.777</u>
	<u>2.884</u>	<u>2.237</u>	<u>34.136</u>	<u>30.122</u>

20 Contas a pagar

28

G:\ITR\VIVER13.ITR

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Comissões a pagar (i)			9.610	10.121
Distratos a pagar	4.979		12.430	8.517
Aquisições de participações societárias (ii)	10.535	10.535	10.535	10.535
Multas contratuais			1.650	1.650
Gastos com alienação de terrenos			880	880
Contas a pagar controladas em conjunto		755	1.024	1.024
Obrigações com investidores (Nota 23)			38	
Gastos com subscrição de capital	111	111	111	111
Outras contas a pagar	4.833	4.649	11.364	10.705
	20.458	16.050	47.642	43.543
Circulante	(20.458)	(16.050)	(41.131)	(36.793)
Não circulante			6.511	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, para manter a participação societária remanescente.

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

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
2014	1.857	1.494
2015	1.832	45
A partir de 2016	2.822	5.211
	6.511	6.750

21 Credores por imóveis compromissados

Os passivos referem-se a aquisição de:

Terrenos	10.133	10.341
Imóveis em construção	571	571
	10.704	10.912

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 5,19% ao ano (2012 - 5,52% ao ano).

22 Adiantamentos de clientes e outros

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Adiantamentos de clientes incorporações	43	43	13.694	11.892
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (Nota 6)			410	1.886
Permutas físicas (*)			48.534	48.628
	43	43	62.638	62.406
Circulante	(43)	(43)	(16.975)	(21.071)
Não circulante			45.663	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).

23 Obrigações com investidores

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
No início do trimestre	20.206	
Aquisição das quotas		10.608
Integralizações posteriores	4.635	8.627
Juros e atualização monetária		971
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	24.841	20.206
Aquisição das quotas	8.500	
Juros e atualização monetária	38	
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.	8.538	
	33.379	20.206
Circulante (Contas a pagar - Nota 20)	(38)	
Não circulante	33.341	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\$ 13.262.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No contrato firmado, o FUNDO compromete-se a integralizar mais 15.981 (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.

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 (passivo)	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Ativo não circulante	339.563	586.993	3.368	3.185
Passivo circulante (*)	(51.339)	(275.621)	(51.272)	(35.402)
Total	<u>288.224</u>	<u>311.372</u>	<u>(47.904)</u>	<u>(32.217)</u>

Descrição (ativo)	Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Reusing Construções S.A.	1.745	1.340
Tiberio Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel Spe Ltda.	1.021	1.021
Tiberio Inpar Projeto Residencial Guarulhos Spe Ltda.	283	283
Tiberio Incorporação e Participações 17 Ltda.	219	219
Tiberio Inpar Projeto Residencial Er-Barueri Spe Ltda.		173
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo Spe Xi Ltda.	88	88
Inpar Projeto 110 Spe Ltda.	6	6
Inpar Projeto 107 Spe Ltda.	6	6
Pmcs Participações S.A.		5
Outros		44

31

G:\ITR\VIVER13.ITR

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Total do ativo	3.368	3.185
	Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Descrição (passivo)		
Inpar Projeto 122 Spe Ltda.	10.023	10.080
Paladin Prime Residential Investors (*)	41.249	25.080
Outros		242
Total do passivo	51.272	35.402

(*) Em 21 de dezembro de 2012 foi obtido empréstimo do acionista Paladin Prime Residential Investors, LLC, no montante de R\$ 25.000, e no primeiro trimestre de 2013 a ocorreu uma nova liberação de R\$ 15.000 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.

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 no primeiro trimestre de 2013 foi de R\$ 1.292 (31 de março de 2012 - R\$ 1.146) e encontra-se apropriado no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria estatutária	Conselho fiscal	Total
Número de membros (*)	5,00	4,67	4,00	13,67
Salário/pró-labore	113	1.037	85	1.235
Benefícios diretos e indiretos	3	51	3	57
Total em 2013	116	1.088	88	1.292

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria estatutária	Conselho fiscal	Total
Número de membros (*)	8,92	4,17	4	17,09
Salário/pró-labore	173	952		1.125
Benefícios diretos e indiretos	3	15	3	21
Total em 2012	176	967	3	1.146

(*) 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 (2011 - R\$ 15.000).

