

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 - 01/01/2012 à 30/06/2012	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 30/06/2011	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 - 01/01/2012 à 30/06/2012	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2011 à 30/06/2011	17
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	26
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	58
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	60
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	285.309
Preferenciais	0
Total	285.309
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	2.408.210	2.293.014
1.01	Ativo Circulante	261.891	326.424
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	58.316	55.375
1.01.02	Aplicações Financeiras	184.383	238.158
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	184.383	238.158
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	184.383	238.158
1.01.03	Contas a Receber	5.713	7.148
1.01.03.01	Clientes	5.713	7.148
1.01.04	Estoques	6.416	7.261
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	6.416	7.261
1.01.06	Tributos a Recuperar	0	12.105
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	0	12.105
1.01.07	Despesas Antecipadas	16	21
1.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	16	21
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	7.047	6.356
1.01.08.03	Outros	7.047	6.356
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	7.047	6.356
1.02	Ativo Não Circulante	2.146.319	1.966.590
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	649.537	513.906
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	8.620	9.001
1.02.01.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	8.620	9.001
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	0	6
1.02.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	0	6
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	563.764	443.651
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	563.764	443.651
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	77.153	61.248
1.02.01.09.03	Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	56.409	54.092
1.02.01.09.04	Impostos e contribuições a compensar	20.744	7.156
1.02.02	Investimentos	1.460.780	1.416.812
1.02.02.01	Participações Societárias	1.460.780	1.416.812
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.460.780	1.416.812
1.02.03	Imobilizado	18.448	19.312
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	18.448	19.312
1.02.04	Intangível	17.554	16.560
1.02.04.01	Intangíveis	17.554	16.560
1.02.04.01.02	Software/Outros	17.554	16.560

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	2.408.210	2.293.014
2.01	Passivo Circulante	1.198.359	834.225
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.077	5.758
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	7.077	5.758
2.01.02	Fornecedores	1.694	1.252
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.694	1.252
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.283	4.822
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.283	4.822
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	4.740	4.569
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	543	253
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	754.185	579.340
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	443.856	266.646
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	443.856	266.646
2.01.04.02	Debêntures	310.329	312.694
2.01.05	Outras Obrigações	421.072	235.255
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	278.098	221.992
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	278.098	221.992
2.01.05.02	Outros	142.974	13.263
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	10.000	10.000
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	93	89
2.01.05.02.07	Certificados de Recebíveis Imobiliários	118.871	969
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	14.010	2.205
2.01.06	Provisões	9.048	7.798
2.01.06.02	Outras Provisões	9.048	7.798
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	9.048	7.798
2.02	Passivo Não Circulante	271.507	452.886
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	193.880	310.419
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	94.584	211.551
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	94.584	211.551
2.02.01.02	Debêntures	99.296	98.868
2.02.02	Outras Obrigações	69.792	132.079
2.02.02.02	Outros	69.792	132.079
2.02.02.02.04	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	29.168	34.167
2.02.02.02.06	Certificados de Recebíveis Imobiliários	29.909	97.912
2.02.02.02.07	Obrigações com investidores	10.715	0
2.02.04	Provisões	7.835	10.388
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.988	7.673
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	5.988	7.673
2.02.04.02	Outras Provisões	1.847	2.715
2.02.04.02.04	Provisões	1.847	2.715
2.03	Patrimônio Líquido	938.344	1.005.903
2.03.01	Capital Social Realizado	1.208.063	1.208.063
2.03.01.01	Capital Social	1.245.915	1.245.915
2.03.01.02	Gastos na Emissão de Ações	-37.852	-37.852
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-266.875	-202.160
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-2.844	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.779	5.076	6.719	6.982
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.405	-2.729	-6.144	-1.124
3.03	Resultado Bruto	2.374	2.347	575	5.858
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-37.343	-40.571	12.047	28.044
3.04.01	Despesas com Vendas	-302	-591	-855	-1.414
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.570	-35.445	-12.390	-25.751
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.513	1.837	604	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0	-90
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-19.984	-6.372	24.688	55.299
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-34.969	-38.224	12.622	33.902
3.06	Resultado Financeiro	-7.916	-26.491	-4.740	-17.795
3.06.01	Receitas Financeiras	7.951	15.815	12.976	22.390
3.06.02	Despesas Financeiras	-15.867	-42.306	-17.716	-40.185
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-42.885	-64.715	7.882	16.107
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	2.421	2.421
3.08.01	Corrente	0	0	2.421	2.421
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-42.885	-64.715	10.303	18.528
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-42.885	-64.715	10.303	18.528
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,15030	0,02268	0,03610	0,06490

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	-42.885	-64.715	10.303	18.528
4.03	Resultado Abrangente do Período	-42.885	-64.715	10.303	18.528

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-140.255	-142.706
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-20.639	-7.550
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-64.715	16.107
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.338	1.058
6.01.01.03	Provisões para créditos de liquidação duvidosa	40	-904
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	-868	-139
6.01.01.05	Impostos diferidos	0	-38
6.01.01.06	Encargos financeiros sobre financiamentos	59.220	53.823
6.01.01.07	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	-23.026	-22.158
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	6.372	-55.299
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-53.901	-69.062
6.01.02.02	Contas a receber	1.420	-4.088
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	845	-44
6.01.02.04	Impostos e contribuições a compensar	-1.504	-3.916
6.01.02.05	Créditos diversos	-695	-3.504
6.01.02.06	Créditos com partes relacionadas	-120.113	-72.102
6.01.02.07	Créditos com contas correntes com parceiros	-2.317	-7.578
6.01.02.08	Despesas antecipadas	11	29
6.01.02.09	Obrigações trabalhistas e tributárias	95	-3.493
6.01.02.10	Fornecedores	442	-379
6.01.02.11	Contas a pagar	11.805	1.441
6.01.02.14	Partes relacionadas	56.106	24.572
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	4	0
6.01.03	Outros	-65.715	-66.094
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e outros	-65.715	-66.094
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	25.624	-173.683
6.02.01	Titulos e valores mobiliários	54.156	-157.865
6.02.02	Redução de capital em controladas líquido	-30.089	-7.854
6.02.03	Lucros distribuídos	4.025	0
6.02.04	Imobilizado	-520	-3.039
6.02.05	Intangível	-1.948	-4.925
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	117.572	483.702
6.03.01	Líquido de empréstimos, financiamento e outros	120.416	483.702
6.03.02	Perda nas mudanças de percentuais de participação de controladas	-2.844	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	2.941	167.313
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	55.375	109.996
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	58.316	277.309

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/06/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.208.063	0	0	-202.160	0	1.005.903
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.208.063	0	0	-202.160	0	1.005.903
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-2.844	0	-2.844
5.04.08	Perda na variação de participação societária em controlada	0	0	0	-2.844	0	-2.844
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-64.715	0	-64.715
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-64.715	0	-64.715
5.07	Saldos Finais	1.208.063	0	0	-269.719	0	938.344

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/06/2011**(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	-87.232	0	1.120.831
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.208.063	0	0	-87.232	0	1.120.831
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.528	0	18.528
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.528	0	18.528
5.07	Saldos Finais	1.208.063	0	0	-68.704	0	1.139.359

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
7.01	Receitas	5.700	7.418
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.700	7.418
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-10.951	-10.638
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.729	-1.124
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.665	-8.830
7.02.04	Outros	-557	-684
7.03	Valor Adicionado Bruto	-5.251	-3.220
7.04	Retenções	-2.338	-1.058
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.338	-1.058
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.589	-4.278
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	9.443	77.689
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.372	55.299
7.06.02	Receitas Financeiras	15.815	22.390
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.854	73.411
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.854	73.411
7.08.01	Pessoal	22.480	15.701
7.08.01.01	Remuneração Direta	22.480	15.701
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	624	-1.985
7.08.02.01	Federais	372	-2.141
7.08.02.03	Municipais	252	156
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	43.465	41.167
7.08.03.01	Juros	42.306	40.185
7.08.03.02	Aluguéis	1.159	982
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-64.715	18.528
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-64.715	18.528

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	3.091.743	3.118.797
1.01	Ativo Circulante	1.876.135	1.983.191
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	100.251	136.990
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	100.251	136.990
1.01.02	Aplicações Financeiras	184.383	238.158
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	184.383	238.158
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	184.383	238.158
1.01.03	Contas a Receber	1.004.002	996.799
1.01.03.01	Clientes	1.004.002	996.799
1.01.04	Estoques	554.623	569.130
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	554.623	569.130
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.741	14.196
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.741	14.196
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.425	4.639
1.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	2.425	4.639
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	27.710	23.279
1.01.08.03	Outros	27.710	23.279
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	27.710	23.279
1.02	Ativo Não Circulante	1.215.608	1.135.606
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.130.260	1.048.795
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	8.620	9.039
1.02.01.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	8.620	9.039
1.02.01.03	Contas a Receber	197.912	186.095
1.02.01.03.01	Clientes	197.912	186.095
1.02.01.04	Estoques	820.993	766.177
1.02.01.04.01	Imóveis a comercializar	820.993	766.177
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	2.883	3.269
1.02.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	2.883	3.269
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	294	562
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	294	562
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	99.558	83.653
1.02.01.09.03	Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	56.608	54.292
1.02.01.09.04	Impostos e contribuições a compensar	42.950	29.361
1.02.03	Imobilizado	45.910	48.360
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	45.910	48.360
1.02.04	Intangível	39.438	38.451
1.02.04.01	Intangíveis	39.438	38.451
1.02.04.01.02	Software/Outros	17.659	16.672
1.02.04.01.03	Ágio na aquisição de empresas	21.779	21.779

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	3.091.743	3.118.797
2.01	Passivo Circulante	1.388.409	1.133.674
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.324	8.635
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	12.324	8.635
2.01.02	Fornecedores	40.526	39.940
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	40.526	39.940
2.01.03	Obrigações Fiscais	78.640	103.146
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	78.640	103.146
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	18.744	37.524
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	18.099	18.050
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	41.797	47.572
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	943.874	755.848
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	633.545	443.154
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	633.545	443.154
2.01.04.02	Debêntures	310.329	312.694
2.01.05	Outras Obrigações	307.321	221.918
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	5.443	0
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	5.443	0
2.01.05.02	Outros	301.878	221.918
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	13.231	27.968
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	99.389	141.623
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	38.274	32.506
2.01.05.02.07	Certificados de Recebíveis Imobiliários	118.843	969
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	32.141	18.852
2.01.06	Provisões	5.724	4.187
2.01.06.02	Outras Provisões	5.724	4.187
2.02	Passivo Não Circulante	764.990	979.220
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	445.065	599.636
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	345.769	500.768
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	345.769	500.768
2.02.01.02	Debêntures	99.296	98.868
2.02.02	Outras Obrigações	220.862	306.070
2.02.02.02	Outros	220.862	306.070
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	38.709	39.190
2.02.02.02.04	Coobrigação na cessão de recebíveis	60.527	84.815
2.02.02.02.05	Adiantamentos de clientes	70.662	72.663
2.02.02.02.06	Certificados de Recebíveis Imobiliários	29.909	97.912
2.02.02.02.07	Obrigações com investidores	10.715	0
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	10.340	11.490
2.02.04	Provisões	99.063	73.514
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	74.837	48.978
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	30.407	36.595
2.02.04.01.06	Obrigações Tributárias	44.430	12.383
2.02.04.02	Outras Provisões	24.226	24.536
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	938.344	1.005.903
2.03.01	Capital Social Realizado	1.208.063	1.208.063

