

**Relatório da Administração - Exercício Encerrado em 31/12/2012**

Atendendo aos dispositivos legais e estatutários, a Administração da Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Viver") apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras, com os respectivos relatórios dos auditores independentes e do parecer Conselho Fiscal, relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2012.

**Mensagem da Administração**

Nos últimos anos, a Viver, inserida no movimento que direcionou de forma predominante a indústria de construção civil no Brasil, vivenciou um processo de crescimento com foco na expansão geográfica e no direcionamento dos lançamentos para o segmento de primeira moradia. A complexidade no processo de gestão de projetos distantes geograficamente, com diferentes parceiros, em diversos segmentos de renda e, portanto, com características distintas nos métodos construtivos e nas cadeias de suprimento, associada a controles insuficientes para avaliar adequadamente custos e riscos nesse ambiente de expansão, acabaram por comprometer o nosso desempenho, especialmente nos dois últimos anos.

O ano de 2012 foi marcado pelo impacto de mudanças estruturais na Companhia, reconhecimento dos reajustes nas obras, cancelamentos de vendas, distritos de parcerias, e "impairment" do complexo de terrenos "Lagoa dos Ingleses" e da "joint-venture" TCI Viver Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("TCI Viver"), além do direcionamento da nossa estratégia para a preservação de liquidez, os quais tiveram efeito material na nossa rentabilidade e nos resultados financeiros consolidados do ano.

Para lidar a Companhia nessa nova etapa, o Conselho de Administração indicou, em setembro de 2012, um novo CEO, o qual, em conjunto com a diretoria executiva, objetivando o crescimento e turnaround econômico, financeiro e operacional da Companhia, com o apoio do Conselho de Administração e o envolvimento de toda nossa equipe de gestão, iniciou um processo de adequação da estrutura organizacional e administrativa e de definição de novas diretrizes estratégicas com base em cinco frentes (i) controle rigoroso e redução importante na base de custos; (ii) fortalecimento da estrutura de capital; redução de alavancagem e reperfilamento de dívidas; (iii) revisão e aperfeiçoamento de processos operacionais; novo organograma e foco na entrega dos projetos do legado; (iv) alienação de ativos não estratégicos e "liabilities management"; e (v) novo foco estratégico com a criação de um novo pipeline de negócios, nos segmentos de médio e médio alto padrão e concentrado principalmente em São Paulo e Porto Alegre.

A primeira etapa deste processo envolveu a revisão bastante diligente e a adequação das nossas estruturas organizacional e de custos. A Companhia objetiva reduzir o patamar de despesas gerais administrativas em aproximadamente 40% em relação a 2012. O processo de racionalização de despesas gerais e administrativas já mostrou resultado no quarto trimestre de 2012 e certamente será mais evidente ao longo dos trimestres de 2013.

A conclusão e entrega dos projetos em andamento, vendas das unidades em estoque e a constante busca pela máxima eficiência no processo de repasse, continuam sendo tratadas com prioridade na Companhia e em suas controladas e controladas em conjunto. Os recursos gerados por repasses e gestão de carteira ficaram, em 2012, 59% acima de 2011. Paralelamente, nossa área de negócios tem buscado o crescimento e o aumento da participação de ativos não feitos em 18,5 milhões. Mais de 50% do total de unidades contratadas nas anunciadas recentemente de venda do complexo de terrenos denominado "Lagoa dos Ingleses" e de alienação da nossa participação de 50% na empresa TCI-Viver, atuante no mercado de Goiânia. A Companhia continua extremamente focada nesse plano, primordial no processo de desalavancagem e fortalecimento da sua estrutura de capital.

Estamos também ativamente trabalhando no estabelecimento de um novo ciclo de negócios; o nosso objetivo é focar no mercado residencial, desenvolvendo produtos diferenciados, principalmente nos segmentos de médio e médio-alto padrão e formando, assim,

um pipeline de novos projetos nos mercados-chave (São Paulo - capital e interior, grande Porto Alegre e seletivamente outros estados do Sudeste) nos quais já acumulamos experiência e temos um histórico de projetos bem sucedidos. Neste contexto, buscamos priorizar o lançamento e desenvolvimento de projetos com co-investidores, através do estabelecimento de joint ventures, limitando, assim, a exposição de caixa.

Para nos ajudar a atingir os objetivos descritos, realizamos recentemente uma reestruturação no Conselho de Administração que hoje conta com cinco membros, dois dos quais indicados pela Palladin (acionista detentor de 40% das ações representativas do capital social da Companhia) e três membros indicados pelos acionistas minoritários, altamente experientes e qualificados e totalmente alinhados com a estratégia da Companhia.

Nossos acionistas continuam empenhados em suportar estrategicamente e financeiramente a Companhia como tem feito recentemente. No quarto trimestre de 2012, foi realizado um aumento de capital de R\$ 50 milhões reforçando esse comprometimento. Temos hoje, portanto, um modelo de gestão baseado na proximidade entre Diretoria, Conselho de Administração e acionistas e podemos definir a estratégia para o ano de 2013 em três conceitos principais: (i) entrega com qualidade; (ii) disciplina financeira; e (iii) oportunidade. Apesar de ainda enfrentarmos desafios importantes, continuamos confiantes que estamos no caminho certo e que vamos entregar melhoras ao longo dos próximos trimestres.

**Conjuntura Econômica**

O ano de 2012 foi marcado por volatilidade e incertezas no cenário internacional. O cenário externo de fraco crescimento econômico representou um fator restritivo para a demanda agregada do Brasil. O PIB interno o ano com um crescimento de 0,9% em relação a 2011, sendo sido o consumo interno o principal destaque da atividade econômica no ano. O consumo das famílias cresceu 3,1% em 2012, segundo o IBGE. O Banco Central deu continuidade ao ciclo de alongamento monetário iniciado em meados de 2011 e reduziu a taxa Selic de 11%, no final de 2011, para 7,25% ao ano no final de 2012. O desemprego permaneceu em níveis historicamente baixos com a renda real da população em elevação. Para 2013, a expectativa do mercado, de acordo com o Boletim FOCUS do Banco Central, aponta para um cenário de retomada da atividade econômica brasileira, com crescimento do PIB de 3,2%.

**Desempenho Operacional e Financeiro**

Em 2012, a Viver adotou uma abordagem conservadora em relação a novos lançamentos e lançou apenas dois projetos, através da sua antiga joint venture em Goiânia (alienada no primeiro trimestre de 2013), totalizando um VGV de R\$ 49,3 milhões (parte Viver).

Em 2012, as vendas contratadas totalizaram R\$193,5 milhões e foram impactadas pelo alto volume de distritos ocorridos no ano em face da nova política de crédito da Companhia. O resultado comercial do ano foi significativamente mais forte quando consideramos as vendas brutas, totalizando R\$ 18,5 milhões. Mais de 50% do total de unidades contratadas em 2012 foram revendidas no próprio ano, garantindo uma entrada de R\$ 81,6 milhões no caixa da Companhia.

**Projetos Concluídos e Projetos em Construção**

No ano de 2012 foram entregues 6 projetos somando R\$ 280 milhões em VGV (Viver) e 1.893 unidades. Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia possuiu 30 projetos em construção, correspondendo a 7.152 unidades (a 1,93 considerando os projetos em joint venture com a TCI-Viver).

**Balanco Patrimonial em 31 de Dezembro**

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Ativo</b>				
<b>Circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5.1)	31.867	55.375	83.967	136.990
Títulos e valores mobiliários (Nota 5.2)	99.083	238.158	99.083	238.158
Contas a receber (Nota 6)	1.759	7.148	777.270	966.799
Imóveis a comercializar (Nota 7)	64	7.261	709.573	569.130
Créditos diversos (Nota 8)	18.754	6.356	26.998	23.279
Impostos e contribuições a compensar (Nota 11)	5.474	12.105	6.844	14.196
Despesas com vendas a apropriar (Nota 9)	109	21	2.512	4.639
	157.110	326.424	1.706.247	1.983.191
Ativos não circulantes mantidos para venda (Nota 12(c))	30.000	—	107.922	—
	187.110	326.424	1.814.169	1.983.191
<b>Não circulante</b>				
<b>Realizável a longo prazo</b>				
Títulos e valores mobiliários (Nota 5.2)	13.795	9.001	13.795	9.039
Contas a receber (Nota 6)	33	—	113.289	186.095
Imóveis a comercializar (Nota 7)	2.820	—	469.832	766.177
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 10)	50.250	54.092	69.215	54.292
Partes relacionadas (Nota 24)	586.993	443.651	983	562
Impostos e contrib. a compensar (Nota 11)	12.377	7.156	35.241	29.361
Despesas com vendas a apropriar (Nota 9)	—	6	889	3.269
	666.268	513.906	703.244	1.048.795
Investimentos (Nota 12)	1.081.423	1.416.812	—	—
Imobilizado líquido (Nota 13)	16.947	19.312	32.874	48.360
Intangível (Nota 14)	17.737	16.560	24.931	38.451
	1.782.375	1.966.590	761.049	1.135.606
Total do ativo	1.969.485	2.293.014	2.575.218	3.118.797
	As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras			
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>				
<b>Circulante</b>				
Emprestimos e financiamentos (Nota 15)	413.512	262.441	621.217	438.949
Debêntures (Nota 16)	352.493	312.694	352.493	312.694
Coobrigação na cessão de recebíveis (Nota 17)	10.028	10.000	37.053	141.623
Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 18)	119.595	969	119.448	969
Operações com derivativos (Nota 35 (h))	—	4.205	—	4.205
Fornecedores (Nota 19)	2.237	1.252	32.294	39.940
Obrigações trabalhistas e tributárias (Nota 25)	13.603	10.580	115.872	111.781
Contas a pagar (Nota 20)	16.050	2.205	34.758	18.652
Créditos por imóveis compromissados (Nota 21)	—	—	10.912	27.968
Adiantamentos de clientes e outros (Nota 22)	43	89	22.404	32.506
Partes relacionadas (Nota 24)	275.621	221.992	30.120	—
Provisões (Nota 26)	—	7.074	4.187	—
Provisões para perda em investimentos (Nota 12)	9.542	7.798	—	—
	1.212.724	834.225	1.383.645	1.133.674
Passivos relacionados com ativos mantidos para venda (Nota 12(c))	—	—	77.922	—
	1.212.724	834.225	1.461.567	1.133.674
<b>Não circulante</b>				
<b>Exigível a longo prazo</b>				
Emprestimos e financiamentos (Nota 15)	44.484	203.014	223.047	492.231
Debêntures (Nota 16)	56.763	89.888	56.763	89.888
Coobrigação na cessão de recebíveis (Nota 17)	24.148	34.167	49.856	84.815
Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 18)	25.655	97.912	25.655	97.912
Operações com derivativos (Nota 35 (h))	—	8.537	—	8.537
Obrigações com investidores (Nota 23)	—	—	20.206	—
Obrigações trabalhistas e tributárias (Nota 25)	3.438	7.673	62.064	48.978
Contas a pagar (Nota 20)	—	—	6.777	11.490
Créditos por imóveis compromissados (Nota 21)	—	—	—	39.190
Adiantamentos de clientes e outros (Nota 22)	—	—	41.335	72.663
Provisões (Nota 26)	12.934	2.715	38.629	24.536
	167.442	452.886	524.332	979.220
	1.380.166	1.287.111	1.985.899	2.112.894
Total do passivo	1.295.571	1.245.915	1.295.571	1.245.915
Patrimônio líquido (Nota 27)	(37.852)	(37.852)	(37.852)	(37.852)
Gastos na emissão de ações	(668.400)	(202.160)	(668.400)	(202.160)
Prejuízos acumulados	589.319	1.005.903	589.319	1.005.903
Total do patrimônio líquido	1.969.485	2.293.014	2.575.218	3.118.797
Total do passivo e patrimônio líquido	1.969.485	2.293.014	2.575.218	3.118.797
	As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras			

