

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	17
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	24
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	65
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	285.309
Preferenciais	0
Total	285.309
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	2.263.836	2.293.014
1.01	Ativo Circulante	235.172	326.424
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	110.377	55.375
1.01.02	Aplicações Financeiras	104.444	238.158
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	104.444	238.158
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	104.444	238.158
1.01.03	Contas a Receber	965	7.148
1.01.03.01	Clientes	965	7.148
1.01.04	Estoques	2.884	7.261
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	2.884	7.261
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.024	12.105
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.024	12.105
1.01.07	Despesas Antecipadas	159	21
1.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	159	21
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	10.319	6.356
1.01.08.03	Outros	10.319	6.356
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	10.319	6.356
1.02	Ativo Não Circulante	2.028.664	1.966.590
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	655.264	513.906
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	11.620	9.001
1.02.01.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	11.620	9.001
1.02.01.03	Contas a Receber	16	0
1.02.01.03.01	Clientes	16	0
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	0	6
1.02.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	0	6
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	571.161	443.651
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	571.161	443.651
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	72.467	61.248
1.02.01.09.03	Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	58.929	54.092
1.02.01.09.04	Impostos e contribuições a compensar	13.538	7.156
1.02.02	Investimentos	1.337.864	1.416.812
1.02.02.01	Participações Societárias	1.337.864	1.416.812
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.337.864	1.416.812
1.02.03	Imobilizado	17.859	19.312
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	17.859	19.312
1.02.04	Intangível	17.677	16.560
1.02.04.01	Intangíveis	17.677	16.560
1.02.04.01.02	Software/Outros	17.677	16.560

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	2.263.836	2.293.014
2.01	Passivo Circulante	1.166.860	834.225
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.174	5.758
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	7.174	5.758
2.01.02	Fornecedores	2.656	1.252
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.656	1.252
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.232	4.822
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.232	4.822
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	5.586	4.569
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	1.646	253
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	687.448	579.340
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	384.657	266.646
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	384.657	266.646
2.01.04.02	Debêntures	302.791	312.694
2.01.05	Outras Obrigações	453.569	235.255
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	293.668	221.992
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	293.668	221.992
2.01.05.02	Outros	159.901	13.263
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	10.795	10.000
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes e Outros	12.093	89
2.01.05.02.07	Certificados de Recebíveis Imobiliários	121.476	969
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	15.537	2.205
2.01.06	Provisões	8.781	7.798
2.01.06.02	Outras Provisões	8.781	7.798
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	8.781	7.798
2.02	Passivo Não Circulante	344.289	452.886
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	256.650	310.419
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	157.157	211.551
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	157.157	211.551
2.02.01.02	Debêntures	99.493	98.868
2.02.02	Outras Obrigações	70.610	132.079
2.02.02.02	Outros	70.610	132.079
2.02.02.02.04	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	26.668	34.167
2.02.02.02.06	Certificados de Recebíveis Imobiliários	27.653	97.912
2.02.02.02.07	Obrigações com investidores	16.289	0
2.02.04	Provisões	17.029	10.388
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.934	7.673
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	4.934	7.673
2.02.04.02	Outras Provisões	12.095	2.715
2.02.04.02.04	Provisões	12.095	2.715
2.03	Patrimônio Líquido	752.687	1.005.903
2.03.01	Capital Social Realizado	1.208.063	1.208.063
2.03.01.01	Capital Social	1.245.915	1.245.915
2.03.01.02	Gastos na Emissão de Ações	-37.852	-37.852
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-452.532	-202.160
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-2.844	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.199	11.275	-64	6.918
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.153	-7.882	-476	-1.600
3.03	Resultado Bruto	1.046	3.393	-540	5.318
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-162.463	-203.034	957	29.001
3.04.01	Despesas com Vendas	322	-269	-2.160	-3.574
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.390	-53.835	-14.838	-40.589
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	5.231	5.141
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-12.486	-10.649	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-131.909	-138.281	12.724	68.023
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-161.417	-199.641	417	34.319
3.06	Resultado Financeiro	-24.240	-50.731	-13.116	-30.911
3.06.01	Receitas Financeiras	6.864	22.679	12.419	34.809
3.06.02	Despesas Financeiras	-31.104	-73.410	-25.535	-65.720
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-185.657	-250.372	-12.699	3.408
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	0	2.421
3.08.01	Corrente	0	0	0	2.421
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-185.657	-250.372	-12.699	5.829
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-185.657	-250.372	-12.699	5.829
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,65070	-0,87750	0,04450	0,02040