25 Obrigações tributárias e trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Parcelamento - Lei nº 11.941/09 (Nota 25(a))	6.852	7.471	32.515	34.471
Parcelamentos tributários (Nota 25(b))	2.863	1.656	48.097	23.895
Tributos correntes	138	267	36.623	53.678
IRPJ e CSLL diferidos			29.105	25.471
PIS e COFINS diferidos	4	7	26.280	29.123
Encargos trabalhistas	5.900	7.187	6.784	7.698
Provisão para remuneração variável	453	453	450	451
	16.210	17.041	179.854	174.787
Circulante	(12.438)	(13.603)	(96.153)	(113.208)
Não circulante	3.772	3.438	83.701	61.579

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
2014	699	1.366	36.447	42.002
2015	849	518	12.007	4.740
2016	556	235	11.549	4.428

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A partir de 2017	1.668	1.319	23.698	10.409
	<u>3.772</u>	<u>3.438</u>	<u>83.701</u>	<u>61.579</u>

Os tributos correntes incluem parcelas vencidas, acrescido de juros e multa, no montante de R\$ 17.142, para os quais a administração planeja ingressar em processo de parcelamento.

(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 o 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	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Circulante	5.023	4.909	18.147	16.860
Não circulante	1.829	2.562	14.368	17.611
	<u>6.852</u>	<u>7.471</u>	<u>32.515</u>	<u>34.471</u>

Os parcelamentos serão amortizados conforme tabela a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
2013	5.023	4.909	18.146	16.860
2014	132	899	8.575	11.933
2015	175	172	593	581
A partir de 2016	1.522	1.491	5.201	5.097

34

G:\ITR\VIVER13.ITR

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6.852	7.471	32.515	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:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>
Lei nº 10.522/02			32.386	8.650
INSS	2.863	1.656	2.863	1.656
IPTU			12.848	13.589
	<u>2.863</u>	<u>1.656</u>	<u>48.097</u>	<u>23.895</u>

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.

No primeiro trimestre de 2013 negociamos R\$ 22.806 em novos parcelamentos tributários da Lei nº 10.522/02. Abaixo a tabela com os tributos parcelados:

<u>Impostos</u>	<u>Parcelamento 60 meses</u>
PIS	1.564
COFINS	7.203
IRPJ	9.361
CSLL	4.678
	<u>22.806</u>

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 de R\$ 13.589.

Os parcelamentos serão amortizados conforme tabela a seguir:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>
2013	920	781	12.301	9.049
2014	567	466	8.415	5.421
2015	673		9.521	3.382

35

G:\ITR\VIVER13.ITR

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

A partir de 2016	703	409	17.860	6.043
	<u>2.863</u>	<u>1.656</u>	<u>48.097</u>	<u>23.895</u>

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
No início do exercício			25.471	35.630
Aquisição de participações			387	
Despesas (receitas) no resultado			3.247	2.064
Imposto de renda e contribuição social diferidos			29.105	37.694
PIS e COFINS diferidos	4	7	26.280	42.109
Tributos diferidos	<u>4</u>	<u>7</u>	<u>55.385</u>	<u>79.803</u>

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(40.114)	(21.830)	(33.110)	(12.149)
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	3.955	(13.612)	(4.927)	221
Base de cálculo	(36.159)	(35.442)	(38.037)	(11.928)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(12.294)	(12.050)	(12.933)	(4.056)
Crédito não constituído	12.294	12.050	12.933	4.056
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e real			6.310	8.096
Imposto de renda e contribuição social			<u>(6.310)</u>	<u>(8.096)</u>
Corrente			(3.063)	(6.032)
Diferido			(3.247)	(2.064)
Imposto de renda e contribuição social			<u>(6.310)</u>	<u>(8.096)</u>

26 Provisões

	Controladora		Consolidado	
	31 de março	31 de dezembro	31 de março	31 de dezembro

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

<u>Descrição</u>	<u>de 2013</u>	<u>de 2012</u>	<u>de 2013</u>	<u>de 2012</u>
Provisão para garantia de obra (Nota 26(a))			10.078	9.967
Provisão para demandas judiciais (Nota 26(b))	1.168	12.934	22.462	34.488
	1.168	12.934	32.540	44.455
Circulante			(5.902)	(6.044)
Não circulante	1.168	12.934	26.638	38.411

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de março de 2012</u>	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de março de 2012</u>
No início do exercício			9.967	8.792
Complemento de provisão			111	645
No fim do exercício			10.078	9.437