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**  
(Em milhares de reais)

	Capital integralizado		Capital social		Gastos na emissão de ações	Prejuízos acumulados	Total
	Integralizado	A integralizar	Capital social	Gastos na emissão de ações			
<b>Em 31 de dezembro de 2010</b>	1.245.915	—	1.245.915	—	(37.852)	(87.232)	1.120.831
Prejuízo do exercício	—	—	—	—	—	(114.928)	(114.928)
<b>Em 31 de dezembro de 2011</b>	1.245.915	—	1.245.915	—	(37.852)	(202.160)	1.005.903
Prejuízo do exercício	—	—	—	—	—	(463.396)	(463.396)
Perda na variação de participação societária em sociedade controlada (Nota 12 (a))	—	—	—	—	—	(2.844)	(2.844)
Contribuições dos acionistas	—	—	—	—	—	—	—
Aumento de capital (Nota 27.1)	50.000	(344)	49.656	—	(37.852)	(668.400)	589.319
<b>Em 31 de dezembro de 2012</b>	1.295.915	(344)	1.295.571	—	(37.852)	(668.400)	589.319
	As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras						

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2012**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**1. Informações gerais:** A Viver Incorporadora e Construtora S.A., anteriormente Inpar S.A., ("Companhia" ou "Viver") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na B3/BMV&FBOVESPA S.A. sob a sigla VIVR3, tendo como maior acionista individual a Palladin Prime Residential Investors (BRL) LLC, com sede no exterior, não havendo acordo entre acionistas para formação de bloco controlador. A atividade preponderante da Companhia é a prestação de serviços de gestão dos empreendimentos imobiliários e, em conjunto com as suas controladas e controladas em conjunto, o desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, especialmente residencial e comercial, mediante participação nos empreendimentos, por meio de sociedades constituídas com propósito específico, parcerias ou ainda por meio de consórcios. A Companhia possui, ainda, os seguintes ativos e passivos relacionados com empreendimentos em estrutura de patrimônio de alienação em 31 de dezembro de 2012, os quais estão concentrados em sociedades controladas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Ativo circulante	—	—	35.284	46.141
Ativo não circulante	1.995	7.282	5.763	2.352
	1.995	7.282	41.047	48.493
Passivo circulante	—	—	(15.094)	(15.138)
Passivo não circulante	—	—	(27.948)	(26.073)
	1.995	7.282	(43.942)	(41.211)
	—	—	(11.955)	(7.292)

Em 2012 foi efetuada a reestruturação da alta administração da Companhia, com a entrada de um novo CEO durante o terceiro trimestre. Nos últimos anos, a Viver, inserida no movimento que direcionou de forma predominante a indústria de construção civil no Brasil, vivenciou um processo de crescimento com foco na expansão geográfica e no direcionamento dos lançamentos para o segmento de primeira moradia. A complexidade no processo de gestão de projetos distantes geograficamente, com diferentes parceiros, em diversos segmentos de renda e, portanto, com características distintas nos métodos construtivos e nas cadeias de suprimento, associada a controles insuficientes para avaliar adequadamente custos e riscos nesse ambiente de expansão, acabaram por comprometer o nosso desempenho, especialmente nos dois últimos anos. O ano de 2012 foi marcado pelo impacto de mudanças estruturais na Companhia, reconhecimento dos reajustes nas obras, cancelamentos de vendas, distritos de parcerias, e "impairment" do complexo de terrenos "Lagoa dos Ingleses" e da "joint-venture" TCI Viver Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("TCI Viver"), além do direcionamento da nossa estratégia para a preservação de liquidez, os quais tiveram efeito material na nossa rentabilidade e nos resultados financeiros consolidados do ano. Para lidar a Companhia nessa nova etapa, o Conselho de Administração indicou, em setembro de 2012, um novo CEO, o qual, em conjunto com a diretoria executiva, objetivando o crescimento e turnaround econômico, financeiro e operacional da Companhia, com o apoio do Conselho de Administração e o envolvimento de toda nossa equipe de gestão, iniciou um processo de adequação da estrutura organizacional e administrativa e de definição de novas diretrizes estratégicas com base em cinco frentes (i) controle rigoroso e redução importante na base de custos; (ii) fortalecimento da estrutura de capital; redução de alavancagem e reperfilamento de dívidas; (iii) revisão e aperfeiçoamento de processos operacionais; novo organograma e foco na entrega dos projetos do legado; (iv) alienação de ativos não estratégicos e "liabilities management"; e (v) novo foco estratégico com a criação de um novo pipeline de negócios, nos segmentos de médio e médio alto padrão e concentrado principalmente em São Paulo e Porto Alegre. A primeira etapa deste processo envolveu a revisão bastante diligente e a adequação das nossas estruturas organizacional e de custos. A Companhia objetiva reduzir o patamar de despesas gerais administrativas em aproximadamente 40% em relação a 2012. O processo de racionalização de despesas gerais e administrativas já mostrou resultado no quarto trimestre de 2012 e certamente será mais evidente ao longo dos trimestres de 2013. A conclusão e entrega dos projetos em andamento, vendas das unidades em estoque e a constante busca pela máxima eficiência no processo de repasse, continuam sendo tratadas com prioridade na Companhia e em suas controladas e controladas em conjunto. Os recursos gerados por repasses e gestão de carteira ficaram, em 2012, 59% acima de 2011. Paralelamente, nossa área de negócios tem buscado o crescimento e o aumento da participação de ativos não feitos em 18,5 milhões. Mais de 50% do total de unidades contratadas nas anunciadas recentemente de venda do complexo de terrenos denominado "Lagoa dos Ingleses" e de alienação da nossa participação de 50% na empresa TCI-Viver, atuante no mercado de Goiânia. A Companhia continua extremamente focada nesse plano, primordial no processo de desalavancagem e fortalecimento da sua estrutura de capital. Estamos também ativamente trabalhando no estabelecimento de um novo ciclo de negócios; o nosso objetivo é focar no mercado residencial, desenvolvendo produtos diferenciados, principalmente nos segmentos de médio e médio-alto padrão e formando, assim, um pipeline de novos projetos nos mercados-chave (São Paulo - capital e interior, grande Porto Alegre e seletivamente outros estados do Sudeste) nos quais já acumulamos experiência e temos um histórico de projetos bem sucedidos. Neste contexto, buscamos priorizar o lançamento e desenvolvimento de projetos com co-investidores, através do estabelecimento de joint ventures, limitando, assim, a exposição de caixa. Para nos ajudar a atingir os objetivos descritos, realizamos recentemente uma reestruturação no Conselho de Administração que hoje conta com cinco membros, dois dos quais indicados pela Palladin (acionista detentor de 40% das ações representativas do capital social da Companhia) e três membros indicados pelos acionistas minoritários, altamente experientes e qualificados e totalmente alinhados com a estratégia da Companhia.

**Controladas e controladas em conjunto diretas**

	Percentual de participação e forma de consolidação			
	2012		2011	
	Percentual	Forma	Percentual	Forma
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Empreendimentos Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Participações Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Vendas Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Investimentos S.A.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Investimentos II S.A.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	70,00	Proporcional	70,00	Proporcional
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	70,00	Proporcional	70,00	Proporcional
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	70,00	Proporcional	70,00	Proporcional
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda.	70,00	Proporcional	70,00	Proporcional
TCI - Viver Desenvolvimento S.A.	50,00	Proporcional	50,00	Proporcional
Reusing Construções S.A.	50,00	Proporcional	50,00	Proporcional
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	50,00	Proporcional	50,00	Proporcional
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	Proporcional	35,00	Proporcional
Crímiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00	Proporcional	25,00	Proporcional
Terresso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00	Proporcional	25,00	Proporcional
Região dos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00	Proporcional	25,00	Proporcional
Tibério - Inpar Projeto Residencial Guarulhos SPE Ltda.	20,00	Proporcional	20,00	Proporcional
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	1,00	Proporcional	70,00	Proporcional
Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	1,00	Proporcional	70,00	Proporcional
QAAP Incorporações e Participações Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Tibério - Inpar Projeto Residencial Primeiro Sudo SPE 80 Ltda.	70,00	Proporcional	70,00	Proporcional
Tibério - Inpar Projeto Residencial Santos André SPE VII Ltda.	70,00	Proporcional	70,00	Proporcional
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Residencial Pedreira SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Residencial Bragança SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Residencial Viver 103 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar - Projeto Residencial Cullinan SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Rodes Incorporações S.A.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Raposo Km 18,5 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Residencial Viver Moca SPE Ltda.	10			

**\* continuação** **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2012 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