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	-185.657	-250.372	-12.699	5.829
4.03	Resultado Abrangente do Período	-185.657	-250.372	-12.699	5.829

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-160.065	-211.687
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-32.822	-9.361
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-250.372	3.408
6.01.01.02	Depreciação e amortização	3.605	1.848
6.01.01.03	Provisões para créditos de liquidação duvidosa	1.714	-900
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	9.380	-400
6.01.01.05	Impostos diferidos	0	-38
6.01.01.06	Encargos financeiros sobre financiamentos	90.145	84.295
6.01.01.07	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	-25.575	-29.551
6.01.01.08	Resultado de equivalência patrimonial	138.281	-68.023
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-28.410	-108.529
6.01.02.02	Contas a receber	4.478	-3.860
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	4.377	-3.558
6.01.02.04	Impostos e contribuições a compensar	-322	-3.657
6.01.02.05	Créditos diversos	-3.967	-1.114
6.01.02.06	Créditos com partes relacionadas	-127.510	-123.376
6.01.02.07	Créditos com contas correntes com parceiros	-4.837	-10.382
6.01.02.08	Despesas antecipadas	-132	64
6.01.02.09	Obrigações trabalhistas e tributárias	1.087	-5.277
6.01.02.10	Fornecedores	1.404	-130
6.01.02.11	Contas a pagar	13.332	-2.828
6.01.02.14	Partes relacionadas	71.676	45.495
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	12.004	94
6.01.03	Outros	-98.833	-93.797
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre operações financeiras e operações com investidores	-98.833	-93.797
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	95.051	-255.754
6.02.01	Titulos e valores mobiliários	131.095	-235.655
6.02.02	Capital em controladas líquido	-41.875	-9.707
6.02.03	Lucros distribuídos	9.100	0
6.02.04	Imobilizado	-660	-3.435
6.02.05	Intangível	-2.609	-6.957
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	120.016	530.614
6.03.01	Empréstimos e financiamento	122.860	530.614
6.03.02	Perda nas mudanças de percentuais de participação de controladas	-2.844	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	55.002	63.173
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	55.375	109.996
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	110.377	173.169

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

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

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.208.063	0	0	-87.232	0	1.120.831
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.208.063	0	0	-87.232	0	1.120.831
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	5.829	0	5.829
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.829	0	5.829
5.07	Saldos Finais	1.208.063	0	0	-81.403	0	1.126.660

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
7.01	Receitas	12.646	7.443
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	12.646	7.443
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-32.982	-30.645
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-7.882	-20.634
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-24.942	-10.808
7.02.04	Outros	-158	797
7.03	Valor Adicionado Bruto	-20.336	-23.202
7.04	Retenções	-3.605	-1.848
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.605	-1.848
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-23.941	-25.050
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-115.602	102.832
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-138.281	68.023
7.06.02	Receitas Financeiras	22.679	34.809
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-139.543	77.782
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-139.543	77.782
7.08.01	Pessoal	34.237	25.700
7.08.01.01	Remuneração Direta	34.207	25.700
7.08.01.04	Outros	30	0
7.08.01.04.01	Comissões sobre venda	30	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.371	-1.896
7.08.02.01	Federais	950	-2.139
7.08.02.03	Municipais	421	243
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	75.221	48.149
7.08.03.01	Juros	73.410	46.686
7.08.03.02	Aluguéis	1.811	1.463
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-250.372	5.829
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-250.372	5.829