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2.03.01.01	Capital Social	1.245.915	1.245.915
2.03.01.02	Gastos na Emissão de Ações	-37.852	-37.852
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-266.875	-202.160
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-2.844	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	131.420	321.874	227.733	409.385
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-124.843	-285.733	-174.179	-307.631
3.03	Resultado Bruto	6.577	36.141	53.554	101.754
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-33.215	-61.919	-34.455	-65.955
3.04.01	Despesas com Vendas	-10.590	-20.541	-18.646	-30.073
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.760	-43.587	-14.862	-31.503
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	135	2.209	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-947	-4.379
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-26.638	-25.778	19.099	35.799
3.06	Resultado Financeiro	-12.099	-26.439	-3.515	-5.187
3.06.01	Receitas Financeiras	10.847	23.770	23.768	40.110
3.06.02	Despesas Financeiras	-22.946	-50.209	-27.283	-45.297
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-38.737	-52.217	15.584	30.612
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.148	-12.498	-5.281	-12.084
3.08.01	Corrente	-7.196	-13.349	-1.440	-5.844
3.08.02	Diferido	3.048	851	-3.841	-6.240
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-42.885	-64.715	10.303	18.528
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-42.885	-64.715	10.303	18.528
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-42.885	-64.715	10.303	18.528
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,15030	0,02268	0,03610	0,06490

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-42.885	-64.715	10.303	18.528
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-42.885	-64.715	10.303	18.528
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-42.885	-64.715	10.303	18.528

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-106.247	-293.715
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	25.850	106.751
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-52.217	30.612
6.01.01.02	Depreciação e amortização	4.886	4.839
6.01.01.03	Provisões para créditos de liquidação duvidosa	506	3.956
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	32	779
6.01.01.05	Provisões para garantia de obras	1.195	2.383
6.01.01.06	Impostos diferidos	69	6.934
6.01.01.07	Encargos financeiros sobre financiamentos	94.329	81.255
6.01.01.08	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	-22.950	-24.007
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-37.247	-289.994
6.01.02.02	Contas a receber	-19.501	-209.743
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	-17.359	-27.962
6.01.02.04	Impostos e contribuições a compensar	-2.155	-4.759
6.01.02.05	Créditos diversos	-4.435	4.057
6.01.02.06	Créditos com partes relacionadas	268	15
6.01.02.07	Créditos com contas correntes com parceiros	-2.316	-7.602
6.01.02.08	Despesas antecipadas	2.600	-1.612
6.01.02.09	Obrigações trabalhistas e tributárias	-1.066	-487
6.01.02.10	Fornecedores	586	-5.544
6.01.02.11	Contas a pagar	12.139	-17.742
6.01.02.12	Credores por imóveis compromissados	-15.218	-15.259
6.01.02.14	Partes relacionadas	5.443	-3.016
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	3.767	-340
6.01.03	Outros	-94.850	-110.472
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.459	-8.704
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	-88.391	-101.768
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	50.771	-164.668
6.02.01	Titulos e valores mobiliários	54.194	-157.524
6.02.04	Imobilizado	-1.474	-3.032
6.02.05	Intangível	-1.949	-4.112
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	18.737	602.930
6.03.01	Líquido de empréstimos, financiamento e outros	21.581	602.930
6.03.02	Perda nas mudanças de percentuais de participação de controladas	-2.844	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-36.739	144.547
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	136.990	190.025
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	100.251	334.572

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/06/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.208.063	0	0	-202.160	0	1.005.903	0	1.005.903
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.208.063	0	0	-202.160	0	1.005.903	0	1.005.903
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-2.844	0	-2.844	0	-2.844
5.04.08	Perda na variação de participação societária em controlada	0	0	0	-2.844	0	-2.844	0	-2.844
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-64.715	0	-64.715	0	-64.715
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-64.715	0	-64.715	0	-64.715
5.07	Saldos Finais	1.208.063	0	0	-269.719	0	938.344	0	938.344

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/06/2011**(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	-87.232	0	1.120.831	0	1.120.831
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.208.063	0	0	-87.232	0	1.120.831	0	1.120.831
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.528	0	18.528	0	18.528
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.528	0	18.528	0	18.528
5.07	Saldos Finais	1.208.063	0	0	-68.704	0	1.139.359	0	1.139.359

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
7.01	Receitas	335.054	425.023
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	335.054	425.023
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-312.884	-346.215
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-285.733	-307.631
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-21.109	-34.743
7.02.04	Outros	-6.042	-3.841
7.03	Valor Adicionado Bruto	22.170	78.808
7.04	Retenções	-4.886	-4.839
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.886	-4.839
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	17.284	73.969
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	23.770	40.110
7.06.02	Receitas Financeiras	23.770	40.110
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	41.054	114.079
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	41.054	114.079
7.08.01	Pessoal	28.560	21.375
7.08.01.01	Remuneração Direta	25.161	16.871
7.08.01.04	Outros	3.399	4.504
7.08.01.04.01	Comissões sobre venda	3.399	4.504
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	25.678	27.722
7.08.02.01	Federais	25.417	27.486
7.08.02.03	Municipais	261	236
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	51.531	46.454
7.08.03.01	Juros	50.209	45.297
7.08.03.02	Aluguéis	1.322	1.157
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-64.715	18.528
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-64.715	18.528



DIVULGAÇÃO DE RESULTADO 2T12

Viver Anuncia os Resultados do Segundo Trimestre de 2012

São Paulo, 14 de agosto de 2012 – A Viver Incorporadora e Construtora S.A. (BM&FBOVESPA: VIVR3) anuncia hoje seus resultados operacionais e financeiros relativos ao segundo trimestre encerrado em 30 de junho de 2012 (2T12).

Destaques

- ▼ O volume de recursos gerado por repasses e gestão de carteira no segundo trimestre do ano foi recorde histórico, 25% superior aos primeiros três meses do ano e 80% superior a média de 2011. Com isso, o *cash burn* foi reduzido de R\$86,4 milhões no 1T12, para R\$37,8 milhões.

O mês de Julho já aponta para um resultado robusto no terceiro trimestre.

- ▼ R\$97 milhões foram distratados no trimestre, sendo que a revenda de 45% desse montante no período, garantiu uma entrada de R\$12 milhões no caixa da companhia.
- ▼ Aliado a uma análise criteriosa de novos projetos, estamos revisando o nosso banco de terrenos, buscando adequá-lo as novas diretrizes de desenvolvimento de projetos menores e mais líquidos.
- ▼ Durante os meses de Julho e Agosto transferimos aproximadamente R\$75 milhões de nossa dívida corporativa/projetos, do curto para o longo prazo, aliviando assim o caixa da companhia durante o segundo semestre, e readequando o fluxo de pagamento das dívidas ao cronograma de repasse de clientes.
- ▼ Iniciamos um processo de racionalização das despesas gerais e administrativas da companhia de forma relevante, buscando adequar o tamanho da operação ao patamar de lançamentos programados para o médio prazo.

As informações operacionais e financeiras da Companhia, exceto onde estiver indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Reais (R\$), e seguem as normas internacionais de contabilidade (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita Líquida

A receita operacional líquida do segundo trimestre de 2012 foi de R\$ 131,4 milhões, 42,3% abaixo dos R\$ 227,7 milhões registrados no 2T11.

Custos dos Imóveis

O custo dos imóveis no segundo trimestre de 2012 foi de R\$ 124,8 milhões, representando um redução de 28,3% em relação ao 2T11, variação explicada pela ausência de novos lançamentos no período, assim como o efeito financeiro das unidades distratadas. Em relação ao trimestre anterior a redução de 22,4% é fruto do volume de distratos verificados no 2T12.

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)

	2T12	1T12	2T11	Var%	Var%
Custo dos Imóveis	124.843	160.890	174.179	-22,4%	-28,3%
Custo com terreno, incorporação e construção	110.194	140.420	157.854	-21,5%	-30,2%
Encargos Financeiros	14.649	20.470	16.325	-28,4%	-10,3%

Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

O lucro bruto do 2T12 foi de R\$6,5 milhões, uma diminuição de 77,8% em relação ao trimestre anterior. A margem bruta foi de 5,0% no 2T12.

Lucro Bruto (R\$ mil)

	2T12	1T12	2T11	2T12x1T12	2T12x2T11
Lucro Bruto	6.577	29.564	53.554	-77,8%	-87,7%
Margem Bruta	5,0%	15,5%	23,5%	-1052 bps	-1851 bps
Margem Bruta Ajustada ¹	16,2%	26,3%	30,7%	-1012 bps	-1453 bps

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

No 2T12, as receitas a apropriar totalizaram R\$545,6 milhões, enquanto os resultados a apropriar alcançaram R\$189,8 milhões. A margem apropriar do trimestre foi de 34,8%, 210 pontos base abaixo da margem registrada no 2T11.

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)

	2T12	1T12	2T11	2T12x1T12	2T12x2T11
Receita a apropriar	545.620	676.265	737.689	-19,3%	-26,0%
Custo a apropriar	(355.764)	(437.034)	(465.360)	-18,6%	-23,6%
Resultado Bruto a apropriar	189.856	239.231	272.329	-20,6%	-30,3%
Margem a apropriar	34,8%	35,4%	36,9%	-58 bps	-212 bps

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

No 2T12, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 10,6 milhões, apresentando aumento de 6,4% e redução 43,2% em relação ao 1T12 e 2T11, respectivamente. A variação anual deve-se principalmente ao menor volume de lançamentos no período. Como porcentagem da receita líquida, as despesas com comercialização atingiram 8,1% no trimestre, o aumento em relação ao trimestre anterior deveu-se ao alto volume de distratos, fator redutor de receita.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 22,8 milhões no 2T12, 9,3% superior ao 1T12. A variação deveu-se principalmente ao dissídio coletivo da categoria. Em relação ao ano anterior, o aumento foi de 53,1%, explicado pela criação de novas estruturas operacionais, acordo coletivo, inclusão da Roesing Engenharia e criação da LIP.

Como porcentagem da receita líquida, as despesas gerais e administrativas atingiram 17,3% no trimestre.

Iniciamos á partir de Julho, um processo de racionalização das despesas gerais e administrativas da companhia de forma relevante, buscando adequar o tamanho da operação ao patamar de lançamentos programados para o médio prazo.

Resultado Financeiro

As despesas financeiras líquidas totalizaram R\$12,1 milhões no 2T12, em comparação com despesas financeiras líquidas de R\$14,3 milhões no 1T12 e de R\$3,5 milhões no 2T11. O aumento significativo em relação ao ano anterior 2T11 decorre de um maior nível de endividamento da Companhia. Já em relação ao trimestre anterior, o número se manteve relativamente estável, com alguma melhora.

Lucro Líquido

No 2T12, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 42,9 milhões, em comparação com o prejuízo de R\$21,8 milhões no 1T12 e de um lucro de R\$10,3 milhões no 2T11.

Balanço Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e valores mobiliários

Em 30 de junho de 2012, as contas de Caixa e equivalentes de caixa e Títulos e valores mobiliários totalizavam R\$293,3 milhões, contra um saldo de R\$334,4 milhões apurado em 31 de março de 2012.

Durante o segundo 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.

Contas a Receber

A carteira total de recebíveis da Companhia (*on e off balance*) referente às atividades de incorporação totalizava R\$1,7 bilhão ao final do 2T12, conforme detalhado abaixo.

Contas a receber (R\$ mil)

	2T12	1T12	2T11	2T12x1T12	2T12x2T11
Curto Prazo	991.935	1.042.342	951.021	-4,8%	4,3%
Longo Prazo	197.912	195.093	144.628	1,4%	36,8%
Total "on balance"	1.189.847	1.237.435	1.095.649	-3,8%	8,6%
Total "off balance"	530.428	659.974	721.937	-19,6%	-26,5%
Total de Contas a Receber	1.720.275	1.897.409	1.817.586	-9,3%	-5,4%

	2012	2013	2014	2015 em diante
Cronograma de Recebíveis ¹	1.720.275	888.994	451.485	150.564

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 30 de junho de 2012, o saldo do estoque da Viver era de R\$1,3 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)

	2T12	1T12	2T11	2T12x1T12	2T12x2T11
Terrenos	961.369	912.488	840.569	5,4%	14,4%
Construções em andamento	226.784	243.579	333.201	-6,9%	-31,9%
Unidades prontas	159.585	147.638	66.796	8,1%	138,9%
Adiantamento a fornecedores	27.878	28.989	11.427	-3,8%	144,0%
Total	1.375.616	1.332.694	1.251.993	3,2%	9,9%



Endividamento

A Viver possuía uma dívida líquida de R\$ 381,4 milhões ao final do 2T12 (excluindo dívidas para financiamentos de projetos, SFH e os recursos bloqueados das debêntures da CEF) e uma relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 40,5%. A relação dívida líquida total sobre patrimônio líquido era de 116,4% no final do 2T12.