	Percentual de participação e forma de consolidação			
	2012		2011	
	Percentual	Forma	Percentual	Forma
<b>Controladas e controladas em conjunto diretas</b>				
Inpar Projeto 125 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 127 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 128 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 129 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 130 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 132 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 134 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 135 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 136 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 137 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 138 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 139 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 140 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento Construção Imobiliária SPE 141 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 142 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 143 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 144 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 145 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 146 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 147 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 148 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 149 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 150 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar - Abravira Projeto Residencial América SPE Ltda.	70,00	Proporcional	70,00	Proporcional
Inpar - Abravira - Projeto Residencial América SPE Ltda.	70,00	Proporcional	70,00	Proporcional
Placon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	Proporcional	50,00	Proporcional
PMCS Participações S.A.	46,00	Proporcional	46,00	Proporcional
Acano Incorporadora Ltda.	33,33	Proporcional	33,33	Proporcional
Shimpako Incorporadora Ltda.	33,33	Proporcional	33,33	Proporcional
Mucuna Empreendimentos S.S.A.	30,00	Proporcional	30,00	Proporcional
Projeto Fox 41 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25,00	Proporcional	25,00	Proporcional
City Parque Moura S.P.E Ltda.	20,00	Proporcional	20,00	Proporcional
Projeto Fortaleza Praia de Meirões - Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Comercial San Paolo SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imóveis PSM Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Residencial Luzita Telo SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresopolis SPE 63 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 131 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral

**1.2) Transações com participações de não controladores:** A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Prejuízos acumulados". Quando a companhia deixa de ter controle, qualquer participação retila na entidade é remunerada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo e o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retila em uma *joint venture* ou um ativo financeiro. Como no caso do ativo financeiro, a diferença entre as participações minoritárias, não é demonstrado participação de não controladores no patrimônio líquido. **2.3 Apresentação de informações por segmento e natureza:** A principal receita da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto vem da atividade de incorporação imobiliária. O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento, permitindo a administração deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho. A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico, financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de performance nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento (residencial de alto, médio e baixo padrão e comercial), que pudesse caracterizar-se uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais da entidade, sendo as informações apresentadas ao Conselho de Administração de forma analítica por empreendimento e também consolidadas como um único segmento operacional. Conforme descrito na Nota de informações gerais (Nota 1), a Companhia possui como a sua atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários, atuando preponderantemente com parceiros selecionados para desenvolvimento das atividades de construção vinculadas com os seus empreendimentos imobiliários, objetos de sua incorporação. Apenas os empreendimentos na região sul do Brasil são construídos pela sociedade controlada em conjunto Reusing Construções S.A. Nesse contexto, em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a natureza dos custos das vendas de imóveis compreendem, preponderantemente, aos custos de construção incorridos pelas construtoras contratadas. **2.4 Conversão em moeda estrangeira:** A moeda funcional da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto é o real e todos os valores apresentados nas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais (moeda de apresentação). **2.5 Caixa e equivalentes de caixa:** Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluem nos seus equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros no valor justo por meio do resultado". A abertura dessas aplicações por tipo de classificação de risco está apresentada na Nota 5. **2.6 Ativos financeiros: 2.6.1 Classificação:** A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. **(a) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes. **(b) Empréstimos e recebíveis:** Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis do Grupo compreendem "Contas a receber de clientes", "Títulos a recuperar", "Empréstimos", "Partes relacionadas", "Outros ativos" e "Caixa e equivalentes de caixa" (Notas 2.5 e 2.8). **2.6.2 Reconhecimento e mensuração:** Os ativos financeiros são avaliados às vendas de ativos financeiros individuais ou em conjunto. A negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto tenham transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Receitas Financeiras" no período em que ocorrem. Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Se o mercado de um ativo financeiro (e de títulos não listados em Bolsas) não estiver ativo, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, referência a outros instrumentos que são substancialmente similares e análise de fluxos de caixa descontados que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria entidade. **2.6.3 Compensação de instrumentos financeiros:** Ativos e passivos financeiros são comparados e os valores líquidos é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos, há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. **2.6.4 Impairment de ativos financeiros:** A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser evidência de maneira confiável. Os critérios que a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto usam para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem: (i) dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor; (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal; (iii) a Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria; (iv) torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira; (v) o desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou (vi) dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais ou com a carteira, incluindo quaisquer valores líquidos e reportado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos, há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. **2.6.5 Impairment de ativos financeiros:** A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser evidência de maneira confiável. Os critérios que a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto usam para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem: (i) dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor; (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal; (iii) a Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria; (iv) torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira; (v) o desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou (vi) dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais ou com a carteira, incluindo quaisquer valores líquidos e reportado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos, há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. **2.6.6 Impairment de ativos financeiros:** A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser evidência de maneira confiável. Os critérios que a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto usam para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem: (i) dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor; (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal; (iii) a Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria; (iv) torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira; (v) o desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou (vi) dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais ou com a carteira, incluindo quaisquer valores líquidos e reportado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos, há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. **(b) Garantias:** São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo efeitos sucessivos nos empreendimentos imobiliários comercializados. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto contratam construtoras especializadas para realizar a construção dos empreendimentos a serem comercializados, os quais possuem prazo de 5 anos de garantia. Os contratos firmados com as construtoras garantem que a cobertura de eventual sinistro seja de sua responsabilidade, motivo pelo qual determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas. Estimase que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras contingências desta natureza. **(c) Atraso na entrega de empreendimentos:** A Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos de venda das unidades imobiliárias dispõem de tolerância de 180 dias de atraso em relação ao prazo de entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Companhia e suas controladas e controladas em conjunto por atrasos superiores a referida tolerância. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais. Como referido anteriormente, a construção dos empreendimentos é contratada junto a construtoras especializadas, cujos contratos firmados garantem que a cobertura de eventual pedido de indenização por parte de clientes que tenham recebido suas unidades com atraso seja de sua responsabilidade. A Companhia constituiu provisão em montante que corresponde a garantias não cobertas pelas construtoras (Nota 26). **(d) Contratos onerosos:** Com a revisão orçamentária realizada, efetuamos análise dos empreendimentos, objetivando avaliar se os mesmos apresentam custo orçado para conclusão dos empreendimentos em valor superior ao valor líquido recuperável, independentemente do estágio atual em que se encontra o andamento da obra. Não identificamos perdas significativas que requerem a constituição de provisão específica. **2.17 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro corrente e diferido:** As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos decorrentes de operações de natureza fiscal e as diferenças temporárias sobre o imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas liberdades promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas e controladas em conjunto nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais. Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelos alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas e controladas em conjunto, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sob as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras (Nota 25 (c)). Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (Nota 2.21). (b) POC. O imposto de renda e contribuição social diferido ativo são reconhecidos somente se for provável de que lucro tributável futuro seja gerado e a contração de impostos decorrentes das diferenças temporárias sobre o imposto de renda e contribuição social ativos e passivos são compensados quando há um direito inequívoco legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida. **2.18 Benefícios a empregados e dirigentes:** Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (INSS), férias, 13º salário), inclui assistência médica, doença-auxílio, seguro de vida, refeição, programa de treinamento interno, vale-transporte e estacionamento, além de remunerações variáveis como participação nos resultados (bônus). Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos. A Companhia não mantém plano de previdência privada para seus funcionários, porém, efetua contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência. **(a) Participação nos lucros de empregados e administradores:** A política de remuneração variável é baseada em indicadores de desempenho. Os principais indicadores de desempenho levados em consideração são o EBITDA, as despesas gerais e administrativas, a valorização da ação da Companhia (Total Shareholder Return (TSR)) comparado ao desempenho do setor e a avaliação de desempenho das médias individuais. Em função disso, não se estabeleceram dos indicadores, não foi constituída provisão para participação nos resultados de empregados e administradores. **(b) Plano de opção de compra de ações:** Em 11 de agosto de 2010, o Conselho de Administração aprovou o regulamento do primeiro programa de opção de compra de ações da Companhia. Este programa foi aprovado em AGE no dia 12 de agosto de 2010. Todas as opções outorgadas no âmbito do plano não poderão ultrapassar, durante o prazo de vigência do plano, o limite máximo de 3% do total de ações do capital social subscrito e integralizado da Companhia, a qualquer tempo. Até 31 de dezembro de 2011, não houve a outorga de opções a beneficiários, os quais serão elegíveis a exclusivo critério do Conselho de Administração. Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19 de fevereiro de 2011, foi cancelado o Plano de opção de compra de ações. **2.19 Capital social e gastos com oferta pública de ações:** Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. Os custos incrementais atribuíveis ao processo de emissão de ações quando da abertura de capital estão apresentados em conta redutora do capital social no patrimônio líquido, conforme Pronunciamento CPC 08 - "Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários". **2.20 Distribuição de dividendos:** A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral. Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 a Companhia apresentou prejuízo, não havendo dividendos a distribuir. Nos termos da legislação societária, por ocasião da geração de lucro, a destinação dos recursos é determinada pelos acionistas. **2.21 Reconhecimento e mensuração:** **(a) Unidades circulantes e aprovação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis:** (i) **Unidades circulantes:** Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros preliquidados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente do seu recebimento. **(ii) Unidades em construção:** Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCP 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica IPC2 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas do CPC 2011 de Pronunciamentos Contábeis, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCP 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção: **(\*)** O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado, e é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada de acordo com a destinação dos recursos para os empreendimentos em construção. **(b) Unidades em construção:** **2.21 Reconhecimento e aprovação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis:** (i) **Unidades circulantes:** Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros preliquidados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente do seu recebimento. **(ii) Unidades em construção:** Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCP 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica IPC2 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas do CPC 2011 de Pronunciamentos Contábeis, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCP 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção: **(\*)** O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado, e é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada de acordo com a destinação dos recursos para os empreendimentos em construção. **(b) Unidades em construção:** **2.21 Reconhecimento e aprovação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis:** (i) **Unidades circulantes:** Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros preliquidados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente do seu recebimento. **(ii) Unidades em construção:** Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCP 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica IPC2 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas do CPC 2011 de Pronunciamentos Contábeis, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCP 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção: **(\*)** O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado, e é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada de acordo com a destinação dos recursos para os empreendimentos em construção. **(b) Unidades em construção:** **2.21 Reconhecimento e aprovação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis:** (i) **Unidades circulantes:** Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros preliquidados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente do seu recebimento. **(ii) Unidades em construção:** Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCP 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica IPC2 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas do CPC 2011 de Pronunciamentos Contábeis, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCP 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção: **(\*)** O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado, e é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada de acordo com a destinação dos recursos para os empreendimentos em construção. **(b) Unidades em construção:** **2.21 Reconhecimento e aprovação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis:** (i) **Unidades circulantes:** Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros preliquidados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente do seu recebimento. **(ii) Unidades em construção:** Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCP 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica IPC2 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas do CPC 2011 de Pronunciamentos Contábeis, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCP 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção: **(\*)** O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado, e é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada de acordo com a destinação dos recursos para os empreendimentos em construção. **(b) Unidades em construção:** **2.21 Reconhecimento e aprovação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis:** (i) **Unidades circulantes:** Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros preliquidados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente do seu recebimento. **(ii) Unidades em construção:** Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCP 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica IPC2 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas do CPC 2011 de Pronunciamentos Contábeis, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCP 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção: **(\*)** O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado, e é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada de acordo com a destinação dos recursos para os empreendimentos em construção. **(b) Unidades em construção:** **2.21 Reconhecimento e aprovação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis:** (i) **Unidades circulantes:** Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros preliquidados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente do seu recebimento. **(ii) Unidades em construção:** Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCP 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica IPC2 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas do CPC 2011 de Pronunciamentos Contábeis, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCP 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção: **(\*)** O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado, e é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada de acordo com a destinação dos recursos para os empreendimentos em construção. **(b) Unidades em construção:** **2.21 Reconhecimento e aprovação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis:** (i) **Unidades circulantes:** Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros preliquidados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente do seu recebimento. **(ii) Unidades em construção:** Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCP 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica IPC2 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas do CPC 2011 de Pronunciamentos Contábeis, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCP 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção: **(\*)** O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado, e é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada de acordo com a destinação dos recursos para os empreendimentos em construção. **(b) Unidades em construção:** **2.21 Reconhecimento e aprovação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis:** (i) **Unidades circulantes:** Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros preliquidados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente do seu recebimento. **(ii) Unidades em construção:** Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCP 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica IPC2 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas do CPC 2011 de Pronunciamentos Contábeis, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCP 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção: **(\*)** O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado, e é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada de acordo com a destinação dos recursos para os empreendimentos em construção. **(b) Unidades em construção:** **2.21 Reconhecimento e aprovação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis:** (i) **Unidades circulantes:** Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros preliquidados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente do seu recebimento. **(ii) Unidades em construção:** Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCP 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica IPC2 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas do CPC 2011 de Pronunciamentos Contábeis, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCP 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção: **(\*)** O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado, e é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada de acordo com a destinação dos recursos para os empreendimentos em construção. **(b) Unidades em construção:** **2.21 Reconhecimento e aprovação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis:** (i) **Unidades circulantes:** Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros preliquidados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente do seu recebimento. **(ii) Unidades em construção:** Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCP 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica IPC2 02 às Entidades de Incorporação