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	2.857.335	3.118.797
1.01	Ativo Circulante	1.681.208	1.983.191
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	154.125	136.990
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	154.125	136.990
1.01.02	Aplicações Financeiras	104.444	238.158
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	104.444	238.158
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	104.444	238.158
1.01.03	Contas a Receber	912.617	996.799
1.01.03.01	Clientes	912.617	996.799
1.01.04	Estoques	464.305	569.130
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	464.305	569.130
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.812	14.196
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.812	14.196
1.01.07	Despesas Antecipadas	3.289	4.639
1.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	3.289	4.639
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	34.616	23.279
1.01.08.03	Outros	34.616	23.279
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	34.616	23.279
1.02	Ativo Não Circulante	1.176.127	1.135.606
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.094.373	1.048.795
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	11.620	9.039
1.02.01.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	11.620	9.039
1.02.01.03	Contas a Receber	144.030	186.095
1.02.01.03.01	Clientes	144.030	186.095
1.02.01.04	Estoques	839.441	766.177
1.02.01.04.01	Imóveis a comercializar	839.441	766.177
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	1.300	3.269
1.02.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	1.300	3.269
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	897	562
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	897	562
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	97.085	83.653
1.02.01.09.03	Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	60.682	54.292
1.02.01.09.04	Impostos e contribuições a compensar	36.403	29.361
1.02.03	Imobilizado	42.197	48.360
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	42.197	48.360
1.02.04	Intangível	39.557	38.451
1.02.04.01	Intangíveis	39.557	38.451
1.02.04.01.02	Software/Outros	17.778	16.672
1.02.04.01.03	Ágio na aquisição de empresas	21.779	21.779

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	2.857.335	3.118.797
2.01	Passivo Circulante	1.294.056	1.133.674
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.764	8.635
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	11.764	8.635
2.01.02	Fornecedores	42.991	39.940
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	42.991	39.940
2.01.03	Obrigações Fiscais	102.901	103.146
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	102.901	103.146
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	17.815	37.524
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	21.200	18.050
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	63.886	47.572
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	831.204	755.848
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	528.413	443.154
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	528.413	443.154
2.01.04.02	Debêntures	302.791	312.694
2.01.05	Outras Obrigações	297.770	221.918
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	5.216	0
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	5.216	0
2.01.05.02	Outros	292.554	221.918
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	10.986	27.968
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	70.758	141.623
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes e Outros	48.255	32.506
2.01.05.02.07	Certificados de Recebíveis Imobiliários	121.336	969
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	41.219	18.852
2.01.06	Provisões	7.426	4.187
2.01.06.02	Outras Provisões	7.426	4.187
2.02	Passivo Não Circulante	810.592	979.220
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	561.712	599.636
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	462.219	500.768
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	462.219	500.768
2.02.01.02	Debêntures	99.493	98.868
2.02.02	Outras Obrigações	152.889	306.070
2.02.02.02	Outros	152.889	306.070
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	0	39.190
2.02.02.02.04	Coobrigação na cessão de recebíveis	53.752	84.815
2.02.02.02.05	Adiantamentos de clientes	46.283	72.663
2.02.02.02.06	Certificados de Recebíveis Imobiliários	27.653	97.912
2.02.02.02.07	Obrigações com investidores	16.289	0
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	8.912	11.490
2.02.04	Provisões	95.991	73.514
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	61.123	48.978
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	25.878	36.595
2.02.04.01.06	Obrigações Tributárias	35.245	12.383
2.02.04.02	Outras Provisões	34.868	24.536
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	752.687	1.005.903
2.03.01	Capital Social Realizado	1.208.063	1.208.063

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2.03.01.01	Capital Social	1.245.915	1.245.915
2.03.01.02	Gastos na Emissão de Ações	-37.852	-37.852
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-452.532	-202.160
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-2.844	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	15.918	337.792	176.527	585.912
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-111.032	-396.765	-133.699	-441.330
3.03	Resultado Bruto	-95.114	-58.973	42.828	144.582
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-63.206	-125.125	-32.664	-98.619
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.989	-28.530	-15.592	-45.665
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.584	-66.171	-17.243	-48.746
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	171	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-32.633	-30.424	0	-4.208
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-158.320	-184.098	10.164	45.963
3.06	Resultado Financeiro	-24.009	-50.448	-15.538	-20.725
3.06.01	Receitas Financeiras	17.122	40.892	22.205	62.315
3.06.02	Despesas Financeiras	-41.131	-91.340	-37.743	-83.040
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-182.329	-234.546	-5.374	25.238
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.328	-15.826	-7.325	-19.409
3.08.01	Corrente	-7.786	-21.135	-5.059	-10.903
3.08.02	Diferido	4.458	5.309	-2.266	-8.506
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-185.657	-250.372	-12.699	5.829
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-185.657	-250.372	-12.699	5.829
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-185.657	-250.372	-12.699	5.829
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,65070	-0,87750	0,04450	0,02040