Durante os meses de Julho e Agosto transferimos aproximadamente R\$75 milhões de nossa dívida corporativa/projetos, do curto para o longo prazo, aliviando assim o caixa da companhia durante o segundo semestre, e readequando o fluxo de pagamento das dívidas ao cronograma de repasse de clientes.

Estrutura de Capital (R\$ milhões)

	Jun 12 Pró-forma	Mar 12	Dez 11 Pró-forma	Jun 11	Mar 11
Curto Prazo	538,4	490,0	458,3	581,3	511,4
Dívida Corporativa	235,2	232,7	199,3	206,9	188,5
Dívida de SFH e projetos ¹	303,2	257,3	259,0	374,4	322,9
Longo Prazo	850,5	902,2	897,2	885,8	828,4
Dívida Corporativa	255,0	267,0	262,2	334,9	268,8
Dívida de SFH e projetos ¹	595,5	635,2	635,0	550,9	559,6
Dívida Total	1.388,9	1.392,2	1.355,5	1.467,1	1.339,7
Caixa e Disponibilidades	293,3	334,4	384,1	517,5	498,3
Dívida Líquida	1.095,6	1.057,8	971,4	949,6	841,4
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos e recursos bloqueados das debêntures CEF)	381,3	386,0	315,6	295,1	259,7
Patrimônio Líquido	938,3	984,1	1.005,9	1.139,4	1.129,1
Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido	116,8%	107,5%	96,6%	83,3%	74,5%
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos)/ Patrimônio Líquido	40,6%	39,2%	31,4%	25,9%	23,0%

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 19 anos e conhecida por seus empreendimentos de alta qualidade e pelo pioneirismo na tecnologia de construção. A Companhia está presente em todas as regiões do País e tem seu foco de atuação no mercado residencial, particularmente nos segmentos de média e baixa renda. A Viver é controlada pela Paladin Realty Partners, empresa de *private equity* baseada nos Estados Unidos, focada no segmento de incorporação imobiliária da América Latina. A Companhia também se beneficia da experiência profissional de sua diretoria e pela adoção de 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) 3046-3121

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

www.viver.com.vc/ri

Apêndice

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	2T12	1T12	Var%	2T11	Var%
Receita Operacional Bruta	136.321	198.733	-31,4%	236.644	-42,4%
Impostos sobre serviços e receitas	(4.901)	(8.279)	-40,8%	(8.911)	-45,0%
Receita operacional líquida	131.420	190.454	-31,0%	227.733	-42,3%
Custos dos imóveis	(124.843)	(160.890)	-22,4%	(174.179)	-28,3%
Lucro Bruto	6.577	29.564	-77,8%	53.554	-87,7%
Receitas (Despesas) Operacionais	(33.215)	(28.704)	15,7%	(34.455)	-3,6%
Despesas com comercialização	(10.590)	(9.951)	6,4%	(18.646)	-43,2%
Despesas gerais e administrativas	(22.760)	(20.827)	9,3%	(14.862)	53,1%
Outras receitas e (despesas) operacionais	135	2.074	-93,5%	(947)	-114,3%
Lucro antes do resultado financeiro	(26.638)	860	-3197,4%	19.099	-239,5%
Resultado financeiro líquido	(12.099)	(14.340)	-15,6%	(3.515)	244,2%
Despesas financeiras	(22.946)	(27.263)	-15,8%	(27.283)	-15,9%
Receitas financeiras	10.847	12.923	-16,1%	23.768	-54,4%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(38.737)	(13.480)	187,4%	15.584	-348,6%
Imposto de renda e contribuição social	(4.148)	(8.350)	-50,3%	(5.281)	-21,5%
Lucro líquido do exercício	(42.885)	(21.830)	96,4%	10.303	-516,2%

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	1S12	1S11	Var%
Receita Operacional Bruta	335.054	425.023	-21,2%
Impostos sobre serviços e receitas	(13.180)	(15.638)	-15,7%
Receita operacional líquida	321.874	409.385	-21,4%
Custos dos imóveis	(285.733)	(307.631)	-7,1%
Lucro Bruto	36.141	101.754	-64,5%
Receitas (Despesas) Operacionais	(61.919)	(65.955)	-6,1%
Despesas com comercialização	(20.541)	(30.073)	-31,7%
Despesas gerais e administrativas	(43.587)	(31.503)	38,4%
Outras receitas e (despesas) operacionais	2.209	(4.379)	NA
Lucro antes do resultado financeiro	(25.778)	35.799	NA
Resultado financeiro líquido	(26.439)	(5.187)	409,7%
Despesas financeiras	(50.209)	(45.297)	10,8%
Receitas financeiras	23.770	40.110	-40,7%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(52.217)	30.612	NA
Imposto de renda e contribuição social	(12.498)	(12.084)	3,4%
Lucro líquido do exercício	(64.715)	18.528	NA



Balço Patrimonial Consolidado (R\$000)	Jun 12	Mar 12	Jun 2012 x Mar 2012	Jun 11	Jun 2012 x Mar 2011
ATIVO					
Circulante	1.876.135	1.893.931	-0,9%	1.865.709	0,6%
Caixa e equivalentes de caixa	100.251	103.992	-3,6%	334.572	-70,0%
Títulos e valores mobiliários	184.383	150.992	22,1%	-	nd
Contas a receber	1.004.002	1.055.560	-4,9%	958.014	4,8%
Imóveis a comercializar	554.623	535.389	3,6%	513.660	8,0%
Créditos diversos	27.710	29.432	-5,9%	43.640	-36,5%
Impostos e contribuições a compensar	2.741	14.788	-81,5%	10.812	-74,6%
Despesas com vendas a apropriar	2.425	3.778	-35,8%	5.011	-51,6%
Não Circulante	1.215.608	1.238.250	-1,8%	1.230.512	-1,2%
Realizável a Longo Prazo	1.130.260	1.152.609	-1,9%	1.155.845	-2,2%
Títulos e valores mobiliários	8.620	79.432	-89,1%	182.932	-95,3%
Contas a receber	197.912	195.093	1,4%	144.628	36,8%
Imóveis a comercializar	820.993	797.305	3,0%	738.333	11,2%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos:	56.608	48.046	17,8%	57.937	-2,3%
Partes relacionadas	294	299	-1,7%	243	21,0%
Impostos e contribuições a compensar	42.950	29.459	45,8%	28.499	50,7%
Despesas com vendas a apropriar	2.883	2.975	-3,1%	3.273	-11,9%
	85.348	85.641	-0,3%	74.667	14,3%
Imobilizado líquido	45.910	47.215	-2,8%	46.753	-1,8%
Intangível	39.438	38.426	2,6%	27.914	41,3%
Total do ativo	3.091.743	3.132.181	-1,3%	3.096.221	-0,1%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	1.388.409	827.897	67,7%	840.940	65,1%
Empréstimos e financiamentos ¹	625.153	479.473	30,4%	571.409	9,4%
Debêntures ¹	310.329	7.480	4048,8%	4.230	7236,4%
Coobrigação na cessão de recebíveis	99.389	136.791	-27,3%	16.282	510,4%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	118.843	1.883	6211,4%	-	nd
Operações com Derivativos	8.392	3.086	171,9%	5.687	47,6%
Fornecedores	40.526	40.551	-0,1%	33.053	22,6%
Obrigações trabalhistas e tributárias	90.964	80.260	13,3%	113.117	-19,6%
Contas a pagar	32.141	19.877	61,7%	25.701	25,1%
Credores por imóveis compromissados	13.231	15.351	-13,8%	16.874	-21,6%
Adiantamento de clientes	38.274	39.625	-3,4%	51.588	-25,8%
Partes relacionadas	5.443	-	nd	484	1024,6%
Provisões	5.724	3.520	62,6%	2.515	127,6%
Não Circulante	764.990	1.320.211	-42,1%	1.115.922	-31,4%
Empréstimos e financiamentos ¹	345.769	499.053	-30,7%	462.799	-25,3%
Debêntures ¹	99.296	396.877	-75,0%	411.456	-75,9%
Coobrigação na cessão de recebíveis	60.527	79.963	-24,3%	64.571	-6,3%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	29.909	113.502	-73,6%	-	nd
Operações com Derivativos	-	6.265	-100,0%	11.547	-100,0%
Obrigações com investidores	10.715	-	nd	-	nd
Obrigações trabalhistas e tributárias	74.837	81.642	-8,3%	41.831	78,9%
Contas a pagar	10.340	11.441	-9,6%	11.453	-9,7%
Credores por imóveis compromissados	38.709	38.709	0,0%	22.075	75,4%
Adiantamentos de clientes	70.662	68.823	2,7%	67.979	3,9%
Provisões	24.226	23.936	1,2%	22.211	9,1%
Patrimônio Líquido	938.344	984.073	-4,6%	1.139.359	-17,6%
Capital Social	1.208.063	1.208.063	0,0%	1.208.063	0,0%
Lucros (prejuízos) acumulados	(269.719)	(223.990)	20,4%	(68.704)	292,6%
Total do passivo e patrimônio líquido	3.091.743	3.132.181	-1,3%	3.096.221	-0,1%

¹ Devido ao não cumprimento de "covenants" de alguns financiamentos, conforme detalhado nas notas explicativas 15 e 16 do ITR, as suas respectivas parcelas não circulantes de aproximadamente R\$ 405 milhões foram reclassificadas para o curto prazo

A Companhia negociou com as instituições financeiras a obtenção de "w aiver", os quais encontram-se em processo de formalização

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações****Trimestrais e semestrais em 30 de junho de 2012****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

1 Contexto operacional

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, controlada pela Paladin Prime Residencial Investors (Brasil), LLC, com sede no exterior.

A atividade preponderante da Companhia é a prestação de serviços de gestão dos empreendimentos imobiliários e, em conjunto com as suas controladas, 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.

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

As demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em reunião realizada em 13 de agosto de 2012.

O setor de construção civil brasileiro vem passando por um ciclo de adaptação, devido ao dramático aumento no volume de projetos desenvolvidos nos últimos cinco anos. Algumas dificuldades estão sendo sentidas por praticamente todas as empresas de capital aberto do setor, a seguir: (i) O INCC, índice utilizado para reajustar os orçamentos das obras, não acompanhou o real aumento experimentado pelas incorporadoras em seus projetos, principalmente no quesito mão-de-obra, o que levou a diversos estouros nos orçamentos de obras, reconhecidos por empresas do setor recentemente. (ii) A expansão geográfica de algumas empresas provou-se uma estratégia de execução complexa. (iii) Os diversos gargalos vistos na etapa final do ciclo de incorporação, o repasse dos clientes para o sistema financeiro, viraram um capítulo a parte e surpreenderam a todos. O aumento do leque das opções de financiamento para o cliente e os diversos gargalos vistos em assessorias, bancos e cartórios, criados pelo enorme volume de entregas visto recentemente, aumentaram o tempo médio do repasse de quatro para aproximadamente oito meses.

A Companhia vem enfrentando os desafios mencionados acima, e tem tomado medidas táticas e estratégicas para vencê-los.

Recentemente efetivamos mudanças na área de construção da companhia e trouxemos para escritório central duas das principais atividades da área, Suprimentos e Planejamento. Buscamos inicialmente revisar todos os projetos em andamento. Os resultados desse esforço nos levaram a reconhecer desvios no orçamento de diversas obras, assim como identificar canteiros que acabaram entregues fora do prazo inicialmente previsto para finalização. O atraso na entrega das obras adiou o início do repasse dos clientes para o sistema bancário e, aliados aos gargalos do setor mencionados anteriormente, vem gerando atraso no retorno desses recursos para a companhia.