**\* continuação** **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2012 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Adiantamentos a fornecedores	5.538	4.943	14.626	17.228
Outras contas a receber parceiros	15.037	4.957	8.764	6.456
Adiantamento para futuros negócios (*)	-	-	-	6.018
Depósito judicial	2.035	1.973	3.380	2.856
Adiantamento a funcionários	1.793	182	1.930	312
Outros	484	187	5.818	2.564
Provisões para perdas	(6.133)	(5.886)	(7.520)	(12.155)
	18.754	6.356	26.938	23.279

A movimentação na provisão para perdas pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Em 31 de dezembro de 2010	-	-	(540)	(5.259)
Complemento de provisão	-	-	(5.346)	(6.886)
Em 31 de dezembro de 2011	-	-	(5.886)	(12.155)
Complemento de provisão	-	-	(247)	(385)
Reversão de provisão (*)	-	-	-	5.020
Em 31 de dezembro de 2012	-	-	(6.133)	(7.520)

(\*) Conforme mencionado na Nota 1, em 2012 a administração efetuou análise das opções de compra de terrenos, tendo ocorrido a rescisão de compromissos de compra, para os quais haviam sido efetuados adiantamentos no montante de R\$ 6.018, dos quais R\$ 5.020 já havia sido provisionado durante o exercício de 2011.

**9. Despesas com vendas a apropriar:**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Comissões sobre vendas	-	-	2.218	7.738
Outras	109	27	183	170
	109	27	343	7.908
Circulante	(109)	(21)	(2.512)	(4.639)
Não circulante	-	6	869	3.269

**10. Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos:**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Zappi Construções e Empreend. Imob. Ltda. (ii)	20.197	20.197	20.197	20.197
Alliceor Construtora e Incorporadora Ltda. (i)	-	18.605	17.212	18.605
Menin Incorporadora Ltda. (i)	27.074	14.006	27.074	14.006
Record Incorporações Ltda. (i)	14.780	12.810	14.780	12.810
Orbitz Engenharia e Construtora Ltda. (i)	4.687	4.156	4.687	4.156
L.Priori Incorporações Ltda. (i)	3.709	3.652	3.709	3.652
Meta Holding S.A.	1.334	1.193	1.334	1.193
Outros (i)	1.001	908	2.754	1.108
Prov. para crédito de liquidação duvidosa	(22.532)	(21.435)	(22.532)	(21.435)
Não circulante	50.250	54.092	69.215	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 é 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 feitas e alocadas de acordo com o planejado. Os saldos estão sujeitos a encargos financeiros contratuais, correspondentes à variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano e não possuem vencimento determinado. 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.

**(a) Movimentação de investimentos:**

Controlada	Saldo em 31 de dezembro de 2010		Acréscimo	Diminuição	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2011		Aumento de capital (redução)	Reclassificação	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2012	
	2010	2011				2011	2012					2012	2012
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	277.280	-	-	-	5.207	282.487	-	-	-	-	(109.992)	172.495	-
Viver Empreendimentos Ltda.	934.773	-	-	-	(19.006)	915.767	-	-	-	-	(139.133)	776.634	-
Viver Participações Ltda.	(91)	-	-	-	(81)	(92)	-	-	-	-	(406)	(93)	-
Viver Vendas Ltda.	(96)	-	-	-	(83)	(179)	-	-	-	-	(11)	(27)	-
Inpar Investimentos S.A.	(52)	-	-	-	(31)	(83)	-	-	-	-	(11)	(11)	-
Inpar Investimentos II S.A.	(3.069)	-	-	-	(3.308)	(6.377)	-	-	-	-	(8)	(6.369)	-
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda.	32	-	-	-	(927)	(895)	-	-	-	-	(1.169)	(2.064)	-
OAAP Incorporação e Participação Ltda.	(4)	-	-	-	(1)	(5)	5	-	-	-	(2)	(6)	-
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.	-	-	(2)	-	(2)	(4)	-	-	-	-	(2)	(6)	-
Inpar Projeto 122 SPE Ltda. (*)	-	-	-	-	-	-	8.278	5.183	-	-	(572)	12.889	-
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	-	-	-	-	-	-	8.285	9.827	-	-	1.542	9.827	-
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	1.345	-	-	-	2.511	3.856	-	-	-	-	3.965	-	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial Premiere SPE 80 Ltda.	2.003	994	-	-	23	3.020	-	-	-	(9)	81	-	-
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	597	217	-	-	(727)	87	5	-	-	(11)	-	-	-
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	2.718	245	-	-	31	2.952	-	-	-	(2)	2.950	-	-
Tibério - Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	3.097	1.048	-	-	1.171	5.916	(10.216)	-	-	-	4.300	-	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial Guarulhos SPE Ltda.	1.026	110	-	-	1.695	2.831	(110)	-	(1.695)	1.931	2.957	-	-
TCI - Inpar Desenvolvimento Ltda.	37.918	6.126	-	-	2.035	46.079	1.500	(47.579)	-	-	-	-	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	(38)	154	-	-	(275)	(159)	-	-	-	-	(159)	-	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	6.810	-	-	-	7.220	14.030	-	-	-	(7.220)	2.073	8.883	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial Santo André SPE VII Ltda.	908	589	-	-	(174)	1.480	-	-	-	(398)	-	-	-
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda.	1.354	6.021	-	-	6.167	13.539	-	-	-	(6.413)	7.487	8.654	-
Reusing Construções S.A.	-	7.904	-	-	-	7.904	-	-	-	(906)	6.998	-	-
Flegotone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	108	-	-
Termos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-	(5)	(4)	-	-	-	112	108	-	-
Crimiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-	(1)	-	-	-	-	(231.212)	993.069	-	-
Saldo investimento	1.266.511	23.411	(2)	-	2.231	1.292.151	(10.126)	(42.396)	(15.328)	(231.212)	993.069	1.042.692	-
TCI - Inpar Desenvolvimento Ltda. (c)	-	-	-	-	2.231	-	-	47.579	-	-	2.024	-	-
Total	1.266.511	23.411	(2)	-	2.231	1.292.151	(10.126)	5.183	(15.328)	(229.188)	1.042.692	-	-

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

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

Empresas	Controladora		31 de dezembro de 2012
	31 de dezembro de 2011	31 de dezembro de 2012	
Inpar Investimentos II S.A.	6.377	6.369	9.542
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda.	865	1.169	2.064
Viver Vendas Ltda.	(52)	179	406
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	159	-	159
Reusing Construção S.A.	-	154	154
Inpar Investimentos S.A.	83	27	110
Viver Participações Ltda.	92	1	93
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.	4	2	6
Crimiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	2	2
OAAP Incorporação e Participação Ltda.	5	(5)	-
Termos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.799	1.744	9.542

**Provisão para passivo a descoberto**  
**Ativo destinado a vendas:** Em 6 de março de 2013, foi firmado Contrato de compra e venda da totalidade das ações pertencentes à Companhia, representando 50% de participação no capital social da sociedade controlada em conjunto TCI Viver Desenvolvimento Imobiliário S.A. (TCI Viver), pelo montante de R\$ 30.000, a ser recebida da seguinte forma: (i) R\$ 10.000 na data da operação; R\$ 10.000 21 dias após a data de assinatura do contrato e R\$ 10.000 após o término dos trabalhos de auditoria que estará sendo realizada com esse objetivo. A provisão para fazer face ao prejuízo estimado na operação no montante de R\$ 19.602, foi calculada com base no valor da transação quando comparado com o valor contábil do investimento em 31 de dezembro de 2012, no montante de R\$ 49.603, acrescido do ágio na aquisição do investimento, no valor de R\$ 14.627 (Nota 14). O prejuízo estimado na operação, deduzido da participação da Companhia no lucro líquido do exercício, no valor de R\$ 2.024 (2011 - R\$ 2.035) (Vide item (a) desta Nota), totaliza uma perda líquida de R\$ 17.578, a qual está apresentada em linha específica da demonstração do resultado. A participação da Companhia nos ativos e passivos da TCI Viver em 31 de dezembro de 2012 monta R\$ 107.922 e R\$ 77.922, respectivamente, estando os mesmos apresentados em rubricas específicas do ativo e do passivo no balanço patrimonial consolidado. Na controladora, o valor líquido de R\$ 30.000, que representa o valor do investimento de R\$ 49.603 (item (a) desta Nota) deduzido da referida provisão para o prejuízo estimado na operação, está apresentado em linha específica do ativo. Os ativos e passivos da sociedade controlada em conjunto TCI Viver em 31 de dezembro de 2012, proporcionalmente à participação de 50% em seu capital social, e sumarizados em rubricas específicas do balanço patrimonial da controladora e do consolidado, podem ser assim resumidos:

Descrição	Total da controlada		Participação da Companhia	
	2012	2011	2012	2011
Ativo	-	-	-	-
Circulante	4.348	2.174	-	-
Caixa e equivalentes de caixa	82.568	41.284	-	-
Contas a receber	55.292	27.646	-	-
Imóveis a comercializar	4.196	2.096	-	-
Créditos diversos	-	-	-	-
Impostos e contribuições a compensar	1.701	851	-	-
Despesas com vendas a apropriar	148.123	74.062	-	-
Não circulante	-	-	-	-
Contas a receber	16.654	8.327	-	-
Imóveis a comercializar	55.258	27.629	-	-
Despesas com vendas a apropriar	101	51	-	-
Intangível	72.013	36.007	-	-
Intangível líquido	5.545	2.773	-	-
Intangível	112	56	-	-
Total do ativo da controlada	77.670	38.835	-	-
(+) Ágio na aquisição do investimento	225.793	-	-	-
Provisão para perda na alienação	(19.602)	-	-	-
Total dos ativos não circ. mantidos para venda	155.844	107.922	-	-

**Passivo e patrimônio líquido**  
Circulante  
Emprestimos e financiamentos  
Coobrigação na cessão de recebíveis  
Fornecedores  
Obrigações trabalhistas e tributárias  
Contas a pagar  
Adiantamentos de clientes e outros  
Provisões para perda em investimentos

Descrição	Controladora		31 de dezembro de 2012
	31 de dezembro de 2011	31 de dezembro de 2012	
Emprestimos e financiamentos	13.277	6.639	13.277
Coobrigação na cessão de recebíveis	318	159	318
Fornecedores	5.339	2.670	5.339
Obrigações trabalhistas e tributárias	12.119	6.060	12.119
Contas a pagar	9.465	4.733	9.465
Adiantamentos de clientes e outros	13.811	13.811	13.811
Provisões para perda em investimentos	249	249	249
Total	68.636	34.318	68.636

**Total do passivo dos ativos destinados a venda**  
**Valor líquido do ativo, na controladora**  
Os valores da referida sociedade controlada que integram a demonstração consolidada dos fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2012, podem ser assim resumidos:

Descrição	Controladora		31 de dezembro de 2012
	31 de dezembro de 2011	31 de dezembro de 2012	
Caixa líquido proveniente das (aplicadas nas) atividades operacionais	(13.595)	(13.595)	(13.595)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos	(400)	(400)	(400)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	15.089	15.089	15.089
Aumento (redução) de caixa e equivalentes	1.095	1.095	1.095
Caixa e equivalentes de caixa	-	-	-
No início do exercício	1.079	1.079	1.079
No fim do exercício	2.174	2.174	2.174

**(d) Informações de controladas e controladas em conjunto indiretas:**

Controlada	Informações financeiras resumidas das controladas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2012						Investimentos		Equivalência patrimonial	
	Ativo		Passivo		Resultado		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	líquido	bruto	2012	2011	2012	2011
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.	26.606	47.087	(20.481)	(466)	(2.389)	(20.481)	(18.092)	(2.389)	(18.092)	(12.787)
Inpar Projeto Residencial Pedreiros SPE Ltda.	3.766	-	3.766	-	(1.004)	3.766	4.771	(1.004)	516	9
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE	14.605	762	13.843	19	(139)	13.843	13.981	(139)	1.846	-
Inpar Projeto Residencial Bragança SPE Ltda.	10.078	591	9.487	-	(3)	9.487	9.490	(3)	(108)	-
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	13.989	600	13.389	-	(1)	13.389	13.390	(1)	(13)	-
Inpar - Projeto Residencial Cullinan SPE Ltda.	147	-	147	-	(12)	147	11.810	(12)	23	-
Rodes Incorporações S.A.	4.862	2.957	1.905	-	(120)	1.425	1.789	(120)	(174)	-
Projeto Raposo Km 18,5 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	123.437	4.697	118.740	-	(178)	118.740	118.918	(178)	(223)	-
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda.	2.256	955	1.301	-	(47)	1.301	3.094	(47)	(5)	-
Projeto Fortaleza Praia de Meireles - Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	(9)	-	(3)	-
Inpar Projeto Comercial San Paulo										

**\* continuação** **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2012** (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"</b>				
Saldo inicial	116.863	75.790	148.391	97.154
Encargos financeiros capitalizados (*)	54.200	66.514	91.604	118.501
Encargos apropriados ao resultado. (Notas 32 e 29)	(29.639)	(25.441)	(62.765)	(67.264)
Baixa de enc. financ. capital. p/ "impairment" do ativo correspondente (Notas 7 e 29)	(62.632)	-	(62.632)	-
Saldo final (Nota 12)	78.792	116.863	114.598	148.391

(\*) Os encargos financeiros capitalizados são oriundos dos empréstimos captados por meio do Sistema Financeiro Habitacional e de outras linhas de captações, como a emissão de debêntures, utilizadas para aquisição de terrenos destinados a incorporação imobiliária, bem como para financiamento da construção de empreendimentos. Como consequência das medidas adotadas em sendo adotadas pela administração da Companhia em referência na Nota 1, determinados terrenos deixaram de ser uma data definida para o lançamento do empreendimento correspondente e, como consequência, a partir de maio de 2012, os juros deixaram de ser capitalizados, sendo apropriados diretamente ao resultado financeiro. Os juros capitalizados podem ser assim apresentados, por origem dos correspondentes recursos captados:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Encargos financeiros capitalizados</b>				
Financiamentos e debêntures (corporativos)	54.200	66.514	55.620	77.344
Sistema financeiro habitacional	-	-	35.984	41.157
Saldo total (*)	54.200	66.514	91.604	118.501

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>16. Debêntures:</b>				
Debêntures	300.000	300.000	300.000	300.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(2.815)	(3.683)	(2.815)	(3.683)
Juros sobre debêntures	12.988	16.990	12.988	16.990
Emissão 18 de janeiro de 2011	310.173	313.307	310.173	313.307
Debêntures	100.000	100.000	100.000	100.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(1.195)	(2.041)	(1.195)	(2.041)
Juros sobre debêntures	97	296	278	296
Emissão 24 de junho de 2011	29.083	98.063	99.083	98.255
Circulante	409.256	411.562	409.256	411.562
Não circulante	(352.493)	(312.694)	(352.493)	(312.694)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi realizado o pagamento de R\$ 28.594 de juros das debêntures emitidas em 18 de janeiro de 2011 e R\$ 11.917 para debêntures emitidas em 24 de junho de 2011. **(a) Emissão em 18 de janeiro de 2011 (Primeira emissão):** A Companhia obteve aprovação de seu primeiro programa de emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real e garantia fluante no montante de R\$ 300.000 na quantidade 300 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 1.000 cada, com vencimentos semestrais entre 1º de janeiro de 2014 e 1º 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" igual de 6,75% ao ano sobre o valor nominal, calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, com pagamentos semestrais. As garantias compreendem cessão fiduciária de direitos creditórios e contas bancárias. **(b) Emissão em 24 de junho de 2011:** A Companhia obteve aprovação de seu segundo programa de emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real no montante de R\$ 100.000 na quantidade 10.000 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 10.000 cada, com vencimentos trimestrais entre 24 de junho de 2013 e 24 de dezembro de 2014. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia foram destinados refinanciamento de dívidas financeiras da Companhia e de controladas e controladas em conjunto. As debêntures são atualizadas monetariamente pela variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (DI) acrescido de sobretaxa de 3,50% ao ano, com pagamentos trimestrais. As garantias compreendem alienação fiduciária de imóveis de propriedade da Companhia e de controladas e controladas em conjunto. Os gastos com a emissão de debêntures estão registrados como reduções no passivo, os quais estão sendo apropriados ao resultado usando o método juros efetivos. As debêntures serão amortizadas conforme tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Vencimentos</b>				
2012	-	317.186	-	317.186
2013	356.166	42.900	356.166	42.900
2014	57.100	57.200	57.100	57.200
2014	413.266	417.286	413.266	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 não foi atingido em 31 de dezembro de 2012 e, conforme divulgado nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011, também 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, mantendo-se favoravelmente à concessão de um *waiver* à Companhia, pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações por não obstante tenha ocorrido o evento e inadimplemento, o qual foi ratificado em Assembleia Geral de Debiturista ocorrida em 01 de abril de 2012. Essa deliberação teve caráter especial e sem configurar renúncia ao direito de vencimento antecipado. 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 por conta do não cumprimento da cláusula (h) da Nota 31, não obstante tenha ocorrido o evento e inadimplemento, o qual foi formalizado em 01 de abril de 2013. De acordo com a norma contábil de Eventos Subsequentes, "a entidade não deve ajustar os valores reconhecidos em suas demonstrações contábeis por eventos subsequentes que são indicadores de condições que surgiram após o período contábil a que se referem as demonstrações", assim sendo, os saldos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 estão apresentados por esse valor. Considerando o *waiver* a ser formalizado concedido sobre os saldos de 31 de dezembro de 2012, a classificação patrimonial da dívida ficaria da seguinte forma:

	2012		2011	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
<b>Debêntures</b>	400.000	400.000	400.000	400.000
Gastos com debêntures a amortizar	(4.010)	(4.010)	-	-
Juros sobre debêntures	13.266	13.266	409.256	409.256
Circulante	(53.903)	(53.903)	(53.903)	(53.903)
Não circulante	355.353	355.353	355.353	355.353

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

	2012		2011	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
<b>Vencimentos</b>				
2013	56.166	56.166	-	-
2014	177.100	177.100	-	-
2015	120.000	120.000	-	-
2016	60.000	60.000	-	-
2016	413.266	413.266	-	-

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

	2012		2011	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
<b>Garantia</b>				
desconto				
11,25%	-	-	7.015	9.066
11,00%	34.196	44.167	34.196	44.167
Fidejussória	10,63%	-	-	45.141
Fidejussória	10,95%	-	8.738	17.344
Fidejussória	11,80%	-	-	1.528
Fidejussória	11,90%	-	-	-
Fidejussória	12,00%	-	36.960	89.915
Circulante	34.196	44.167	86.509	226.438
Não circulante	(10.020)	(10.000)	(37.053)	(141.823)
24.168	34.167	49.456	84.615	