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-185.657	-250.372	-12.699	5.829
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-185.657	-250.372	-12.699	5.829
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-185.657	-250.372	-12.699	5.829

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-96.284	-404.259
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-96.257	145.275
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-234.546	25.238
6.01.01.02	Depreciação e amortização	10.002	7.822
6.01.01.03	Provisões para créditos de liquidação duvidosa	4.014	3.961
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	11.938	991
6.01.01.05	Provisões para garantia de obras	1.633	3.134
6.01.01.06	Impostos diferidos	-5.287	9.355
6.01.01.07	Encargos financeiros sobre financiamentos	143.918	132.671
6.01.01.08	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	-27.929	-37.897
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	139.739	-386.974
6.01.02.02	Contas a receber	122.259	-283.224
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	59.490	-46.230
6.01.02.04	Impostos e contribuições a compensar	-680	-4.577
6.01.02.05	Créditos diversos	-11.341	15.092
6.01.02.06	Créditos com partes relacionadas	-335	-155
6.01.02.07	Créditos com contas correntes com parceiros	-6.390	-10.437
6.01.02.08	Despesas antecipadas	3.319	-3.588
6.01.02.09	Obrigações trabalhistas e tributárias	12.164	4.354
6.01.02.10	Fornecedores	3.051	-6.304
6.01.02.11	Contas a pagar	19.789	-24.588
6.01.02.12	Credores por imóveis compromissados	-56.172	-31.898
6.01.02.14	Partes relacionadas	5.216	-3.500
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	-10.631	8.081
6.01.03	Outros	-139.766	-162.560
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-7.674	-12.810
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre operações financeiras e operações com investidores	-132.092	-149.750
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	126.188	-245.929
6.02.01	Titulos e valores mobiliários	131.133	-235.314
6.02.04	Imobilizado	-2.336	-3.652
6.02.05	Intangível	-2.609	-6.963
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-12.769	685.722
6.03.01	Empréstimos e financiamento	-9.925	685.722
6.03.02	Perda nas mudanças de percentuais de participação de controladas	-2.844	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	17.135	35.534
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	136.990	190.025
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	154.125	225.559

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

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

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.208.063	0	0	-87.232	0	1.120.831	0	1.120.831
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.208.063	0	0	-87.232	0	1.120.831	0	1.120.831
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	5.829	0	5.829	0	5.829
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.829	0	5.829	0	5.829
5.07	Saldos Finais	1.208.063	0	0	-81.403	0	1.126.660	0	1.126.660

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
7.01	Receitas	352.924	608.265
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	352.924	608.265
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-466.461	-500.631
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-396.765	-441.330
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-64.128	-56.254
7.02.04	Outros	-5.568	-3.047
7.03	Valor Adicionado Bruto	-113.537	107.634
7.04	Retenções	-10.002	-2.215
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-10.002	-2.215
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-123.539	105.419
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	40.892	62.315
7.06.02	Receitas Financeiras	40.892	62.315
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-82.647	167.734
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-82.647	167.734
7.08.01	Pessoal	43.349	35.369
7.08.01.01	Remuneração Direta	38.236	28.049
7.08.01.04	Outros	5.113	7.320
7.08.01.04.01	Comissões sobre venda	5.113	7.320
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	30.958	41.762
7.08.02.01	Federais	30.457	41.413
7.08.02.03	Municipais	501	349
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	93.418	84.774
7.08.03.01	Juros	91.340	83.040
7.08.03.02	Aluguéis	2.078	1.734
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-250.372	5.829
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-250.372	5.829



DIVULGAÇÃO DE RESULTADO 3T12

Comentário de Desempenho sobre as Informações Financeiras Trimestrais em 30 de setembro de 2012

São Paulo, 14 de novembro de 2012 – A Viver Incorporadora e Construtora S.A. (BM&FBOVESPA: VIVR3) anuncia hoje seus resultados operacionais e financeiros relativos ao terceiro trimestre encerrado em 30 de setembro de 2012 (3T12).