Para atenuar os efeitos desse descasamento financeiro, seguimos focados na geração de fluxo de caixa operacional positivo, com focos na entrega de um elevado número de projetos em fase de conclusão, gestão ótima da carteira de clientes e no processo de repasse.

No segundo trimestre, um aumento relevante na eficiência dos repasses já pôde ser sentido, assim como resultados positivos vindos da gestão da carteira de clientes. O volume de caixa gerado pela companhia no segundo trimestre foi recorde histórico, representado por um aumento aproximado de 25% sobre os três primeiros meses do ano e aproximadamente 80% sobre a média registrada em 2011.

Desde o começo do ano, aceleramos o processo de distratos de forma pró ativa, com o intuito de sanear a nossa carteira de clientes, e através da revenda de unidades gerar caixa para a companhia. Como consequência desse processo e divulgado na Nota 35, tivemos aumento de

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações****Trimestrais e semestrais em 30 de junho de 2012****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

unidades distratados durante os primeiros seis meses do ano, das quais aproximadamente 50% das unidades já foram revendidas, gerando um caixa positivo de R\$16 milhões.

No âmbito estratégico diversas medidas estão sendo tomadas no sentido de aumentar a eficiência operacional da companhia, o grau de conforto financeiro, assim como diminuir riscos e adequar a companhia as condições de mercado atuais.

Estamos racionalizando as despesas gerais e administrativas da companhia de forma relevante, buscando adequar o tamanho da operação ao patamar de lançamentos programados para o médio prazo. Inicialmente, esperamos atingir uma redução equivalente a 25% do orçamento previsto para o segundo semestre de 2012, durante o segundo semestre do ano. Em 2013, buscaremos um patamar de despesas gerais e administrativas 40% a 50% abaixo do orçado para 2012.

Transferimos aproximadamente 17% da nossa dívida corporativa do curto para o longo prazo, aliviando assim o caixa da companhia durante os meses mais críticos, e readequando o fluxo de pagamento das dívidas ao cronograma do processo de repasse de clientes.

No lado da incorporação, aliado a uma análise criteriosa dos novos projetos, estamos revisando o nosso banco de terrenos, buscando adequá-lo as nossas novas diretrizes de desenvolvimento de projetos menores e mais líquidos.

Também na incorporação, deixamos de efetuar o lançamento de novos empreendimentos a partir do segundo trimestre e temos implementado algumas medidas de atraso seletivo de obras, com o intuito de economizar caixa.

Temos certeza que as medidas sendo tomadas, garantirão a recuperação operacional de curto prazo da companhia e a moldará as condições de mercado vigentes, voltando a proporcionar retornos consistentes aos nossos acionistas.

2 Principais políticas contábeis adotadas

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 2011. 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, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa da DFP anual. A numeração das notas explicativas contidas neste ITR é a mesma das DFP anual.

A Companhia e suas controladas diretas e indiretas adotam as mesmas políticas contábeis, inclusive para reconhecimento dos resultados auferidos nas operações imobiliários realizadas.

As informações contábeis individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, 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, 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), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

A referida Orientação OCPC 04, editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações****Trimestrais e semestrais em 30 de junho de 2012****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

continua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas.

3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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. As estimativas e julgamentos contábeis críticos não sofreram alterações no período de seis meses findo em 30 de junho de 2012 com relação ao descrito na DFP do exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

Ressalta-se que a Companhia segue as orientações da OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo. Para esse julgamento, a administração da Companhia e de suas controladas avaliou as discussões dos temas efetuados no âmbito de um Grupo de Trabalho coordenado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), no qual a Companhia estava representada através da Associação Brasileira das Companhias Abertas (ABRASCA), culminando com a apresentação ao Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), de minuta da Orientação CPC 04, a qual foi por ele aprovada e norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão 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 seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da entrega das chaves.

4 Novos IFRS e Interpretações do IFRIC

Como mencionado na DFP do exercício findo em 31 de dezembro de 2011, os novos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo "International Accounting Standard Board – IASB" que passaram a vigorar a partir de 1 de janeiro de 2011, quando aplicável, não impactaram na preparação destas informações trimestrais – ITR.

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

Notas explicativas da administração às informações

Trimestrais e semestrais em 30 de junho de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

5 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários**5.1 Caixa e equivalentes de caixa**

<i>Descrição</i>	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>30/06/2012</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>30/06/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
<i>Caixa e bancos</i>	27.084	15.718	57.026	34.782
<i>Aplicações financeiras</i>	31.232	39.657	43.225	102.208
<i>Total caixa e equivalentes a caixa</i>	58.316	55.375	100.251	136.990

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.

<i>Descrição</i>	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>30/06/2012</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>30/06/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
<i>Aplicações financeiras</i>	8.620	9.001	8.620	9.039
<i>Aplicações financeiras - CEF</i>	184.383	238.158	184.383	238.158
<i>Total títulos e valores mobiliários</i>	193.003	247.159	193.003	247.197
<i>Circulante</i>	184.383	238.158	184.383	238.158
<i>Não Circulante</i>	8.620	9.001	8.620	9.039

As aplicações financeiras – CEF estão representadas por recursos oriundos de financiamentos liberados a promitentes compradores de empreendimentos em construção, os quais são disponibilizados à Companhia à medida do progresso físico de execução dos correspondentes empreendimentos.

A variação no saldo das aplicações financeiras caucionadas, comparativamente com 31 de dezembro de 2011, está substancialmente representado pelos resgates mediante a execução física de construção das unidades habitacionais financiadas.

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

Notas explicativas da administração às informações

Trimestrais e semestrais em 30 de junho de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
Saldo a receber empreendimentos concluídos	530	516	589.946	516.136
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(530)	(516)	(4.825)	(4.358)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	-	585.121	511.778
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	1.135.154	1.358.547
(+) Parcelas recebidas	-	-	278.089	402.241
(+) Ajuste a valor presente	-	-	21.485	16.921
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	1.434.728	1.777.709
(-) Venda contratada a apropriar (Nota 18)	-	-	(545.620)	(715.538)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 19)	-	-	15.192	15.051
(=) Receita apropriada	-	-	904.300	1.077.222
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(21.485)	(16.921)
(-) Parcelas recebidas	-	-	(278.089)	(402.241)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	604.726	658.060
Total das contas a receber de vendas apropriadas	-	-	1.189.847	1.169.838
Serviços de administração	5.713	7.148	5.717	7.152
Serviços de Corretagem	-	-	504	401
Outras contas a receber	-	-	5.846	5.503
	5.713	7.148	12.067	13.056
Total do contas a receber	5.713	7.148	1.201.914	1.182.894
(-) Não circulante	-	-	197.912	186.095
Circulante	5.713	7.148	1.004.002	996.799

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

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

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor justo das contraprestações a receber, considerando o custo médio ponderado de encargos financeiros que a Companhia incorre em suas captações, desconsiderando o efeito da inflação no período (expectativa da variação do IGP-M nos próximos 12 meses – suavizada, divulgada pelo Boletim

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações****Trimestrais e semestrais em 30 de junho de 2012**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Focus do Banco Central do Brasil). Todavia, caso a taxa de remuneração da NTN-B seja maior, utiliza-se a maior taxa apurada. A taxa média praticada pela Companhia para o período findo em 30 de junho de 2012 foi de 6,34% (7,20% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011).

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.

A totalidade dos empreendimentos em construção, para os quais a receita vem sendo apropriada de acordo com o percentual de conclusão da obra, estão sob a égide da Lei de Incorporação Imobiliária (Lei 4.591/64), os quais, por força desse mandamento legal, atendem aos exemplos referidos no item 22 da OCPC 04, para fins de enquadramento dos contratos no atendimento dos requerimentos do item 14 do CPC 30, para fins de apropriação da receita pelo método do percentual de conclusão da obra (POC). Esse percentual, conforme estabelecido pela Resolução 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.

Cronograma previsto de recebimento do total da carteira de recebíveis total, por ano:

Ano	Consolidado			
			30/06/2012	31/12/2011
	Imóveis concluídos	Imóveis em construção	Total	Total
2012	471.023	417.971	888.994	1.123.800
2013	2.773	448.712	451.485	445.272
2014	16.596	212.636	229.232	135.341
2015 em diante	94.729	55.835	150.564	165.912
	585.121	1.135.154	1.720.275	1.870.325

A seguir provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente para cobrir perdas prováveis na realização de créditos relacionados com imóveis concluídos, os quais não estão alienados fiduciariamente, cuja movimentação pode assim ser demonstrada:

Descrição	Controladora	Consolidado
No início do período	(516)	(4.358)
Reversões/(constituições) de provisões	(14)	(467)
No final do período	(530)	(4.825)

Nenhuma provisão foi consignada nas informações financeiras trimestrais para fazer face a distratos de operações de vendas já realizadas. Os contratos firmados com os clientes possuem caráter irrevogável e irretratável e, historicamente, não temos experimentado perdas significativas em relação aos distratos ocorridos, em virtude das unidades distratadas terem sido comercializadas a preços maiores que os valores firmados nas operações originalmente distratadas.

Todavia, face às alterações significativas de mercado, com a redução da velocidade de vendas das unidades concluídas, estamos revisando as estimativas, objetivando melhor avaliar os impactos futuros e o valor de eventual provisão a ser consignada nas informações financeiras trimestrais e nas demonstrações financeiras anuais.

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

Notas explicativas da administração às informações

Trimestrais e semestrais em 30 de junho de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
Terrenos	2.669	2.669	823.230	796.217
Imóveis em construção	64	64	209.492	276.608
Imóveis concluídos	3.532	3.474	141.590	82.322
Adiantamentos a fornecedores	151	1.054	27.878	31.769
Juros capitalizados (*) (Nota 15)	-	-	173.426	148.391
Total	6.416	7.261	1.375.616	1.335.307
Circulante	6.416	7.261	554.623	569.130
Não Circulante	-	-	820.993	766.177

(*) Os juros capitalizados aos empreendimentos, referentes aos financiamentos captados por meio do Sistema Financeiro Habitacional e de outras linhas de captações durante a construção de empreendimentos.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
Total do custo incorrido nos empreendimentos em construção	64	64	827.482	1.044.615
Total do custo já apropriado das unidades vendidas	-	-	(617.990)	(768.007)
Saldo de Imóveis em construção	64	64	209.492	276.608

A saldo dos estoques no não circulante correspondem aos terrenos cuja expectativa do prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários superiores a 1 ano, sendo esta revisada periodicamente pela administração.

8 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
Adiantamentos a fornecedores	5.730	4.943	16.145	17.228
Adiantamento para futuros negócios	-	-	6.018	6.018
Depósito judicial	1.967	1.973	3.187	2.856
Adiantamento a funcionários	252	182	373	312
Outros	4.984	5.144	14.143	9.020
Provisões para perdas	(5.886)	(5.886)	(12.156)	(12.155)
Total	7.047	6.356	27.710	23.279

Não ocorreu movimentação da provisão para perdas nos períodos.