(b) Provisão para demandas judiciais

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>
Trabalhistas	1.050	816	9.885	9.476
Tributárias			703	703
Cíveis		12.036	3.208	15.156
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	118	82	8.666	9.153
Não circulante	1.168	12.934	22.462	34.488

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de março de 2012</u>	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de março de 2012</u>
No início do exercício	12.934	2.715	34.488	18.135
Complemento (estorno) de provisão (Nota 33)	(11.767)	(541)	(12.026)	(1.258)
Outros	1	139		139
No fim do exercício	1.168	2.313	22.462	17.016

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 provisão de R\$ 12.000 registrada 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 trimestre findo em 31 de março de 2013.

Dentre as provisões trabalhistas, em 31 de março de 2013 a Companhia e suas controladas são parte em 390 ações judiciais trabalhista incluindo as estimativas prováveis, possíveis e remotas, sendo que 95,38% de suas causas referem-se a processos em que o pedido em relação à Companhia é de condenação em responsabilidade subsidiária e solidária, referem-se às pendências judiciais trabalhistas para cobertura das prováveis perdas saldo em 31 de março de 2013 é de R\$ 5.346 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 5.088). A Companhia entendeu prudente constituir esta provisão contábil também que em 31 de março de 2013 é de R\$ 2.539 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 4.388), que foram provisionados para cobrir eventuais riscos de procedimentos anteriormente adotados inerentes ao desenvolvimento das operações da Companhia, e referente essa provisão registramos uma reversão de R\$ 1.849.

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	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Trabalhistas	782	888	8.683	9.036
Ambientais			133	130
Tributárias			106	102
Cíveis	32	21	10.043	9.972
Cíveis - indenizações, multas e outras perda com clientes	1.449	1.134	60.712	50.184
	<u>2.263</u>	<u>2.043</u>	<u>79.677</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.

38

G:\ITR\VIVER13.ITR

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Podemos destacar alguns processos cíveis que possuem provisões classificadas como possíveis vale destacar seis processos que, isoladamente, possuem como valor envolvido o total de R\$ 16.384.

- . arbitragem proposta por um antigo parceiro consorciado, que pleiteia valores referentes ao resultado do empreendimento. Foi realizada uma perícia e logo após o procedimento foi suspenso por falta de pagamento de honorários pela parte Autora. Eles propuseram um parcelamento e em seguida o procedimento será retomado pela Câmara Arbitral, no valor de R\$ 6.478.
- . O segundo e o terceiro caso se referem a processos propostos por duas clientes do empreendimento Altos do Umarizal, que pedem a rescisão do contrato e indenizações por atraso. Os processos aguardam julgamento, no montante de R\$ 3.759.
- . processo proposto por um cliente do empreendimento Marine que pede a rescisão do contrato e indenizações, contudo o processo não foi julgado ainda, no montante de R\$ 1.935.
- . processo proposto por um prestador de serviços de empreitada em uma obra no empreendimento Viver Canoas, em fase pericial, no montante de R\$ 1.759.
- . processo proposto por cliente do empreendimento Reserva Von Shilgen, o qual traz em seu bojo uma discussão consumerista e encontra-se pendente de julgamento, no montante de R\$ 2.453.

27 Patrimônio líquido

27.1 Capital social

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2011 e em 31 de março de 2012	285.309.452
Subscrição privada de ações	50.000.000
Saldo em 31 de dezembro de 2012	335.309.452
Integralização	344.000
Saldo em 31 de março de 2013	334.965.452

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, no trimestre findo em 31 de março de 2013 foram integralizadas a parcela remanescente correspondente a novas ações ordinárias nominativas, a R\$ 1,00 por ação, 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:

Descrição	2013
Comissões	26.958
Assessoria e consultoria	6.418

39

G:\ITR\VIVER13.ITR

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Consultoria	2.874
Outros	1.605
	<u>37.855</u>

27.3 Política de dividendos

Não houve alteração na política de dividendos comparativamente ao exercício de 31 de março de 2012.

28 Prejuízo por ação

O prejuízo básico por ação no primeiro trimestre de 2013 é de R\$ 0,12 (31 de março de 2012 - R\$ 0,08). Não existem elementos diluidores que modifiquem esse valor na determinação do prejuízo ou lucro diluído.