Destaques

- Novo Diretor Presidente, Bruno Laskovsky, assumiu a Companhia em outubro. Bruno presidiu *WTorre* e *Cyrela Commercial Properties* durante os últimos cinco anos, após uma carreira de sucesso na Consultoria A.T. Kearney;
- Aumento de Capital de R\$50 milhões efetivado, subsequente ao término do trimestre. Estrutura de capital da empresa se fortalece e comprometimento de longo prazo com os acionistas se solidifica.
- Como parte da adequação do banco de terrenos as novas diretrizes de desenvolvimento e mantendo o foco em Projetos prioritários, a Companhia arrecadou R\$11 milhões com a venda de ativos durante o período. R\$15 milhões adicionais entrarão no caixa da companhia até o final do ano.
- O processo de racionalização de despesas gerais e administrativas, iniciado nos últimos meses, gerará ganhos da ordem de 15% a partir do quarto trimestre.
- O volume de distratos totalizou R\$222,2 milhões de Janeiro a Setembro, sendo R\$160,5 milhões referentes a lançamentos anteriores a 2009, 50% do total de unidades distratadas já foram revendidas, garantindo uma entrada de R\$44,8 milhões no caixa da companhia.
- Durante o trimestre a Companhia alongou aproximadamente R\$130 milhões de sua dívida corporativa/projetos, buscando assim readequar seu fluxo de pagamento de dívidas ao cronograma de repasse de clientes.
- O volume de recursos gerado por repasses e gestão de carteira no período ficou em linha com o trimestre anterior e 25% superior aos primeiros três meses do ano. Com isso, o cash burn foi reduzido pelo segundo trimestre consecutivo de R\$37,4 milhões no 2T12, para R\$27,0 milhões.
- Ajuste contábil de R\$153,9 milhões foi efetuado, sendo que R\$113,8 milhões em revisão de orçamentos de obras, e entre os ajustes podemos destacar: (i) execução de obras com parceiros (ii) modificação de projetos (iii) adequação de cronograma com custos adicionais na entrega (iv) substituição de empreiteiras e aumento das taxas de construção (iv) aumento do custo além do INCC. O efeito caixa do ajuste foi de R\$2,7 milhões.



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

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita Líquida

A receita operacional líquida do terceiro trimestre de 2012 foi de R\$ 15,9 milhões, 91% abaixo dos R\$ 176,5 milhões registrados no 3T11.

Custos dos Imóveis

O custo dos imóveis apropriado ao resultado no terceiro trimestre de 2012 foi de R\$ 111,0 milhões, representando uma redução de 16,9% em relação ao 3T11, variação explicada pela ausência de novos lançamentos no período, assim como o efeito financeiro das unidades distratadas. Em relação ao trimestre anterior a redução de 11,1% é fruto do volume de distratos verificados no 3T12.

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

Custo dos Imóveis (R\$ mil)

	3T12	2T12	1T12	3T11	3T12x2T12	3T12x3T11
Custo dos Imóveis	111.032	124.843	160.890	133.699	-11,1%	-17,0%
Custo com terreno, incorporação e construção	97.253	110.194	140.420	112.303	-11,7%	-13,4%
Encargos Financeiros	13.779	14.649	20.470	21.396	-5,9%	-35,6%

Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

O lucro bruto do 3T12 foi de (R\$95,1) milhões. A margem bruta foi de (597,5%) no 3T12.

Lucro Bruto (R\$ mil)

	3T12	2T12	1T12	3T11	3T12x2T12	3T12x3T11
Lucro Bruto	(95.114)	6.577	29.564	42.828	-1546,2%	-322,1%
Margem Bruta	-597,5%	5,0%	15,5%	24,3%	-60253 bps	-62179 bps
Margem Bruta Ajustada ¹	-511,0%	16,2%	26,3%	36,4%	-52711 bps	-54734 bps

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

No 3T12, as receitas a apropriar totalizaram R\$575,5 milhões, enquanto os resultados a apropriar alcançaram R\$186,6 milhões. A margem apropriar do trimestre foi de 32,4%, 238 pontos base abaixo da margem registrada no 3T11.