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

Notas explicativas da administração às informações

Trimestrais e semestrais em 30 de junho de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2011	(5.886)	(12.155)
Reversões/(constituições) de provisões	-	(1)
Saldo em 30/06/2012	(5.886)	(12.156)

9 Despesas com vendas a apropriar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
Comissões sobre vendas	-	-	5.183	7.738
Outras	16	27	125	170
Total	16	27	5.308	7.908
Circulante	16	21	2.425	4.639
Não Circulante	-	6	2.883	3.269

10 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
Zappi Construções e Empreend. Imobiliários Ltda. (ii)	20.197	20.197	20.197	20.197
Allicerce Construtora e Incorporadora Ltda. (i)	10.788	18.605	10.788	18.605
Menin Incorporadora Ltda. (i)	22.171	14.006	22.171	14.006
Record Incorporações Ltda. (i)	14.283	12.810	14.283	12.810
Orbhitz Engenharia e Construtora Ltda. (i)	4.389	4.156	4.389	4.156
L. Priori Incorporações Ltda. (i)	3.934	3.652	3.934	3.652
Meta Holding S.A	1.127	1.193	1.127	1.193
Outros (i)	959	908	1.158	1.108
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(21.439)	(21.435)	(21.439)	(21.435)
Total	56.409	54.092	56.608	54.292

- (i) 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 a 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.
- (ii) A Companhia firmou um contrato de parceria de cinco anos que estabelece que a Zappi Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., deverá dar preferência à Inpar na realização de obras de construção, devendo, portanto, realizar preferencialmente obras nos empreendimentos desenvolvidos pela Inpar, com foco no segmento residencial, de modo que a realização de obras para terceiros não poderá afetar a capacidade de construção das obras desenvolvidas pela Companhia. Com a finalidade de viabilizar a parceria, a Companhia concedeu à Zappi um mútuo a ser pago por meio de prestação de serviços de administração de obras. O saldo está sujeito a encargos financeiros contratuais, correspondentes a variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano. Para a concessão de referido empréstimo, a Zappi constituiu em favor da Companhia garantia de imóveis e de seu maquinário. Em 31 de dezembro de 2011 a Companhia constituiu provisão para perda de 100% do valor a receber da parceira, pois julgou as garantias

Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às informações****Trimestrais e semestrais em 30 de junho de 2012**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

insuficientes para ressarcimento do direito a receber, bem como a partir de então deixou de atualizar os créditos pelos índices contratuais avençados.

11 Impostos e contribuições a compensar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
PIS	22	11	39	17
COFINS	102	52	410	86
CSLL	2.196	2.103	8.911	8.822
IRPJ	14.562	8.616	30.660	24.685
IRRF s/ aplicações financeiras	2.362	6.970	3.123	7.430
Outros	1.500	1.509	2.548	2.517
Total	20.744	19.261	45.691	43.557
<i>Circulante</i>	-	12.105	2.741	14.196
<i>Não circulante</i>	20.744	7.156	42.950	29.361

A variação no saldo dos IRPJ e IRRF sobre aplicações financeiras, comparativamente com 31 de dezembro de 2011, está substancialmente representado pela transferência dos saldos de IRRF sobre aplicação financeira para saldo negativo de IRPJ a compensar.

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

12 Investimentos e provisões para perda em investimentos

Descrição	Controladora	
	30/06/2012	31/12/2011
Investimentos	1.299.112	1.278.170
Ágio	21.779	21.779
Subtotal	1.320.891	1.299.949
<i>Encargos financeiros a apropriar (*)</i>	139.889	116.863
Total	1.460.780	1.416.812

(*) Refere-se aos encargos financeiros de empréstimos e financiamentos da controladora que foram reclassificados para imóveis a comercializar no balanço patrimonial consolidado, cuja movimentação encontra-se apresentada na Nota 15.

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

Notas explicativas da administração às informações

Trimestrais e semestrais em 30 de junho de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Movimentação de investimentos

<i>Controlada</i>	Saldo em 2010	Acréscimo	Diminuição	Equivalência patrimonial	Saldo em 30/06/2011	Saldo em 2011	Aumento de capital (redução)	Lucros Distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 30/06/2012
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	277.280	-	-	17.702	294.982	282.487	-	-	(11.427)	271.060
Viver Empreendimentos Ltda.	934.773	-	-	30.795	965.568	915.767	-	-	(8.373)	907.394
Viver Participações Ltda.	(91)	-	-	-	(91)	(92)	-	-	(1)	(93)
Viver Vendas Ltda.	(96)	-	-	(46)	(142)	(179)	-	-	(599)	(778)
Inpar Investimentos S.A.	(52)	-	-	(15)	(67)	(83)	-	-	(17)	(100)
Inpar Investimentos II S.A.	(3.069)	-	-	(1.474)	(4.543)	(6.377)	-	-	(19)	(6.396)
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda.	32	-	-	(229)	(197)	(895)	-	-	(608)	(1.503)
QAAP Incorporação e Participação Ltda.	(4)	-	-	(1)	(5)	(5)	-	-	(2)	(7)
Laço dos Ingleses Participações Ltda.	-	-	-	-	-	(4)	-	-	(2)	(6)
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	13.460	-	742	14.202
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	-	-	-	-	-	-	18.894	-	3.420	22.314
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	1.345	-	-	1.965	3.310	3.856	-	-	1.738	5.594
Tibério - Inpar Projeto Residencial Premiere SPE 80 Ltda.	2.003	910	-	23	2.936	3.020	7	-	(6)	3.021
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	597	26	-	1	624	87	-	-	(10)	77
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	2.718	-	-	(12)	2.706	2.952	-	-	(2)	2.950
Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	3.097	1.048	-	497	4.642	5.916	-	-	2.411	8.327
Tibério - Inpar Projeto Residencial Guarulhos SPE Ltda.	1.026	110	-	604	1.740	2.831	166	-	1.173	4.170
TCI - Inpar Desenvolvimento Ltda.	37.918	4.426	-	937	43.281	46.079	1.500	-	1.457	49.036
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	(38)	154	-	(273)	(157)	(159)	-	-	-	(159)
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	6.810	-	-	2.506	9.316	14.030	-	(4.025)	483	10.488
Tibério - Inpar Projeto Residencial Santo André SPE VII Ltda.	908	130	-	1	1.039	1.480	118	-	(394)	1.204
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda.	1.354	1.050	-	2.318	4.722	13.539	(4.056)	-	4.103	13.586
Reusing Construções S.A.	-	-	-	-	-	7.904	-	-	(437)	7.467
Flegante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Termesso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(4)	-	-	-	(4)
Crímiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Total Investimento	1.266.511	7.854	-	55.299	1.329.664	1.292.151	30.089	(4.025)	(6.372)	1.311.843
Provisões para perda em investimentos (reclassificados para passivo)	3.349	-	-	-	5.202	7.798	-	-	-	9.048
Saldo Investimento	1.269.860	7.854	-	55.299	1.334.866	1.299.949	30.089	(4.025)	(6.372)	1.320.891
Encargos financeiros	75.790	22.158	-	-	97.948	116.863	23.026	-	-	139.889
Total	1.345.650	30.012	-	55.299	1.432.814	1.416.812	53.115	(4.025)	(6.372)	1.460.780

Notas Explicativas

(b) Provisão para perdas

Para os seguintes investimentos foram constituídas provisões para perdas registradas no passivo circulante:

Empresas	Controladora		
	31/12/2011	Acréscimo/ Diminuição	30/06/2012
<i>Inpar Investimentos II S.A.</i>	6.377	19	6.396
<i>Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda</i>	895	608	1.503
<i>Viver Vendas Ltda.</i>	179	599	778
<i>Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri</i>	159	-	159
<i>Viver Participações Ltda.</i>	92	1	93
<i>Inpar Investimentos S.A.</i>	83	17	100
<i>OAAP Incorporação e Participação Ltda.</i>	5	2	7
<i>Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.</i>	4	2	6
<i>Termesso Empreendimentos Imobiliários Ltda</i>	4	-	4
<i>Crimiso Empreendimentos Imobiliários Ltda</i>	-	2	2
Provisão para perdas em investimentos	7.798	1.250	9.048

13 Imobilizado Líquido

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2011
<i>No início do ano</i>	19.312	17.980	48.360	45.015
<i>Adições</i>	700	4.487	1.021	3.679
<i>Depreciação</i>	(1.384)	(1.037)	(3.924)	(4.815)
<i>Baixa de imobilizado</i>	(180)	(1.448)	(474)	(45)
<i>Estande de vendas</i>	-	-	927	2.919
<i>No final do período</i>	18.448	19.982	45.910	46.753

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

Notas Explicativas

14 Intangível

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2011
<i>No início do ano</i>	16.560	8.316	38.451	23.007
<i>Adições</i>	1.948	5.018	1.949	5.068
<i>Amortizações</i>	(954)	(21)	(962)	(24)
<i>Baixa</i>	-	(93)		(137)
<i>No final do período</i>	17.554	13.220	39.438	27.914

A variação do saldo comparativamente com 31 de dezembro de 2011, corresponde a desenvolvimentos no sistema operacional da Companhia.

15 Empréstimos e financiamentos

Composição dos empréstimos e financiamentos líquido dos custos de transação:

Modalidade	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
		30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
<i>SFH</i>	<i>TR + 8,30% a.a. até 11,60% a.a.</i>	-	-	419.442	434.638
<i>Capital de giro CCB, CCI e outros</i>	<i>Até 3,75% a.a + CDI (i)</i>	331.254	296.563	331.254	296.563
	<i>De 3,76% a.a. até 5% a.a + CDI</i>	4.892	8.150	7.457	12.425
	<i>Acima de 5% a.a + CDI</i>	7.028	8.576	12.408	13.707
	<i>Até 11,80% a.a + IPCA</i>	30.308	25.719	30.308	25.719
<i>Projetos -CCB</i>	<i>até 3,75% a.a. + CDI</i>	103.831	125.165	117.189	146.019
<i>Projetos -CCB/CCI</i>	<i>até 12% a.a. + IGPM</i>	51.006	-	51.006	-
<i>Leasing</i>	<i>1,06% a.a. até 9,30% a.a.</i>	1.729	1.282	1.855	1.426
<i>Conta corrente</i>	<i>Acima 1,8% a.m</i>	-	-	3	683
Total		530.048	465.455	970.922	931.180
<i>Circulante</i>		435.464	262.441	625.153	438.949
<i>Não Circulante</i>		94.584	203.014	345.769	492.231

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
2013	57.011	147.094	168.756	332.319
2014	18.393	44.813	34.170	53.236
a partir de 2015	19.180	11.107	142.843	106.676
Total	94.584	203.014	345.769	492.231

Notas Explicativas

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, alienação fiduciária de imóveis, caução de direitos aquisitivos sobre imóveis e cessão fiduciária de quotas e aval de acionistas controladores.

Determinados compromissos preveem a adimplência de "covenants". No segundo trimestre não cumprimos os itens (c), (d) e (l), conforme descritos Nota 31. A Companhia negociou com as instituições financeiras a obtenção de "waiver", pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações, não obstante tenha ocorrido o evento e inadimplemento, o qual encontra-se em processo de formalização. Conforme o Pronunciamento Técnico CPC 24, em seu item 10, "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 em 30 de junho de 2012 foram apresentados no passivo circulante.

Considerando o waiver concedido nos saldos de 30 de junho de 2012, a classificação para da dívida ficaria da seguinte forma :

Modalidade	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
		30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
SFH	TR + 8,30% a.a. até 11,60% a.a.	-	-	419.442	434.638
Capital de giro CCB, CCI e outros	Até 3,75% a.a + CDI (i)	331.254	296.563	331.254	296.563
	De 3,76% a.a. até 5% a.a + CDI	4.892	8.150	7.457	12.425
	Acima de 5% a.a + CDI	7.028	8.576	12.408	13.707
	Até 11,80% a.a + IPCA	30.308	25.719	30.308	25.719
Projetos -CCB	até 3,75% a.a. + CDI	103.831	125.165	117.189	146.019
Projetos -CCB/CCI	até 12% a.a. + IGPM	51.006	-	51.006	-
Leasing	1,06% a.a. até 9,30% a.a.	1.729	1.282	1.855	1.426
Conta corrente	Acima 1,8% a.m	-	-	3	683
Total		530.048	465.455	970.922	931.180
<i>Circulante</i>		327.998	262.441	517.688	438.949
<i>Não Circulante</i>		202.050	203.014	453.234	492.231

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
2013	113.643	147.094	225.388	332.319
2014	65.060	44.813	80.837	53.236
a partir de 2015	23.347	11.107	147.009	106.676
Total	202.050	203.014	453.234	492.231

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures atribuíveis à construção dos empreendimentos, são capitalizadas ao custo de cada empreendimento, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas, conforme demonstramos a seguir. Os demais encargos financeiros são alocadas ao resultado do exercício quando incorridos.