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

	2012		2011	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
<b>Ano de vencimento</b>				
2013	-	9.999	-	19.634
2014	10.000	10.000	14.771	17.083
2015	10.000	10.000	13.879	16.094
A partir de 2016	4.168	4.168	21.206	32.004
24.168	34.167	49.656	84.615	

Seguem as explicações sobre as emissões: • Em 20 de julho de 2012 foi assinado o instrumento particular de contrato de cessão de créditos com cobrança, com garantia fidejussória que representam individualmente os créditos imobiliários decorrentes das promessas de compra e venda, das empresas Inpar - Abjara - Projeto Residencial América SPE Ltda., Inpar - Abjara - Projeto Residencial Santa Amara SPE Ltda., Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda., Inpar - Abjara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda., Inpar Projeto Wave SPE Ltda. e Inpar Projeto 45 SPE Ltda. O valor da emissão é R\$ 2.877, a taxa de desconto é de 12%, incluindo atualizações de IGP-M dos recebíveis. • Em 20 de julho de 2012 foi assinado o instrumento particular de contrato de cessão de créditos com cobrança, com garantia fidejussória que representam individualmente os créditos imobiliários decorrentes das promessas de compra e venda, das empresas Inpar - Abjara - Projeto Residencial América SPE Ltda., Inpar - Abjara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda. e Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda. O valor da emissão é R\$ 2.613, a taxa de desconto é de 12%, incluindo atualizações de IGP-M dos recebíveis. • Em 29 de março de 2012 cedeu fiduciariamente os direitos creditórios de titularidade da Companhia, que correspondem a 36 (trinta e seis) Promessas de Compra e Venda de unidades do empreendimento Ghisa de propriedade da Inpar - Abjara - Projeto Residencial América SPE Ltda. O valor da emissão é R\$ 11.980, a taxa de desconto é IGP-M mais 12% ao ano. • Em 10 de maio de 2011 cedeu fiduciariamente os direitos creditórios de titularidade da Companhia, que correspondem a 319 (trezentos e dezesseis) Promessas de Compra e Venda de unidades do empreendimento Beach Park Wellness Resort de propriedade da Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda. O valor da emissão é R\$ 50.000, a taxa de desconto é de 11%, incluindo atualizações de INCC e IGP-M dos recebíveis. O agente centralizado da operação é a Pólo Capital Securitizadora S.A. que é responsável pela conta arrecadadora dos direitos creditórios da Companhia. • Em 22 de junho de 2011 foi assinado o instrumento particular de contrato de cessão de créditos com cobrança, com garantia fidejussória que representam individualmente os créditos imobiliários decorrentes das promessas de compra e venda, do empreendimento TCI Inpar Projeto Essencial Premier Ltda. empresa controlada pela TCI Inpar Desenvolvimento Imobiliário S.A. O valor da emissão é R\$ 2.084, a taxa de desconto é de 11,80%, incluindo atualizações de IGP-M dos recebíveis. • Em 23 de setembro de 2011 foi assinado o instrumento particular de contrato de cessão de créditos com cobrança, com garantia fidejussória que representam individualmente os créditos imobiliários decorrentes das promessas de compra e venda, do empreendimento Marine Home Resort SPE 66 Ltda., empresa controlada pela Viver Incorporadora e Construtora S.A. O valor da emissão é R\$ 33.807, a taxa de desconto é de 12%, incluindo atualizações de IGP-M dos recebíveis. • Em 7 de dezembro de 2011 cedeu fiduciariamente os direitos creditórios de titularidade da Companhia, que correspondem a 227 (duzentos e vinte sete) Promessas de Compra e Venda de unidades do empreendimento Viver Residence de propriedade da Inpar Projeto Wave SPE Ltda. O valor da emissão é R\$ 19.009, a taxa de desconto é de 11,90%, incluindo atualizações de IGP-M dos recebíveis. • Em 21 de dezembro de 2011 foram emitidas cédulas de créditos imobiliários, com garantia fidejussória (cobrança), que representam individualmente os créditos imobiliários decorrentes das promessas de venda e compra, em conjunto com a Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Viver Mourum SPE Ltda., Inpar Projeto 111 SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Calogero Calla SPE Ltda., Inpar Projeto 90 SPE Ltda., Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda. e Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda., controladas pela Viver Incorporadora e Construtora S.A. O valor total da emissão foi R\$ 6.095, emitidas 26 CCIs, a taxa de desconto é de 12% ao ano, incluindo as atualizações de INCC e IGP-M dos recebíveis. • Em 22 de dezembro de 2011 cedeu fiduciariamente os direitos creditórios de titularidade da Companhia, que correspondem a 454 (quatrocentos e cinquenta e quatro) Promessas de Compra e Venda de unidades do empreendimento Viver Bosque São José dos Pinhais de propriedade da Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda. O valor da emissão é R\$ 45.044, a taxa de desconto é de 10,83%, incluindo atualizações de IGP-M dos recebíveis. • Em 27 de dezembro de 2011 cedeu fiduciariamente os direitos creditórios de titularidade da Companhia, que correspondem a 227 (duzentos e vinte sete) Promessas de Compra e Venda de unidades do empreendimento Viver Zona Sul de propriedade da Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda. O valor da emissão é R\$ 31.896, a taxa de desconto é IGP-M mais 12% ao ano. Em 27 de dezembro de 2011 cedeu fiduciariamente os direitos creditórios de titularidade da Companhia, que correspondem a 119 (cento e dezesseis) Promessas de Compra e Venda de unidades do empreendimento Canoas Happiness de propriedade da Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda. O valor da emissão é R\$ 21.872, a taxa de desconto é IGP-M mais 12% ao ano. **18. Certificados de recebíveis imobiliários:** As operações de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) estão compostas de acordo com as seguintes taxas de juros:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Emissão</b>				
17/09/2011 (i)	115% da taxa DI	98.400	98.400	98.400
17/02/2012 (ii)	IGP-M +12% a.a.	16.046	-	16.046
21/05/2012 (iii)	IGP-M +12% a.a.	17.250	-	17.250
18/08/2012 (iv)	CDI +2,20% a.a.	11.725	-	11.725
Gastos a amortizar	143.421	98.400	143.421	98.400
Juros incorridos	(842)	(2.412)	(989)	(2.412)
Circulante	2.671	2.893	2.671	2.893
Não circulante	(119.595)	(969)	(119.448)	(969)
(i) Emissão em 1º de setembro de 2011: A Companhia emitiu certificados de recebíveis imobiliários sem garantia real no valor de R\$ 98.400, cujos recursos foram utilizados para a construção e desenvolvimento de empreendimentos. O valor do principal dos certificados foi financiado pelo empréstimo original em 1º de abril de 2013, alterado para 12 parcelas mensais sucessivas a partir de 03 de outubro de 2013, em primeira Assembleia Geral dos titulares dos certificados dessa emissão, ocorrida em 15 de março de 2013. <b>(ii) Emissão em 17 de fevereiro de 2012:</b> A Companhia emitiu certificados de recebíveis imobiliários com garantia em quotas do empreendimento Reserva Uno (sociedade controlada Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.), no valor de R\$ 19.000, para a construção e desenvolvimento de empreendimentos. Os certificados possuem vencimentos mensais a partir de 15 de janeiro de 2020. <b>(iii) Emissão em 21 de maio de 2012:</b> A Companhia emitiu certificados de recebíveis imobiliários com garantia em quotas do empreendimento Park Plaza (sociedade controlada Projeto Imobiliário Condomínio Parque Plaza SPE 52 Ltda.), no valor de R\$ 20.000, para a construção e desenvolvimento de empreendimentos. Os certificados possuem vencimentos mensais a partir de 21 de junho de 2012 até 24 de abril de 2017. <b>(iv) Emissão em 18 de junho de 2012:</b> A Companhia emitiu certificados de recebíveis imobiliários com garantia em quotas do empreendimento Eredivit (sociedade controlada Inpar Projeto Residencial Condomínio Eredivit SPE Ltda.), no valor de R\$ 11.725, para a construção e desenvolvimento de empreendimentos. Os certificados possuem vencimentos mensais a partir de 10 de janeiro de 2013 até 10 de junho de 2013. Os gastos com a emissão de certificados de recebíveis imobiliários estão registrados como reduções no passivo, os quais estão sendo apropriados ao resultado usando o método juros efetivos. Os saldos do não circulante podem ser assim apresentados por ano de vencimento:				

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Ano de vencimento</b>				
2013	-	97.912	-	97.912
2014	7.725	-	7.725	-
A partir de 2015	17.930	-	17.930	-
25.655	97.912	25.655	97.912	

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Vencimentos</b>				
Vencidos	715	442	7.251	7.604
A vencer até 30 dias	868	784	12.965	23.821
A vencer até 60 dias	641	26	5.198	1.263
A vencer até 90 dias	1	-	336	562
A vencer até 120 dias	1	-	209	338
A vencer até 180 dias	2	-	447	558
A vencer até 360 dias	1.522	810	25.038	32.336
2.237	1.252	32.294	39.940	

**20. Contas a pagar:**

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Descrição</b>				
Comissões a pagar (a)	-	-	10.302	11.480
Dívidas a pagar	-	-	8.569	1.424
Aquisições de participações societárias (b)	10.535	-	5.268	-
Multas contratuais	-	-	1.650	-
Gastos com alienação de terrenos	-	-	860	-
Contas a pagar controladas em conjunto	111	111	111	111
Gastos com subscrição de capital	5.404	2.094	11.152	10.519
Outras contas a pagar	16.050	2.205	41.535	30.342
Circulante	(16.050)	(2.205)	(34.758)	(18.852)
Não circulante	-	-	6.777	11.490

(a) 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. (b) Conforme mencionado na Nota 12 (a), a Companhia alienou 50% de participação na sociedade controlada Inpar Projeto 122 SPE Ltda., com o compromisso de integralizar R\$ 10.535, para manter a participação societária remanescente. Os montantes a longo prazo referem-se a comissões, que possui a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Descrição</b>				
2013	-	-	1.522	3.946
2014	-	-	5.255	7.166
A partir de 2015	-	-	6.777	11.490

**21. Credores por imóveis comprados:**

	Consolidado	
	2012	2011
<b>Descrição</b>		
INCC	-	14.667
Não sujeito a encargos financeiros	10.341	52.491
	10.912	67.158
	(10.912)	(27.968)
	-	39.190
Circulante	10.341	63.013
Não circulante	571	4.145
	10.912	67.158