<u>Data</u>	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Número de dias/%</u>	<u>Média ponderada de ações</u>
1ª de janeiro de 2013	334.965.452	365/100	334.965.452
5 de março de 2013	<u>344.000</u>	301/100	<u>283.682</u>
	<u>335.309.452</u>		<u>335.249.134</u>

29 Lucro (prejuízo) bruto

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>	<u>31 de março de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>
Receita de imóveis	43	28	52.721	176.651
Ajuste a valor presente			1.168	(1.856)
Receita de serviços	<u>3.137</u>	<u>1.358</u>	<u>3.489</u>	<u>1.460</u>
Receita operacional bruta	<u>3.180</u>	<u>1.386</u>	<u>57.378</u>	<u>176.255</u>
Impostos incidentes	<u>(371)</u>	<u>(89)</u>	<u>(10.261)</u>	<u>(8.007)</u>
Receita operacional líquida	<u>2.809</u>	<u>1.297</u>	<u>47.117</u>	<u>168.248</u>
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(1.552)	(1.324)	(26.049)	(119.283)
Encargos financeiros			(15.810)	(21.388)
Custos dos imóveis	<u>(1.552)</u>	<u>(1.324)</u>	<u>(41.859)</u>	<u>(140.671)</u>
Lucro (prejuízo) bruto	<u>1.257</u>	<u>(27)</u>	<u>5.258</u>	<u>27.577</u>
Percentual margem bruto - %	<u>44,75</u>	<u>(2,08)</u>	<u>11,16</u>	<u>16,39</u>
Percentual margem bruto ajustada - % (*)	<u>44,75</u>	<u>(2,08)</u>	<u>44,71</u>	<u>29,10</u>

(*) Excluindo encargos financeiros.

40

G:\ITR\VIVER13.ITR

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No trimestre findo em 31 de março 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.

30 Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Assessoria e consultoria	(3.646)	(2.874)	(3.978)	(3.656)
Salários e encargos	(8.218)	(10.851)	(8.185)	(11.291)
Gastos corporativos	(891)	(1.279)	(1.244)	(1.702)
Depreciação e amortização	(1.076)	(1.156)	(1.102)	(1.186)
Aluguéis	(390)	(660)	(436)	(721)
Outras despesas	(17)	(55)	(23)	(58)
	<u>(14.238)</u>	<u>(16.875)</u>	<u>(14.968)</u>	<u>(18.614)</u>

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

31 Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Comissões			(701)	(1.733)
Publicidade	(5)	(32)	(2.366)	(5.225)
Depreciação estande de vendas e apartamentos decorados			(1.807)	(1.184)
Despesas com garantia de obras	(31)	(44)	(88)	(515)
Pesquisa e desenvolvimento		(200)		(280)
Provisões para perda	89	(3)	579	(21)
Outras despesas		(10)		(41)
	<u>53</u>	<u>(289)</u>	<u>(4.383)</u>	<u>(8.999)</u>

A queda em relação ao primeiro trimestre de 2012, aconteceu pela redução dos gastos com publicidade. No primeiro trimestre de 2013 foi efetuado o lançamento de um loteamento, cuja comercialização foi realizada de forma acelerada e com reduzido investimento em publicidade.

32 Resultado financeiro

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

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	1.235	823	5.751	4.225
Rendimentos sem aplicação	2.096	7.043	881	(1.319)
Outras receitas financeiras	207	(2)	1.703	9.175
	<u>3.538</u>	<u>7.864</u>	<u>8.335</u>	<u>12.081</u>
		Controladora		Consolidado
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos	(24.989)	(33.192)	(27.288)	(37.224)
Encargos corporativos capitalizados (Nota 15)	11.097	16.910	12.004	17.230
Encargos corporativos apropriados (Nota 15)	(8.242)	(8.946)		
Multa	(238)	(29)	(2.533)	(41)
Juros	(399)	(407)	(2.754)	(2.094)
Descontos concedidos			(2.536)	(1.988)
Atualizações monetárias				(464)
Outras despesas financeiras	(633)	(775)	(1.689)	(1.246)
	<u>(23.404)</u>	<u>(26.439)</u>	<u>(24.796)</u>	<u>(25.827)</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.

A diminuição dos encargos sobre contratos em relação ao primeiro trimestre de 2012, é decorrente da amortização contínua da dívida da Companhia.