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
<i>Encargos financeiros brutos</i>	62.829	125.122	93.745	186.931
<i>Encargos financeiros capitalizados (1)</i>	(39.424)	(66.514)	(60.155)	(118.501)
Encargos financeiros líquidos	23.405	58.608	33.590	68.430

Encargos financeiros incluídos na rubrica Imóveis a Comercializar

<i>Saldo inicial</i>	116.863	75.790	148.391	97.154
<i>Encargos financeiros capitalizados (1)</i>	39.424	66.514	60.155	118.501
<i>Encargos apropriados ao resultado</i>	(16.398)	(25.441)	(35.120)	(67.264)
Saldo final (Nota 7 e 12)	139.889	116.863	173.426	148.391

Os encargos financeiros capitalizados relativos aos empréstimos captados por meio do Sistema Financeiro Habitacional e de outras linhas de captações que sejam utilizadas para financiamento da construção de empreendimentos, estão apresentados na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
Encargos financeiros capitalizados				
<i>Outras linhas (corporativos)</i>	39.424	66.514	39.866	77.344
<i>Sistema financeiro habitacional</i>	-	-	20.289	41.157
Saldo total (1)	39.424	66.514	60.155	118.501

16 Debêntures

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
Emissão 18 de janeiro de 2011	311.045	313.307	311.045	313.307
<i>Debêntures</i>	300.000	300.000	300.000	300.000
<i>(-) Gastos com debêntures a amortizar</i>	(3.274)	(3.683)	(3.274)	(3.683)
<i>Juros sobre Debêntures</i>	14.319	16.990	14.319	16.990
Emissão 24 de junho de 2011	98.580	98.255	98.580	98.255
<i>Debêntures</i>	100.000	100.000	100.000	100.000
<i>(-) Gastos com debêntures a amortizar</i>	(1.648)	(2.041)	(1.648)	(2.041)
<i>Juros sobre Debêntures</i>	228	296	228	296
Total	409.625	411.562	409.625	411.562
<i>Circulante</i>	310.329	312.694	310.329	312.694
<i>Não Circulante</i>	99.296	98.868	99.296	98.868

Notas Explicativas

(a) 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.

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

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

(b) Emissão em 18 de janeiro de 2011

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 01 de janeiro de 2014 e 01 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.

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

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
2012	314.547	317.186	314.547	317.186
2013	42.900	42.900	42.900	42.900
2014	57.100	57.200	57.100	57.200
Total	414.547	417.286	414.547	417.286

A escritura da primeira emissão de debêntures prevê o atingimento de índice de Cobertura do Serviço de Dívida (EBIT/Despesa Financeira Líquida), o qual, conforme divulgado nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011, não foi atendido naquele exercício. Em 26 de março de 2012, 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, o qual foi ratificado em Assembléia Geral de Debenturista ocorrida em 1 de abril de 2012. Essa deliberação teve caráter especial e sem configurar renúncia ao direito de vencimento antecipado.

Notas Explicativas

A Companhia negociou 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, não obstante tenha ocorrido o evento e inadimplemento, o qual encontra-se em processo de formalização.

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 24, em seu item 10, "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 em 30 de junho de 2012 e em 31 de dezembro de 2011 estão apresentados no passivo circulante.

Considerando o "waiver" concedido sobre os saldos de 30 de junho de 2012, a classificação para da dívida ficaria da seguinte forma :

Descrição	Controladora	Consolidado
	30/06/2012	30/06/2012
Emissão 18 de janeiro de 2011	311.045	311.045
<i>Debêntures</i>	<i>300.000</i>	<i>300.000</i>
<i>(-) Gastos com debêntures a amortizar</i>	<i>(3.274)</i>	<i>(3.274)</i>
<i>Juros sobre Debêntures</i>	<i>14.319</i>	<i>14.319</i>
Emissão 24 de junho de 2011	98.580	98.580
<i>Debêntures</i>	<i>100.000</i>	<i>100.000</i>
<i>(-) Gastos com debêntures a amortizar</i>	<i>(1.648)</i>	<i>(1.648)</i>
<i>Juros sobre Debêntures</i>	<i>228</i>	<i>228</i>
Total	409.625	409.625
<i>Circulante</i>	<i>12.297</i>	<i>12.297</i>
<i>Não Circulante</i>	<i>397.328</i>	<i>397.328</i>

Vencimentos	Controladora	Consolidado
	30/06/2012	30/06/2012
2012	14.547	14.547
2013	42.900	42.900
2014	177.100	177.100
2015	120.000	120.000
2016	60.000	60.000
Total	414.547	414.547

Considerando o "waiver" concedido sobre os saldos de 31 de dezembro de 2011, a classificação para da dívida ficaria da seguinte forma:

Descrição	Controladora	Consolidado
	31/12/2011	31/12/2011
<i>Debêntures</i>	<i>400.000</i>	<i>400.000</i>
<i>(-) Gastos com debêntures a amortizar</i>	<i>(5.724)</i>	<i>(5.724)</i>
<i>Juros sobre Debêntures</i>	<i>17.286</i>	<i>17.286</i>
Total	411.562	411.562
<i>Circulante</i>	<i>15.151</i>	<i>15.151</i>
<i>Não Circulante</i>	<i>396.411</i>	<i>396.411</i>

A debêntures, considerando a obtenção do waiver, serão amortizadas conforme apresentado na tabela dos saldos de 30 de junho de 2012.

Notas Explicativas**17 Fornecedores**

Não ocorreram alterações significativas no período em relação aos saldos das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011.

18 Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011
<i>Venda contratada a apropriar (Nota 6)</i>	545.620	715.538
<i>Compromissos de construção (*)</i>	(355.764)	(465.708)
	189.856	249.830
<i>Percentual da margem bruta a apropriar (*)</i>	34,8%	34,9%
<i>Despesas com vendas a apropriar (Nota 9)</i>	(5.183)	(7.738)
	184.673	242.092
<i>Percentual da margem a apropriar (*)</i>	33,8%	33,8%

(*) 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, conforme quadro demonstrativo a seguir.

A variação das vendas contratadas a apropriar comparativamente com 31 de dezembro de 2011, está representada por novas vendas efetuadas no semestre, deduzida da receita apropriada pela evolução dos empreendimentos em construção.

O quadro abaixo demonstra a os resultados apropriados e os empreendimentos em construção:

Descrição	Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011
<i>Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)</i>	904.300	1.077.222
<i>Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)</i>	(617.990)	(768.007)
<i>Resultado bruto dos empreendimentos em construção</i>	286.310	309.215
<i>Margem bruta apropriada</i>	31,7%	28,7%

Notas Explicativas**19 Adiantamentos de clientes**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
<i>Adiantamentos de clientes incorporações</i>	93	89	15.290	2.660
<i>Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (Nota 6)</i>	-	-	15.192	15.051
<i>Permutas físicas</i>	-	-	78.454	87.458
Total	93	89	108.936	105.169
<i>Circulante</i>	93	89	38.274	32.506
<i>Não Circulante</i>	-	-	70.662	72.663

20 Contas a pagar e obrigações com investidores**(a) Contas a pagar**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
<i>Comissões a pagar (*)</i>	-	-	12.979	11.480
<i>Distratos a pagar</i>	-	-	3.953	1.424
<i>Gastos com subscrição de capital</i>	111	111	111	111
<i>Outras contas a pagar</i>	13.899	2.094	25.438	17.327
Total	14.010	2.205	42.481	30.342
<i>Circulante</i>	14.010	2.205	32.141	18.852
<i>Não Circulante</i>	-	-	10.340	11.490

(*) 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.

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

Descrição	Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011
2013	907	378
2014	1.578	3.946
a partir de 2015	7.855	7.166
Total	10.340	11.490

(b) Obrigações com investidores

	Controladora	Consolidado
	30/06/2012	30/06/2012
<i>Obrigações com investidores (*)</i>	10.715	10.715
	10.715	10.715
<i>Circulante</i>	-	-
<i>Não Circulante</i>	10.715	10.715

(*) 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

Notas Explicativas

Administrado de Investimentos Ltda., adquiriu R\$ 10.608 em quotas do capital da sociedade controlada Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda (SPE), comprometendo-se a integralizar mais R\$ 29.242 em quotas de capital, atingindo uma participação total do capital da SPE de 85,69%. Em decorrência desta operação, por medida de prudência e considerando que o investimento realizado na SPE pelo FUNDO serão devolvidos até junho de 2014 remunerados pela taxa referencial, acrescido de 12,20% ao ano, a Companhia registrou esse investimento como "Obrigações com investidores".

21 Credores por imóveis compromissados

Descrição	Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011
<i>Terrenos</i>	51.170	63.013
<i>Imóveis em construção</i>	770	4.145
Total	51.940	67.158
<i>Circulante</i>	13.231	27.968
<i>Não Circulante</i>	38.709	39.190

A variação no saldo comparativamente com 31 de dezembro de 2011 está substancialmente representado pelo pagamento de parcelas mensais.

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

Descrição	30/06/2012	31/12/2011
2013	2.500	2.980
2014	3.776	3.776
<i>a partir de 2015</i>	32.433	32.434
Total	38.709	39.190

Notas Explicativas

22 Coobrigação na cessão de recebíveis

As operações 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 conforme práticas contábeis adotadas. O resumo das operações estão na Nota 6.

Data da Cessão	% taxa de desconto	Controladora		Consolidado	
		30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
Total da emissão em 04 de novembro de 2010	11,25%	-	-	7.327	9.066
Total da emissão em 15 de dezembro de 2010	10,95%	-	-	12.768	17.344
Total da emissão em 5 de maio de 2011	11,00%	39.167	44.167	39.167	44.167
Total da emissão em 26 de junho de 2011	11,80%	-	-	1.125	1.528
Total da emissão em 23 de setembro de 2011	12,00%	-	-	11.869	29.961
Total da emissão em 12 de dezembro de 2011	11,90%	-	-	7.059	19.277
Total da emissão em 21 de dezembro de 2011	12,00%	-	-	5.549	6.095
Total da emissão em 27 de dezembro de 2011	12,00%	-	-	39.281	53.859
Total da emissão em 27 de dezembro de 2011	10,63%	-	-	24.573	45.141
Total da emissão em 29 de março de 2012	12,00%	-	-	11.198	-
Total	Total	39.167	44.167	159.916	226.438
Circulante	Circulante	10.000	10.000	99.389	141.623
Não Circulante	Não Circulante	29.168	34.167	60.527	84.815

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
2013	5.000	9.999	8.758	19.634
2014	10.000	10.000	14.576	17.083
a partir de 2015	14.168	14.168	37.193	48.098
Total não circulante por ano de vencimento	29.168	34.167	60.527	84.815

23 Certificados de recebíveis imobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
Certificados de recebíveis imobiliários	147.673	98.400	147.673	98.400
(-) Gastos com CRI a amortizar	(1.614)	(2.412)	(1.642)	(2.412)
Juros sobre CRI	2.721	2.893	2.721	2.893
Total	148.780	98.881	148.752	98.881
Circulante	118.871	969	118.843	969
Não Circulante	29.909	97.912	29.909	97.912

A variação no saldo comparativamente com 31 de dezembro de 2011 está substancialmente representado pela captação de certificados de recebíveis imobiliários no valor de R\$ 51.000.

Notas Explicativas

24 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo em conta-corrente

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
<i>Ativo não circulante</i>	563.764	443.651	294	562
<i>Passivo circulante</i>	(278.098)	(221.992)	(5.443)	-
	285.666	221.659	(5.149)	562

Os saldos das contas representam operações de empréstimos na forma de mútuos em conta corrente, sem vencimento predefinido.

Para as relações de mútuo entre Viver Incorporadora e Construtora S.A., suas controladas não há a incidência de encargos financeiros.

A variação ocorrida no período findo em 30 de junho de 2012 está substancialmente representada pelo efeito líquido dos recursos transferidos da controladora para o desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária pelas sociedades controladas em relação ao recebimento de recursos de sociedades controladas, oriundos do recebimento de sua carteira de recebíveis.