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

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


Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)

(no final do período)	3T12	2T12	1T12	3T11	3T12x2T12	3T12x3T11
Receita a apropriar	575.531	545.620	676.265	728.955	5,5%	-21,0%
Custo a apropriar	(388.967)	(355.764)	(437.034)	(457.377)	9,3%	-15,0%
Resultado Bruto a apropriar	186.564	189.856	239.231	271.578	-1,7%	-31,3%
Margem a apropriar	32,4%	34,8%	35,4%	37,3%	-238 bps	-484 bps

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

No 3T12, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 8,0 milhões, apresentando uma redução de 24,5% e 48,7% em relação respectivamente ao 2T12 e 3T11, respectivamente. A variação anual deve-se principalmente ao menor volume de lançamentos no período.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 22,6 milhões no 3T12, 1% inferior ao 2T12.

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

Resultado Financeiro

As despesas financeiras líquidas totalizaram R\$24,0 milhões no 3T12, em comparação com despesas financeiras líquidas de R\$12,1 milhões no 2T12 e de R\$15,5 milhões no 3T11. O aumento significativo em relação ao ano anterior 3T11 e ao 2T12 decorre de um maior nível de endividamento da Companhia, e por determinados terrenos deixaram de ter uma data definida para o lançamento do empreendimento correspondente e, como consequência, a partir de maio de 2012, os juros deixaram de ser capitalizados, sendo apropriados diretamente ao resultado financeiro, e isso explica a diminuição dos encargos corporativos capitalizados e o aumento das despesas financeiras.

Lucro Líquido

No 3T12, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 185,7 milhões, em comparação com o prejuízo de R\$42,9 milhões no 2T12 e de R\$12,7 milhões no 3T11.

Balanco Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e valores mobiliários

Em 30 de setembro de 2012, as contas de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários totalizavam R\$270,2 milhões, contra um saldo de R\$293,3 milhões apurado em 30 de junho de 2012.

Durante o terceiro trimestre, os recursos foram utilizados no pagamento de obrigações contratadas anteriormente em relação a terrenos, despesas financeiras e outros pagamentos relacionados às operações da Companhia.

Contas a Receber

A carteira total de recebíveis da Companhia (*on e off balance*) referente às atividades de incorporação totalizava R\$1,6 bilhão ao final do 3T12, conforme detalhado abaixo.

Contas a receber (R\$ mil)

	3T12	2T12	1T12	3T11	3T12x2T12	3T12x3T11
Curto Prazo	905.965	991.935	1.042.342	1.000.464	-8,7%	-9,4%
Longo Prazo	144.030	197.912	195.093	168.651	-27,2%	-14,6%
Total "on balance"	1.049.995	1.189.847	1.237.435	1.169.115	-11,8%	-10,2%
Total "off balance"	560.121	530.428	659.974	716.218	5,6%	-21,8%
Total de Contas a Receber	1.610.116	1.720.275	1.897.409	1.885.333	-6,4%	-14,6%

	2012	2013	2014	2015 em
Cronograma de Recebíveis ¹	1.610.116	530.829	691.164	245.224
				142.899

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

Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 30 de setembro de 2012, o saldo do estoque da Viver era de R\$1,3 bilhão. O estoque da Companhia inclui terrenos adquiridos em dinheiro e via permuta, construções em andamento, adiantamentos a fornecedores e unidades concluídas, como detalhado abaixo.

Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)

	3T12	2T12	1T12	3T11	3T12x2T12	3T12x3T11
Terrenos	945.430	961.369	912.488	855.353	-1,7%	10,5%
Construções em andamento	157.850	226.784	243.579	326.814	-30,4%	-51,7%
Unidades prontas	183.130	159.585	147.638	70.739	14,8%	158,9%
Adiantamento a fornecedores	17.336	27.878	28.989	31.986	-37,8%	-45,8%
Total	1.303.746	1.375.616	1.332.694	1.284.892	-5,2%	1,5%

Endividamento

A Viver possuía uma dívida líquida de R\$ 321,6 milhões ao final do 3T12 (excluindo dívidas para financiamentos de projetos, SFH e os recursos bloqueados das debêntures da CEF) e uma relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 42,7%. A relação dívida líquida total sobre patrimônio líquido era de 149,2% no final do 3T12.