33 Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Outras receitas e despesas operacionais				
Provisões para perda	(133)		(133)	
Encargos financeiros baixados por <i>impairment</i> de ativo de controlada (Notas 7 e 15)				
Baixa de créditos tributários		(21)		(21)
Provisão para demandas judiciais	1.470	541	26	1.258
Rescisão de contrato de consórcio (Nota 26)	(4.445)		(4.445)	
Complemento de provisão para perdas na alienação de terreno (Nota 7)			(2.433)	
Demais itens	(256)	(196)	(844)	617
	<u>(3.364)</u>	<u>324</u>	<u>(7.829)</u>	<u>1.854</u>

Em 2013 foi assinado o acordo referente a ação de rescisão de consórcio em empreendimento imobiliário 2013, 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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

valor do prejuízo, no montante de R\$ 4.445, foi complementada no resultado do trimestre findo em 31 de março de 2013.

34 Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	319.040	328.237
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(218.978)	(224.649)
	<u>100.062</u>	<u>103.588</u>
Percentual da margem bruta a apropriar - % (*)	<u>31,4</u>	<u>31,6</u>
Estimativa de impostos (PIS e COFINS)	(11.645)	(11.981)
Despesas com vendas a apropriar (Nota 9)	(2.326)	(2.411)
	<u>86.091</u>	<u>89.196</u>
Percentual da margem a apropriar - % (*)	<u>27,0</u>	<u>27,2</u>

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

A 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.

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	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	724.205	681.732
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	(12.630)	(13.772)
(-) Reembolso de distratos realizados	(18.829)	(17.121)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(25.285)	(23.756)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	<u>(572.954)</u>	<u>(535.203)</u>
Total	<u>94.507</u>	<u>91.880</u>
Resultado apropriados em exercícios anteriores	<u>(86.248)</u>	<u>(111.985)</u>
Resultado apropriado no exercício	8.259	(20.105)
Provisão para garantia de obra	(168)	(1.044)
Ajuste a valor presente custo		(4)
Encargo financeiro apropriados ao resultado do exercício	<u>(9.938)</u>	<u>(33.173)</u>

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Resultado bruto dos empreendimentos em construção	(1.847)	(54.326)
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	7.105	(170.086)
	<u>5.258</u>	<u>(224.412)</u>
Margem bruta apropriada - %	<u>11,16</u>	<u>(87,69)</u>

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

Descrição	Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Unidades vendidas em construção	218.978	224.649
Unidades em estoque em construção	<u>70.356</u>	<u>71.691</u>
Custo orçado a incorrer (*)	289.334	296.610
Estoque imóveis em construção (Nota 7)	<u>135.239</u>	<u>132.302</u>
Custo total a ser apropriado no futuro	<u>424.573</u>	<u>428.912</u>

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

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 no primeiro trimestre de 2013 com 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 no primeiro trimestre de 2013 com relação ao descrito na Demonstração Financeira Padrão apresentada em 31 de dezembro de 2012.

(c) Risco de liquidez

Não houve alteração nos fatores de risco de mercado e na política de Gestão desses riscos no primeiro trimestre de 2013 com 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 31 de março de 2013.

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	473.507	100.109	175.787	749.403

Notas Explicativas**Viver Incorporadora e Construtora S.A.****Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Debêntures	49.678	177.100	180.000	406.778
Coobrigação na cessão de recebíveis	20.783	8.019	37.590	66.392
Certificados de recebíveis imobiliários	67.201	49.446	17.513	134.160
Operações com derivativos				
Credores por imóveis compromissados	10.704			10.704
Obrigações com investidores	38	33.341		33.379
Em 31 de março de 2013	621.911	368.015	410.890	1.400.816
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	1.125.944	138.315	257.390	1.521.649

(d) Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível stress 25%	Remoto stress 50%
Queda CDI	7,5	5,62	3,75
CDI	7,5	9,38	11,25
IGP-M	5,43	6,79	8,15
INCC	6	7,5	9
TR	0,14	0,18	0,21
IPCA	5,84	7,3	8,76