(b) Remuneração de administradores e diretores

A remuneração fixa paga aos administradores e diretores foi de R\$ 2.395 durante o período findo em 30 de junho de 2012 e encontra-se apropriado no grupo de despesas gerais e administrativas. Não houve alteração na política de remuneração aprovada no exercício de 31 de dezembro de 2011, comparativamente ao período em epígrafe:

Descrição	30/06/2012			
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
<i>Número de membros (*)</i>	10,25	4,83	4,00	19,08
<i>Remuneração fixa (R\$)</i>	373	1.846	176	2.395
<i>Salário/ Pró-labore</i>	366	1.817	171	2.354
<i>Benefícios diretos e indiretos</i>	7	29	5	41
Total da remuneração (R\$)	373	1.846	176	2.395

Descrição	30/06/2011			
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
<i>Número de membros (*)</i>	7,00	3,33	3,67	14,00
<i>Remuneração fixa (R\$)</i>	223	1.248	136	1.607
<i>Salário/ Pró-labore</i>	218	1.232	132	1.582
<i>Benefícios diretos e indiretos</i>	5	16	4	25
<i>Remuneração variável (R\$)</i>	-	3.060	-	-
<i>Bônus</i>	-	3.060	-	-
Total da remuneração (R\$)	223	4.308	136	4.667

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

Notas Explicativas**25 Obrigações tributárias e trabalhistas**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
<i>Parcelamento 11.941/09</i>	9.467	10.898	41.075	46.107
<i>Parcelamentos tributários</i>	1.261	1.345	7.431	8.538
<i>Tributos correntes</i>	536	246	23.049	14.967
<i>Tributos diferidos</i>	7	7	81.922	82.511
<i>Encargos trabalhistas</i>	6.624	5.304	11.871	8.183
<i>Provisão para remuneração variável</i>	453	453	453	453
Total	18.348	18.253	165.801	160.759
<i>Circulante</i>	12.360	10.580	90.964	111.781
<i>Não Circulante</i>	5.988	7.673	74.837	48.978

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
2013	2.765	4.569	47.193	24.011
2014	1.209	1.164	16.539	14.588
a partir de 2015	2.014	1.940	11.105	10.379
Total	5.988	7.673	74.837	48.978

- (a) Não houve qualquer alteração nas condições e valores anteriormente acordados no que tange aos parcelamentos da Lei 11.941/09 e demais parcelamentos tributários.

A redução do saldo do Parcelamento 11.941/09 está representada pelo pagamento das parcelas vencidas no período findo em 30 de junho de 2012.

O aumento nos tributos correntes está representada pelo volume de recebimentos da carteira de contas a receber no período.

- (b) A movimentação de imposto de renda e contribuição social diferidos estão assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2011
<i>No início do exercício</i>	-	-	38.323	29.275
<i>Despesas (receitas) no resultado</i>	-	-	(851)	6.240
No final do trimestre	-	-	37.472	35.515

Notas Explicativas

- (c) A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2011
<i>Lucro/prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</i>	(64.715)	16.107	(52.217)	30.612
<i>Ajustes para refletir a alíquota efetiva:</i>				
- <i>Resultado de participações societárias</i>	6.372	(55.299)	-	-
- <i>Total das adições</i>	277	5.906	706	11.400
<i>Despesas financeiras derivativos</i>	-	3.416	-	3.416
<i>Provisões para demandas judiciais</i>	-	-	-	304
<i>Provisões não dedutíveis</i>	20	17	449	4.045
<i>Outras adições</i>	257	2.473	257	3.635
- <i>Total exclusões</i>	(5.339)	(31.396)	(5.561)	(33.011)
<i>Reversão de provisão para demandas judiciais</i>	(868)	(670)	(1.075)	-
<i>Exclusão receita parcelamento lei nº 11.941/09</i>	-	(2.212)	-	(4.349)
<i>Pagamento de derivativos</i>	(4.471)	(27.588)	(4.471)	(27.588)
<i>Outras exclusões</i>	-	(926)	(15)	(1.074)
<i>Base de cálculo</i>	(63.405)	(64.682)	(57.072)	9.001
<i>Alíquota aplicável</i>	34%	34%	34%	34%
<i>Compensação do prejuízo fiscal e base negativa da contribuição social limitado a 30%</i>	-	-	-	-
<i>Débito fiscal apurado pelo lucro real</i>	-	-	(657)	(3.060)
<i>Efeito de controladas tributadas pelo lucro presumido</i>	-	-	(11.841)	(9.024)
<i>Imposto de renda e contribuição social</i>	-	-	(12.498)	(12.084)
<i>Imposto de renda e contribuição social correntes</i>	-	2.421	(13.349)	(5.844)
<i>Imposto de renda e contribuição social diferidos</i>			851	(6.240)

26 Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
<i>Trabalhistas</i>	1.653	2.502	11.841	12.079
<i>Tributárias</i>	-	-	702	701
<i>Cíveis</i>	46	30	2.015	2.035
<i>Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes</i>	148	183	3.771	3.483
<i>Provisão para garantia de obra</i>	-	-	11.621	10.425
	1.847	2.715	29.950	28.723
<i>Circulante</i>	-	-	5.724	4.187
<i>Não Circulante</i>	1.847	2.715	24.226	24.536

Notas Explicativas**(a) Provisão para garantias**

A variação no saldo comparativamente com 31 de dezembro de 2011 está demonstrada na tabela a seguir:

Descrição	Consolidado	
	30/06/2012	
Saldo em 31 de dezembro de 2011	10.425	
Adições	1.413	
Baixas	(217)	
Saldo em 30 de junho de 2012	11.621	

(b) Provisão para demandas judiciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
Trabalhistas	1.653	2.502	11.841	12.079
Tributárias	-	-	702	701
Cíveis	46	30	2.015	2.035
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	148	183	3.771	3.483
Não Circulante	1.847	2.715	18.329	18.298

A variação no saldo comparativamente com 31 de dezembro de 2011 está demonstrada na tabela a seguir:

Descrição	Controladora	Consolidado
No início do período	2.715	18.298
Adições	134	4.453
Baixas	(1.002)	(4.422)
No final do período	1.847	18.329

No trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2012 ocorreu à adição de R\$ 4.453, desses podemos destacar o valor R\$ 2.368 para as ações cíveis e R\$ 2.054 para ações trabalhistas. Dentre as provisões trabalhistas, em 30 de junho de 2012 a Companhia e suas controladas são parte em 415 ações judiciais trabalhista, sendo que 94,22% de suas causas referem-se a processos em que o pedido em relação à Companhia é de condenação em responsabilidade subsidiária e solidária. 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.

Notas Explicativas

A Companhia e suas controladas 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. Adicionalmente, 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.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
<i>Trabalhistas</i>	568	1.119	8.230	6.451
<i>Ambientais</i>	-	-	126	123
<i>Tributárias</i>	-	-	97	92
<i>Cíveis</i>	48.105	46.704	65.381	64.481
<i>Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes</i>	3.570	993	44.173	26.633
	52.243	48.816	118.007	97.780

27 Patrimônio Líquido

27.1 Movimentação das quantidades de ações

Não houve movimentação da quantidade de ações ou alteração do capital social em relação ao divulgado na Demonstração Financeira Padrão – DFP do exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

27.2 Política de dividendos

Não houve alteração na política de dividendos comparativamente ao exercício de 31 de dezembro de 2011.

28 Prejuízo por ação

O prejuízo básico por ação no período de seis meses findo em 30 de junho de 2012 é de R\$ 0,15 (2011 – R\$ 0,03 de lucro). Não existem elementos diluidores que modifiquem esse valor na determinação do prejuízo ou lucro diluído.

29 Plano de opção de compra de ações

Não houve alterações no plano de benefícios; adicionalmente, não ocorreu outorga de opções a beneficiários, os quais serão elegíveis a exclusivo critério do Conselho de Administração.

Notas Explicativas

30 Instrumentos financeiros e gestão de risco

30.1 Fatores de risco financeiro

Não houve alteração nos fatores de risco financeiro e na política de Gestão desses riscos no primeiro trimestre de 2012 com relação ao descrito na Demonstração Financeira Padrão apresentada em 31 de dezembro de 2011. Nas tabelas a seguir estão apresentados dados financeiros do trimestre atual, de forma comparativa com 31 de dezembro de 2011.

(a) Risco de liquidez

	<i>Consolidado</i>			
	<i>Menos de um ano</i>	<i>Entre um e dois anos</i>	<i>Entre dois e Cinco anos</i>	<i>Total</i>
Em 30 de junho de 2012				
<i>Empréstimos e financiamentos</i>	306.189	487.720	177.013	970.922
<i>Debêntures</i>	314.447	42.900	57.200	414.547
<i>Coobrigação na cessão de recebíveis</i>	99.389	8.758	51.769	159.916
<i>Certificados de Recebíveis Imobiliários</i>	120.416	3.640	26.338	150.394
<i>Operações com derivativos</i>	8.392	-	-	8.392
<i>Credores por imóveis compromissados</i>	13.231	2.500	36.209	51.940
<i>Obrigações com investidores</i>	-	-	10.715	10.715
	862.064	545.518	359.244	1.766.826
Em 31 de Dezembro de 2011				
<i>Empréstimos e financiamentos</i>	438.949	332.319	159.912	931.180
<i>Debêntures</i>	317.186	42.900	57.200	417.286
<i>Coobrigação na cessão de recebíveis</i>	141.623	19.634	65.181	226.438
<i>Certificados de Recebíveis Imobiliários</i>	2.893	98.400	-	101.293
<i>Operações com derivativos</i>	4.205	3.078	5.459	12.742
<i>Credores por imóveis compromissados</i>	27.968	2.980	36.210	67.158
	932.824	499.311	323.962	1.756.097

(b) Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM

<i>Descrição</i>	<i>Risco</i>	<i>Cenário</i>		
		<i>Provável</i>	<i>Possível</i>	<i>Remoto</i>
Aplicações financeiras				
<i>Posição em 30.06.2012</i>	<i>CDI</i>	8,39%	6,29%	4,20%
<i>Montante aplicado em 30.06.2012</i>	236.228	19.820	14.865	9.910

Notas Explicativas

Descrição	Risco	Cenário		
		Provável	Possível	Remoto
Financiamentos				
Índice sujeitos às variações	CDI+3%	11,64%	14,55%	17,46%
Posição em 30.06.2012	468.308	54.519	68.149	81.779
Índice sujeitos às variações	IGP-M + 12%	17,76%	22,20%	26,63%
Posição em 30.06.2012	51.006	9.057	11.321	13.585
Índice sujeitos às variações	IPCA+11,5%	16,98%	21,23%	25,47%
Posição em 30.06.2012	30.308	5.147	6.433	7.720
Índice sujeitos às variações	TR+10,5%	10,50%	13,13%	15,75%
Posição em 30.06.2012	419.441	44.041	55.052	66.062
Saldo dos empréstimos	969.063	112.764	140.955	169.146
Debêntures				
Índice sujeitos às variações	CDI+3,5%	12,18%	15,23%	18,28%
Posição em 30.06.2012	98.580	12.011	15.013	18.016
Índice sujeitos às variações	TR+8,75%	8,75%	10,94%	13,13%
Posição em 30.06.2012	311.045	27.216	34.021	40.825
Saldo das debêntures	409.625	39.227	49.034	58.841

	Descrição	Cenário Provável	Cenário Possível	Cenário Remoto
	Risco	IPCA - 5,48% a.a.(1)	IPCA - 6,85% a.a.	IPCA - 8,22% a.a.
A	Alta da inflação (R\$)	2.098	2.317	2.572
B	Alta da inflação (R\$)	6.294	6.950	7.716
	Total	8.392	9.267	10.288

A Companhia utilizou para a análise de sensibilidade com variações classificadas em provável, possível (deterioração de 25%) e remoto (deterioração de 50%) nos indexadores CDI, TR, IGP-M e IPCA. A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação, CDI ou TR. Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira e não há dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo o caixa aplicado em CDI e recebíveis indexados ao INCC e IGP-M no lado ativo, para balancear o passivo de custo de construção e obrigações financeiras.