Conforme mencionado na Nota 7, em 2012 determinados compromissos de aquisição de terrenos foram distratados, refletindo em uma redução dos valores a pagar em R\$ 40.277. O saldo de credores por imóveis comprados não sujeito a juros, foi mensurado a valor presente, considerando a taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas. A taxa média praticada pela Companhia foi de 5,52% ao ano (2011 - 7,20% ao ano). Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	2012		2011	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
<b>Descrição</b>				
2013	-	-	3.960	2.786
2014	-	-	2.786	3.770
A partir de 2015	-	-	32.434	39.190

**22. Adiantamentos de clientes e outros:**

	2012		2011	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
<b>Descrição</b>				
Adiantamentos de clientes incorporações	43	89	13.225	2.660
Recib. de clientes superiores a rec. apor				

**\* continuação** **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2012** (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

empresendários imobiliários, por conta de supostos inadimplementos contratuais incorridos pela Companhia. Em sede de tutela antecipada, pleiteou-se a suspensão dos encargos dos mútuos concedidos e bloqueio on line de valores na importância de R\$ 41.656. Liminarmente foi deferido o bloqueio de valores da Cia., num montante de R\$ 1.921 e recentemente a ação foi julgada, razão pela qual existe mencionado provisorio. Dessa decisão foi interposto recurso de apelação e em seguida iniciaram-se tratativas de acordo para por fim a lide. Em janeiro de 2013 foi firmado acordo para a liquidação do litígio, tendo sido provisionado o montante de R\$ 11.076 em 31 de dezembro de 2012. Esse processo contava nas causas possíveis em 31 de dezembro de 2011, sendo o principal processo que acarretou a redução do montante dos processos em aberto nessa categoria para 31 de dezembro de 2012. (ii) Ação no valor de R\$ 864, que se refere a um processo proposto por um condomínio, com pedido de indenização por danos materiais e lucros cessantes. A ação foi julgada improcedente, contudo o condomínio recorre e conseguiu a reversão da decisão. Diante disso, a Viver interpus recurso especial; (iii) Ação de R\$ 1.706, refere-se a um processo ligado a construção sobre indenização por danos morais e materiais, e recurso especial foi admitido e remetido para o STJ e estão concluídos com o Ministro relator; (iv) Ação no valor de R\$ 1.378 de cobrança com pedido de indenização de lucros cessantes. Entre as provisões com estimativas possíveis destacamos três processos abaixo que envolvem um montante de R\$ 20.585: (i) O primeiro deles se refere à ação de rescisão, cumula indenização do bem imóvel denominado Sítio Santo Antônio ou Monte Alegre, no qual seria construído empreendimento imobiliário denominado El Paraíso. A ação foi julgada: (a) reconhecendo a legitimidade passiva da Inpar e Viver; (b) julgando os pedidos parcialmente procedentes, para determinar a rescisão do contrato, confirmando a decisão antecipatória de tutela; e (c) condenando a Record ao pagamento da quantia de R\$ 100 a título de reparação, bem como o importe de R\$ 4.000 referente à multa prevista no item 6.1 do contrato; (ii) O segundo caso se refere a um litígio envolvendo a Companhia e uma construtora, a Tradição Engenharia. Nesse caso, apesar do valor não envolvido, foi realizado acordo para fim do processo; (iii) E o último se refere a uma arbitragem proposta por um antigo parceiro consorciado, que pleiteia valores referentes ao resultado do empreendimento. **Processos ambientais:** Destaca-se que com relação a processos ambientais, a Companhia figura como ré em três processos, abaixo indicados: (i) Ministério Público de São Paulo vs. Viver Incorporadora e Construtora, Inpar Legacy, JMT e PMSF - Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público de São Paulo, em 22 de abril de 2008, processo nº 053.08.114934-0, em trâmite perante a 8ª Vara da Fazenda Pública do Estado de São Paulo, cujo objeto versa sobre a regularidade, sob o aspecto ambiental, das aprovações municipais relativas ao empreendimento imobiliário que a Companhia pretende erigir no imóvel de propriedade de uma de suas controladas, a JMT Propriedade Imobiliária Ltda., localizado na Rua Visconde de Porto Seguro, Chácara Santo Antônio, São Paulo. A causa foi do valor de R\$ 100. Houve concessão de liminar para não realização de obras no terreno, em face da qual foi interposto recurso de agravo de instrumento, ao qual foi negado provimento, motivo pelo qual se interpsu recurso especial perante o Superior Tribunal de Justiça, ainda pendente de julgamento. A Companhia agiu nos termos da lei, tendo obtido regularmente os alvarás, as licenças, as autorizações, as aprovações e os laudos necessários ao corte de exemplares arbóreos, e cumpriu os termos dos compromissos ambientais assumidos junto à Prefeitura Municipal de São Paulo e ao DEPRIN Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais relativamente a tais aprovações. Por essas razões acredita-se no êxito da Companhia em tal demanda. A defesa da Companhia foi apresentada em 08 de junho de 2009 e o processo encontra-se atualmente na fase de instrução processual. A Companhia entende que referida demanda não envolve valores que possam vir a impactar adversamente e de maneira relevante nos resultados, razão pela qual não há provisionamento para fazer frente a esta demanda. (ii) Ministério Público Federal vs. Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda. - Trata-se de Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público Federal, em 11 de março de 2010, processo nº 0003556-32.2010.4.05.8100, em trâmite perante a 10ª Vara da Seção Judiciária Federal do Estado do Ceará, que tem como objeto suspender a construção do empreendimento denominado Beach Park Wellness Resort, que supostamente estaria sendo construído em área de preservação. A Companhia contestou o feito em 21 de junho de 2010, sendo que após manifestações das partes, em 08 de setembro de 2010 a Companhia requereu o julgamento antecipado da lide. Importante destacar que em 27 de setembro de 2009 o IBAMA apresentou parecer por meio do qual concluiu-se principalmente que (i) o empreendimento está sendo construído em área de planície de delatção, a qual não é definida como Área de Preservação Permanente - APP; (ii) não se identifica APP onde o empreendimento está sendo erguido; (iii) a construção é respaldada por Licença de Instalação expedida pela SEMACE. Em janeiro de 2011 o processo foi julgado, sendo a demanda considerada improcedente. Em sede de recurso necessário a decisão foi mantida. Nesse momento a Companhia aguarda manifestação do Ministério Público Federal. A Companhia entende que referida demanda não envolve valores que possam vir a impactar adversamente e de maneira relevante nos resultados, razão pela qual não há provisionamento para fazer frente a esta demanda. (iii) Ministério Público Estadual vs. Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. e Companhia de Nova Lima. - Trata-se de ação civil pública com pedido de liminar movida pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais contra o Município de Nova Lima e a Inpar Projeto Residencial Nova Lima, processo nº 0024.10.275924-8, objetivando anular o licenciamento do Projeto Residencial denominado "Alto Belvedere", conduzido pela Secretária Municipal de Meio Ambiente de Nova Lima. Em apertada síntese, alega o MPE existirem inúmeros vícios procedimentais ocorridos durante os trâmites administrativos para a aprovação urbanística e ambiental do empreendimento junto à municipalidade, o que, associado à legislação por ele indicada, imporia a competência licenciatória das obras ao nível estadual, devendo também a ré submeter os projetos arquitetônicos das edificações à análise e aprovação por parte do IPHAN e do Conselho Deliberativo do Patrimônio Histórico e Cultural de Belo Horizonte - CDPH-BH, para que sejam os ajustes altrimétricos necessários, compatibilizando-os com o conjunto paisagístico da Serra do Curral. Em decisão liminar o juiz entendeu pelo embargo da obra, porém em 28 de junho de 2011 a Companhia firmou um acordo junto ao MPE. Já foi homologado pelo juiz de causa, que liberou parcialmente a continuidade das obras, por prazo determinado. Esse prazo vem sendo prorrogado. Paralelamente a Companhia vem buscando um acordo junto ao MPE. **27. Patrimônio líquido: 27.1. Capital social:** O capital social está representado por 334.965.452 (2012 - 285.309.452) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Descrição	2012	2011
Saldo em 31 de dezembro de 2011	285.309.452	285.309.452
Subscrição privada de ações	50.000.000	—
Saldo em 31 de dezembro de 2012	335.309.452	285.309.452
Integralizadas	(344.000)	—
Integrais	334.965.452	285.309.452

Em 3 de outubro de 2012, a Companhia aprovou o aumento de capital social por meio de subscrição privada no valor de R\$ 50.000, com a emissão de 50.000.000 ações ordinárias nominativas e sem o valor nominal. Dessa subscrição, até 31 de dezembro de 2012 foram integralizadas 49.656.000 novas ações ordinárias nominativas, a R\$ 1,00 por ação, passando o capital social da Companhia para R\$ 1.235.571, dividido em 334.965.452 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 350.000.000 ações.

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

Descrição	2012	2011
Comissões	26.955	26.955
Assessoria e consultoria	6.418	6.418
Consultoria	2.874	2.874
Outros	1.805	1.805

**27.3. Política de dividendos:** Segundo disposição estatutária da Companhia, do lucro líquido do exercício 5% serão destinados para reserva legal, limitada a 20% do capital social integralizado e dividendos mínimos de 25% sobre o lucro líquido. **Prejuízo por ações:** O cálculo básico de lucro por ação é feito por meio da divisão do prejuízo do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período. O lucro diluído por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias. Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 não há diferença entre o cálculo de lucro por ação básico e diluído em função da inexistência de ações ordinárias potenciais diluídas.