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dados consolidados	31 de março de 2013		31 de dezembro de 2012		Risco	Valores para 2013		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		Provisão	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 5.1) 99% a 101% do CDI	24.758 24.758		28.429 28.429		Queda do CDI	1.857	1.391	928
Aplicações financeiras (Nota 5.2) 99% a 101% do CDI	99.362 99.362		112.878 112.878		Queda do CDI	7.452	5.684	3.726
Contas a receber de clientes (Nota 6) IGP-M INCC	769.796 280.646 489.150		782.511 322.146 460.365		Alta do IGP-M Alta do INCC	15.239 29.349	19.056 36.686	22.873 44.024
Conta corrente com parceiros nos Empreendimentos (Nota 10) IGP-M	58.319 58.319		69.157 69.157		Alta do IGP-M	3.167	3.960	4.753
Empréstimos e financiamentos (Nota 15) TR CDI IPCA IGP-M		748.053 291.523 401.458 16.881 38.191		791.990 307.983 427.892 24.721 31.394	Alta da TR Alta do CDI Alta do IPCA Alta do IGP-M	408 30.109 986 2.074	525 37.657 1.232 2.593	612 45.164 1.479 3.113
Debêntures (Nota 16) TR CDI		403.319 303.977 99.342		409.256 310.173 99.083	Alta da TR Alta do CDI	426 7.451	547 9.318	638 11.176
Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 18) CDI IGP-M		131.170 101.888 29.282		143.421 110.125 33.296	Alta do CDI Alta do IGP-M	7.703 1.577	9.634 1.972	11.555 2.367
Obrigações com investidores (Nota 23) TR IGP-M		33.379 24.841 8.538		20.206 20.206	Alta da TR Alta do IGP-M	35 464	45 580	52 696
Partes relacionadas (Nota 24) CDI		41.249 41.249		25.080 25.080	Alta do CDI	3.094	3.869	4.641
Credores por imóveis compromissados (Nota 21) INCC		10.704 10.704		10.912 10.912	Alta do INCC	655	818	982

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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 no índice de alavancagem financeira. Esse índice 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.

Os índices de alavancagem financeira, de acordo com as informações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012	31 de março de 2013	31 de dezembro de 2012
Empréstimos e financiamentos	432.373	457.996	749.403	793.462
Debêntures	403.319	409.256	403.319	409.256
Coobrigação recebíveis	31.690	34.196	66.392	89.179
Certificados de recebíveis	131.900	145.250	131.753	145.103
Obrigações com investidores			33.379	20.206
	999.282	1.046.698	1.384.246	1.457.206
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(115.593)	(144.745)	(150.110)	(183.546)
Dívida líquida	883.689	901.953	1.234.136	1.273.660
Patrimônio líquido	549.546	589.319	549.546	589.319
Patrimônio líquido e dívida líquida	1.433.235	1.491.272	1.783.682	1.862.979
Percentual	61,66	60,48	69,19	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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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\$ 218.693 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.

Conseqüentemente, 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\$ 1.910 em 31 de março de 2013 (31 de dezembro de 2012 - R\$ 4.760) (Nota 6). A redução da provisão para distratos, no montante de R\$ 2.850, decorre da efetivação dos distratos ocorridos no trimestre findo em 31 de março de 2013, cujo valor correspondente aos contratos de venda monta R\$ 41.022.

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.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (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.
- (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 31 de março 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.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras trimestrais em 31 de março de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 31 de março 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) e (l) para 31 de dezembro de 2012 e as cláusulas (d), (l) e o (p) para o trimestre findo em 31 de março 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).

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Administradores e Acionistas
Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Viver Incorporadora e Construtora S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2013, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), 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 das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais preparadas de acordo com o CPC 21

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas elaboradas de acordo com o CPC 21 e IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC02 às entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às 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), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfases

Conforme descrito na Nota 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21). As informações contábeis intermediárias consolidadas, preparadas de acordo com as IFRS (IAS 34) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, consideram, adicionalmente, a Orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Essa orientação trata do reconhecimento da 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 em maiores detalhes na Nota 3.2(a). Nossa opinião não está ressalvada 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\$ 708.514 mil em 31 de março de 2013. Essa situação, entre outras descritas nas informações contábeis intermediárias, 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 demonstrações financeiras 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 trimestre findo em 31 de março 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.

Revisão das cifras do início do exercício anterior

As Informações Trimestrais - ITR mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis divulgadas em relação ao balanço patrimonial de abertura do exercício de 2012, ou seja, 01 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 financeiras do trimestre findo em 31 de março 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 de 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 2011 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de assecuração sobre as informações financeiras daquele exercício tomadas em conjunto.

São Paulo, 22 de maio de 2013

PricewaterhouseCoopers Valdir Renato Coscodai
Auditores Independentes Contador CRC 1SP165875/O-6
CRC 2SP000160/O-5