Notas Explicativas

30.2 Gestão de capital

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
<i>Empréstimos, financiamentos e debêntures e outros</i>	1.146.728	1.032.807	1.766.826	1.756.097
<i>Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras</i>	(251.319)	(302.534)	(293.254)	(384.187)
Dívida líquida	895.409	730.273	1.473.572	1.371.910
<i>Patrimônio líquido</i>	938.344	1.005.903	938.344	1.005.903
Patrimônio líquido e dívida líquida	1.833.753	1.736.176	2.411.916	2.377.813

30.3 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 2011. 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 2011, 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).

30.4 Instrumentos financeiros por categoria

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

30.5 Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
<i>Contas a receber de clientes</i>	530	516	1.189.847	1.169.838
<i>Provisão para devedores duvidosos</i>	(530)	(516)	(4.825)	(4.358)
Total de contas a receber de clientes	-	-	1.185.022	1.165.480
<i>Unidades entregues</i>				
<i>Com Alienação fiduciária</i>	-	-	589.946	516.136
<i>Sem alienação fiduciária</i>	530	516	7.154	7.429
<i>Unidades em construção</i>				
<i>Com Alienação fiduciária</i>	-	-	592.747	646.273
Total de contas a receber de clientes	530	516	1.189.847	1.169.838

Notas Explicativas

31 Cláusulas restritivas "covenants"

A Companhia possui cláusulas restritivas "covenants" em determinadas operações financeiras 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 três meses do ano fiscal de 2012, respectivamente a 3,0, 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 três 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.
- (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 45% para cada período de três meses;
- (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.
- (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.

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia e suas controladas atenderam a todas as suas cláusulas restritivas, exceto pela cláusula (h). A dívida relacionada a cláusula restritiva não cumprida refere-se a emissão de 300 debêntures ocorrida em 18 de janeiro de 2011, a qual está classificada no passivo circulante (Nota 16).

Em 30 de junho de 2012, a Companhia e suas controladas não atenderam a todas as suas cláusulas restritivas dos financiamentos. As cláusulas (c), (d) e (l) não foram cumpridas, estando esses financiamentos classificados no passivo circulante (Nota 15)

Em março de 2012, a Companhia obteve "waiver" sobre os saldos em 31 de dezembro de 2011 das debêntures e já negociou os mesmos para os saldos em 30 de junho de 2012 dos empréstimos e das debêntures, estando os mesmos em processo de formalização.

Notas Explicativas

32. Remuneração de administradores e diretores

A Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 30 de abril de 2012 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2012 em até R\$15.000 (2011 – R\$ 15.000). O encargo relacionado com a remuneração de administradores está divulgada na Nota 24. (b).

33 Seguros

Não houve qualquer alteração nas políticas de contratação de seguros, bem como nas cláusulas atualmente em vigor, comparativamente com as divulgadas em 31 de dezembro de 2011.

34 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	30/06/2012	31/12/2011
<i>Comissões</i>	26.955	26.955
<i>Assessoria e Consultoria</i>	6.418	6.418
<i>Consultoria</i>	2.874	2.874
<i>Outros</i>	1.605	1.605
Total	37.852	37.852

Notas Explicativas**35 Lucro bruto**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2011
<i>Receita de imóveis</i>	92	31	357.024	425.235
<i>Ajuste a valor presente</i>	-	-	(5.711)	(2.227)
<i>Vendas canceladas</i>	-	(54)	(22.151)	(6.712)
<i>Receita de serviços</i>	5.608	7.441	5.892	8.727
<i>Receita operacional bruta</i>	5.700	7.418	335.054	425.023
<i>Impostos incidentes</i>	(624)	(436)	(13.180)	(15.638)
<i>Receita operacional líquida</i>	5.076	6.982	321.874	409.385
<i>Custo com terreno, incorporação, construção e serviços</i>	(2.729)	(1.124)	(250.614)	(276.377)
<i>Encargos Financeiros</i>	-	-	(35.119)	(31.254)
<i>Custos dos imóveis</i>	(2.729)	(1.124)	(285.733)	(307.631)
<i>Lucro bruto</i>	2.347	5.858	36.141	101.754
<i>Percentual margem bruta</i>	46,2%	83,9%	11,2%	24,9%
<i>Percentual margem bruta ajustada (*)</i>	46,2%	83,9%	22,1%	32,5%

(*) Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

A margem bruta em 30 de junho de 2011 era de aproximadamente 25%, tendo, ao final do exercício social findo em 31 de dezembro de 2011, sofrido queda para aproximadamente 15%, em decorrência de ajustes efetuados no custo do segundo semestre daquele exercício, ajustando a margem à realidade dos projetos. Consequentemente, a margem do primeiro semestre de 2012, já impactada por essa revisão dos custos, é de aproximadamente 11 %.

A redução na receita operacional bruta, comparativamente ao mesmo período do exercício anterior, está impactada pelo menor volume de vendas, como consequência de um menor número de lançamentos, bem como pelo aumento dos distratos realizados no período (Nota 1).

36 Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2011
<i>Assessoria e consultoria</i>	(6.483)	(5.724)	(9.616)	(7.616)
<i>Salários e encargos</i>	(22.480)	(15.701)	(25.161)	(16.871)
<i>Gastos corporativos</i>	(2.541)	(1.682)	(3.730)	(2.562)
<i>Depreciação e amortização</i>	(2.338)	(1.057)	(2.659)	(1.311)
<i>Aluguéis</i>	(1.159)	(982)	(1.322)	(1.157)
<i>Outras despesas</i>	(444)	(605)	(1.099)	(1.986)
<i>Total</i>	(35.445)	(25.751)	(43.587)	(31.503)

Notas Explicativas**37 Despesas com comercialização**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2011
Comissões	-	-	(3.399)	(4.504)
Publicidade	-	(729)	(12.758)	(15.117)
Depreciação estande de vendas e apartamentos decorados	-	-	(2.227)	(3.528)
Despesas com garantia de obras	(178)	(1.454)	(1.180)	(5.780)
Pesquisa e desenvolvimento	(300)	(133)	(408)	(148)
Provisões para perda	(15)	913	(481)	(543)
Outras despesas	(98)	(11)	(88)	(453)
Total	(591)	(1.414)	(20.541)	(30.073)

38 Resultado financeiro

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2011
Juros e atualização monetária	3.534	4.220	8.180	18.157
Rendimentos s/ aplicação	12.254	17.834	13.491	19.579
Outras receitas financeiras	27	336	2.099	2.374
Total	15.815	22.390	23.770	40.110

Despesas financeiras	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2011
Encargos sobre contratos	(62.829)	(55.425)	(73.456)	(65.316)
Encargos corporativos capitalizados (1) (Nota 15)	39.424	33.419	39.866	38.550
Encargos corporativos apropriados (1) (Nota 15)	(16.398)	(11.261)	-	-
Multa	(50)	(357)	(627)	(1.010)
Juros	(802)	(3.192)	(3.136)	(6.151)
Descontos concedidos	-	-	(4.136)	(3.497)
Atualizações monetárias	(106)	(2)	(6.016)	(3.136)
Outras despesas financeiras	(1.545)	(3.367)	(2.704)	(4.737)
Total	(42.306)	(40.185)	(50.209)	(45.297)

39 Outras receitas/(despesas) operacionais

Outras receitas e despesas operacionais	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2011
Provisões para perda	(4)	(4)	(4)	(3.405)
Provisões para demandas judiciais	1.198	670	234	(304)
Baixa de créditos tributários	(21)	(5)	(21)	(8)
Outras receitas e despesas operacionais	664	(751)	2.000	(662)
Total	1.837	(90)	2.209	(4.379)

* * *

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO – EXERCÍCIO ENCERRADO EM 30.06.2012

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Mensagem da Administração

A construção civil no Brasil vem atualmente passando por um ciclo de adaptação, devido a maturação dos projetos lançados em 2007-8 e o conseqüente aumento no número de unidades entregues em 2011-12. Os principais desafios enfrentados pelo setor são os seguintes:

Descasamento entre o reajuste concedido para os projetos e os aumentos reais verificados; levando a divergências relevantes nos orçamentos dos empreendimentos.

Os desafios criados pela expansão geográfica vem demandando uma melhor racionalização da estratégia por parte dos empreendedores.

E, por fim, os diversos gargalos vistos na etapa final do ciclo de incorporação, o repasse dos clientes para o sistema financeiro, viraram um capítulo a parte e surpreenderam a todos. O aumento do leque de opções de financiamento para o cliente e os diversos gargalos vistos em assessorias, bancos e cartórios, criados pelo enorme volume de entregas visto recentemente, aumentaram o tempo médio do repasse de quatro para aproximadamente nove meses.

A VIVER vem enfrentando os desafios mencionados e tem tomado medidas táticas e estratégicas para vencê-los.

No lado da incorporação, aliado a uma análise criteriosa dos novos projetos, estamos revisando o nosso banco de terrenos, buscando adequá-lo as nossas novas diretrizes de desenvolvimento de projetos menores e mais líquidos.

Recentemente efetivamos mudanças na área de construção da companhia e trouxemos para escritório central duas das principais atividades da área, Suprimentos e Planejamento. Buscamos inicialmente revisar todos os projetos em andamento. Os resultados desse esforço nos levaram a reconhecer desvios no orçamento de diversas obras ao final de 2011, assim como identificar canteiros que acabaram entregues fora do prazo inicialmente previsto para finalização.

Os gargalos do setor mencionados anteriormente, vem gerando atraso no retorno desses recursos para a companhia.

Para atenuar os efeitos desse descasamento financeiro, seguimos focados na geração de fluxo de caixa operacional positivo, com focos na entrega de um elevado número de projetos em fase de conclusão, gestão ótima da carteira de clientes e no processo de repasse.

No segundo trimestre, um aumento relevante na eficiência dos repasses já pôde ser sentido, assim como resultados positivos vindos da gestão da carteira de clientes. O volume de caixa gerado pelos repasses e gestão de carteira foi recorde histórico, representado por um aumento aproximado de 25% sobre os três primeiros meses do ano e aproximadamente 80% sobre a média registrada em 2011.

Desde o começo do ano, focamos em promover distratos de forma pró ativa, com o intuito de acelerar a venda de unidades em estoque e gerar caixa para a companhia. Do total de R\$137 milhões distratados durante os primeiros seis meses do ano, a revenda aproximada de 50% das unidades gerou recursos adicionais para a companhia na ordem de R\$16 milhões.

No âmbito estratégico diversas medidas estão sendo tomadas no sentido de aumentar a eficiência operacional da companhia, o grau de conforto financeiro, assim como diminuir riscos e adequar a companhia as condições de mercado atuais.

Iniciamos um processo de racionalização das despesas gerais e administrativas da companhia de forma relevante, buscando adequar o tamanho da operação ao patamar de lançamentos programados para o médio prazo.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Transferimos aproximadamente R\$75 milhões da nossa dívida corporativa/projetos do curto para o longo prazo, aliviando assim o caixa da companhia durante o segundo semestre, e readequando o fluxo de pagamento das dívidas ao cronograma do processo de repasse de clientes.

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) referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2012, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado para os períodos de três e de seis meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e as 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, 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)

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, 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), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2, as informações contábeis intermediárias individuais (controladora) e consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As informações financeiras consolidadas, preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, consideram adicionalmente o OCPC 04 editado pelo 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 na Nota 2. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2012, 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 de maneira consistente, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão das cifras do ano anterior

As Informações Trimestrais - ITR mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis correspondentes aos resultados dos períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2011 e às mutações do patrimônio líquido, aos fluxos de caixa e ao valor adicionado do período de seis meses findo em 30 de junho de 2011, obtidas das informações trimestrais (ITR) de 30 de junho de 2011, e aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2011, obtidas das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011, apresentadas para fins de comparação. A revisão das Informações Trimestrais (ITR) de 30 de junho de 2011 e o exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2011 foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de revisão e de auditoria com datas de 12 de agosto de 2011 e 30 de março de 2012, respectivamente, sem ressalvas, e com parágrafo de ênfase relacionado com o mesmo assunto da ênfase constante neste relatório.

São Paulo, 14 de agosto de 2012

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai
Contador CRC 1SP165875/O-6