Descrição	2012	2011
Prejuízo atribuído aos acionistas da Companhia	(463.396)	(114.928)
Quant. média pond. de ações ordinárias em circulação	297.417.353	285.309.452
Prejuízo básico por ação - R\$	(1.558)	(0.402)

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

Memória de cálculo da média ponderada de ações	Exercício de 2011	Exercício de 2012
Quantidade de ações	285.309.452	285.309.452
Número de dias%	365/100	365/100
Média ponderada de ações	285.309.452	285.309.452

Data	2012	2011
1º de janeiro de 2012	285.309.452	285.309.452
3 de outubro de 2012	49.656.000	—
31 de dezembro de 2012	334.965.452	285.309.452

29. Lucro (prejuízo) bruto:	Controladora	Consolidado
Descrição	2012	2011
Receita de imóveis	3.718	39
Ajuste a valor presente	—	(134)
Receita de serviços	11.736	8.982
Receita operacional bruta	15.454	9.021
Impostos incidentes	(1.691)	(621)
Receita operacional líquida	13.763	8.400
Custo com terreno, incorp., constr. e serviços	(9.538)	(2.655)
Encargos financeiros	(9.538)	(2.655)
Custos dos imóveis	4.225	5.455
Lucro (prejuízo) bruto	30.775	68.475
Percentual margem bruta	30,7%	68,4%
Percentual margem bruta ajustada (*)	30,7%	68,4%

(\*) Excluindo encargos financeiros. No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, não foi realizado o lançamento de nenhum novo empreendimento. Adicionalmente, em 2012 ocorreu o cancelamento de dois empreendimentos imobiliários, com o correspondente distrito das unidades vendidas, atendendo diretamente no incremento das vendas canceladas. A Companhia vem realizando ações para agilizar os processos de repasse de financiamentos das unidades concluídas, as quais geram, indiretamente, aumento dos distritos. No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 as operações de distritos envolveram contratos de venda no valor de R\$ 308.549. As unidades distritadas retornaram aos estoques para comercialização, tendo, no mesmo período, sido revendidas unidades no valor de venda de R\$ 143.700. O efeito dos distritos na demonstração do resultado leva em consideração o percentual de conclusão do empreendimento, utilizado para fins de apropriação da receita, bem como a margem correspondente a cada empreendimento. Conforme mencionado na Nota 6, em 2012 a Companhia constituiu provisão do valor estimado de perda no fluxo de caixa de recebimentos, pelos pedidos de indenização de clientes em função da entrega de suas unidades em atraso superior ao período estabelecido no contrato de venda, acrescido do período de 180 dias previsto na Lei 4.591 que rege as operações de incorporação imobiliária, no montante de R\$ 12.883, que afetou diretamente a margem bruta. Adicionalmente, a margem bruta apurada no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi significativamente afetada pela revisão dos orçamentos de todos empreendimentos em construção. Nesse processo de revisão, foram identificados gastos adicionais que deveriam ser incorridos nesses empreendimentos, afetando o percentual de conclusão da obra (PoC). Com a redução do PoC, houve uma redução significativa da receita apropriada nos empreendimentos. Entre os ajustes de orçamentos, podemos destacar: (a) execução de obras com parceiros; (b) modificação de projetos; (c) adequação de cronograma com custos adicionais na entrega; (d) substituição de empreiteiras e aumento das taxas de construção; (e) aumento do custo além do INCC.

30. Despesas gerais e administrativas:	Controladora	Consolidado
Descrição	2012	2011
Assessoria e consultoria	(12.345)	(10.605)
Salários e encargos	(43.423)	(37.552)
Gastos corporativos	(5.297)	(4.458)
Depreciação e amortização	(4.747)	(2.946)
Aluguéis	(2.479)	(1.894)
Outras despesas	(880)	(129)
	(69.171)	(67.584)

31. Despesas com comercialização:	Controladora	Consolidado
Descrição	2012	2011
Comissões	(38)	—
Publicidade	(226)	(733)
Deprec. estande de vendas e apart. decorados	—	(6.575)
Despesas com garantia de obras	(323)	(1.568)
Pesquisas e desenvolvimento	(300)	(4.314)
Provisões para perda	(23)	903
Outras despesas	(10)	(81)
	(920)	(5.733)

A queda do valor das despesas comerciais está diretamente relacionada com não termos efetuado lançamento de empreendimentos no ano de 2012.

32. Resultado financeiro:	Controladora	Consolidado
Receitas financeiras	2012	2011
Juros e atualização monetária	7.360	9.688
Rendimentos sem aplicação	21.591	38.586
Outras receitas financeiras	115	—
	29.066	48.274

Despesas financeiras	Controladora	Consolidado
Encargos sobre contratos	(130.216)	(125.122)
Encargos corp. capitalizados (Nota 15)	54.200	65.514
Encargos corp. apropriados (Nota 15)	(29.639)	(25.441)
Multa	(135)	(605)
Juros	(203)	(4.346)
Descontos concedidos	—	(9.211)
Atualizações monetárias	(181)	(6)
Outras despesas financeiras	(3.186)	(4.643)
	(109.360)	(83.549)

Conforme mencionado na Nota 7, os projetos relacionados com determinados terrenos foram paralizados e, como consequência, a partir de maio de 2012, os juros deixaram de ser capitalizados, sendo apropriados diretamente ao resultado financeiro, refletindo na diminuição dos encargos corporativos capitalizados e o aumento das despesas financeiras.

33. Outras receitas e despesas operacionais:	Controladora	Consolidado		
2012	2011	2012	2011	
Provisões para perda	(1.345)	(25.161)	(1.484)	(26.711)
Encargos finance: baixados por impairment de ativo de controlada (Notas 7 e 15)	(62.632)	—	(62.632)	—
Provisão para demandas judiciais (Nota 26)	11.076	1.619	(16.903)	(3.251)
Baixa de créditos tributários	(21)	(6)	(261)	(9)
Outras receitas e despesas operacionais	6.628	6.874	(11.300)	582
	(68.446)	(16.673)	(29.948)	(29.399)

O incremento da provisão para demandas judiciais está representada substancialmente pelas perdas nas rescisões de compromissos na compra de terrenos no valor de R\$ 13.402. As demais despesas operacionais estão impactadas, entre outros, pela indenização no rescaldo de contratos com empreiteiros, no valor de R\$ 3.750.

34. Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento:	Consolidado	
2012	2011	
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	400.978	715.538
Custo a incorrer nas vendas vendidas (*)	(273.894)	(465.708)
	127.084	249.830

Percentual da margem bruta a apropriar (\*) Estimativa de impostos (PIS e COFINS) Despesas com venda a apropriar (Nota 9)

Percentual da margem a apropriar (*)	2012	2011
Estimativa de impostos (PIS e COFINS)	(14.636)	(26.117)
Despesas com venda a apropriar (Nota 9)	(3.218)	(7.738)
	109.230	215.975
	27,2%	30,2%

Percentual da margem a apropriar (\*) A variação das vendas contratadas a apropriar comparativamente com 31 de dezembro de 2011, está representada por novas vendas, liquida de distritos, ocorridas no período, deduzida da receita apropriada pela evolução dos empreendimentos em construção. A venda contratada a apropriar não está com ajuste a valor presente conforme Nota 2.18, pois o mesmo somente são efetivadas para as vendas apropriadas. O quadro abaixo demonstra aos resultados apropriados das unidades vendidas dos empreendimentos em construção:

Descrição	2012	2011
Receita apropriada dos empreend. em construção (Nota 6)	802.277	1.077.222
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	(14.593)	(16.921)
(-) Vendas canceladas	(33.514)	(35.756)
(+) Contribuições ao PIS e a COFINS	(27.527)	(37.396)
Custo apropriado dos empreend. em construção (Nota 7)	(609.399)	(768.007)
Resultado apropriado em exercícios anteriores	117.274	219.142
Resultado apropriado no exercício	(123.113)	(87.400)
Provisão para garantia de obra	(1.197)	(2.792)
Ajuste a valor presente custo	(4)	4
Encargo financeiro apropriado ao result. do exerc. (Nota 15)	(33.173)	(44.500)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	(40.213)	84.453
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	(159.683)	10.508
	(199.896)	94.961
	(59,9%)	13,9%

Margem bruta apropriada - % A Companhia, para finalizar nos empreendimentos em construção, prevê que sejam incorridos custos nos seguintes montantes:

Descrição	2012	2011
Unidades vendidas em construção	273.894	465.708
Unidades em estoque em construção	110.373	345.500
Custo orçado a incorrer (*)	384.267	811.258
Estoque imóveis em construção (Nota 7)	144.662	301.363
Custo total a ser apropriado no futuro	528.929	1.112.621

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

**35. Instrumentos financeiros e gestão de risco:** As atividades da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proleger exposições a risco. A gestão de risco é realizada pela tesouraria central da Companhia, a qual identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas e controladas em conjunto. **(i) Risco de mercado:** (i) **Risco cambial:** Considerado praticamente nulo em virtude da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não possuem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possui dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira. (ii) **Risco de taxa de juros:** Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 6, incidem juros de 12% ao ano. Os saldos de contas correntes parceiros em empreendimentos (nota 10) estão sujeitos a variações da IGP-M, acrescido de juros que variam de 9 a 12% ao ano. As taxas de juros controladas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 5. As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, credores por imóveis compromissados e obrigações com investidores, estão mencionadas nas Notas 15, 16, 18, 21 e 23, respectivamente. Adicionalmente, como mencionado na Nota 24, os saldos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros. A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando

Dados consolidados	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2011		
Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	
Aplicações financeiras (Nota 5.1)	38.605	—	102.208	—
99% a 101% do CDI	38.605	—	102.208	—
Aplicações financeiras (Nota 5.2)	112.878	—	247.197	—
99% a 101% do CDI	13.795	—	9.039	—
99% a 101% do CDI	99.083	—	238.158	—
Contas a receber de Clientes (Nota 6)	879.191	—	1.169.838	—
IGP-M	351.455	—	511.778	—
INCC	527.736	—	658.060	—
Contas-corrente com parceiros nos empreendimentos (Nota 10)	69.215	—	54.292	—
IGP-M	69.215	—	54.292	—
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	—	842.792	—	929.071
TR	—	353.161	—	434.638
CDI	—	445.193	—	468.714
IPCA	—	13.044	—	25.719
IGP-M	—	31.394	—	31.394
Debêntures (Nota 16)	—	409.256	—	411.562
TR	—	310.173	—	313.307
CDI	—	98.083	—	98.255
Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 18)	—	111.807	—	98.981
IGP-M	—	33.296	—	33.296
Obrigações com investidores (Nota 23)	—	20.206	—	20.206
TR	—	20.206	—	20.206
Partes relacionadas (Nota 24)	—	25.080	—	25.080
CDI	—	25.080	—	25.080
Credores por imóveis compromissados (Nota 21)	—	—	—	14.667
INCC	—	—	—	14.667

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 custo de caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer (Compromissos assumidos - Nota 34). **(e) Gestão de capital:** Os objetivos do Grupo ao administrar seu capital são de salvaguardar a capacidade de sua continuidade operacional, fortalecendo seu rating de crédito perante as instituições financeiras, a fim de suportar os negócios da Companhia e reduzir esse custo. Condizente com outras companhias do setor, o Grupo monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos e debêntures, ambos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro, podem ser assim resumados:

Descrição	Controladora	Consolidado		
2012	2011	2012	2011	
Empréstimos e financiamentos	457.996	465.455	844.264	931.186
Debêntures	409.256	411.562	409.256	