Durante o terceiro trimestre de 2012 transferimos aproximadamente R\$130 milhões de nossa dívida corporativa/projetos, do curto para o longo prazo, aliviando assim o caixa da companhia durante o segundo semestre, e readequando o fluxo de pagamento das dívidas ao cronograma de repasse de clientes.



	Set 12 Pró-Forma	Jun 12 Pró-Forma	Mar 12	Dez 11 Pró-Forma	Set 11	Jun 11	Mar 11
Curto Prazo	483,4	538,4	490,0	458,3	546,2	581,3	511,4
Dívida Corporativa	230,9	235,2	232,7	199,3	207,6	206,9	188,5
Dívida de SFH e projetos ¹	252,5	303,2	257,3	259,0	338,6	374,4	322,9
Longo Prazo	909,5	850,5	902,2	897,2	903,7	885,8	828,4
Dívida Corporativa	256,5	255,0	267,0	262,2	291,8	334,9	268,8
Dívida de SFH e projetos ¹	653,0	595,5	635,2	635,0	611,9	550,9	559,6
Dívida Total	1.392,9	1.388,9	1.392,2	1.355,5	1.449,9	1.467,1	1.339,7
Caixa e Disponibilidades	270,2	293,3	334,4	384,1	486,3	517,5	498,3
Dívida Líquida	1.122,7	1.095,6	1.057,8	971,4	963,6	949,6	841,4
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos e recursos bloqueados das debêntures CEF)	321,6	381,3	386,0	315,6	265,0	295,1	259,7
Patrimônio Líquido	752,7	938,3	984,1	1.005,9	1.126,7	1.139,4	1.129,1
Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido	149,2%	116,8%	107,5%	96,6%	85,5%	83,3%	74,5%
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos)/ Patrimônio Líquido	42,7%	40,6%	39,2%	31,4%	23,5%	25,9%	23,0%

¹ Conforme detalhado nas notas explicativas 15 e 16 do ITR.

Sobre a Viver Incorporadora e Construtora S.A.

A Viver é uma incorporadora e construtora fundada há 19 anos e conhecida por seus empreendimentos de alta qualidade e pelo pioneirismo na tecnologia de construção. A Companhia está presente em todas as regiões do País e tem seu foco de atuação no mercado residencial, particularmente nos segmentos de média e baixa renda. A Viver é controlada pela Paladin Realty Partners, empresa de *private equity* baseada nos Estados Unidos, focada no segmento de incorporação imobiliária da América Latina. A Companhia também se beneficia da experiência profissional de sua diretoria e pela adoção de rígidos padrões de governança corporativa. A Viver integra o Novo Mercado da BM&FBOVESPA e é negociada sob o código VIVR3.

Relações com Investidores

Tel: (55 11) 3046-3121

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

www.viver.com.vc/ri

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

1 Contexto operacional

A Viver Incorporadora e Construtora S.A. anteriormente Inpar S.A., ("Companhia" ou "Viver") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na BM&FBOVESPA S.A. sob a sigla VIVR3, tendo como maior acionista individual a Paladin Prime Residencial Investors (Brasil), LLC, com sede no exterior, não havendo acordo entre acionistas para formação de bloco controlador.

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

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

As demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em reunião realizada em 14 de novembro de 2012.

Durante o terceiro trimestre reestruturamos a alta gestão da Companhia, com a entrada de um novo CEO.

No decorrer desse processo de transição, foi realizada uma avaliação no portfólio de projetos em andamento, nas parcerias vigentes e no banco de terrenos, e atualização de orçamentos, principalmente de obras cujo cronograma haviam sido anteriormente postergados, o que levou a Companhia a reconhecer ajustes com impacto no resultado contábil na ordem de R\$ 150 milhões.

Continuamos focados em maximizar a posição de liquidez da Companhia, nossa prioridade e compromisso é de melhorar a lucratividade e alcançar uma estrutura melhor de capital, proporcionando fluxo de caixa operacional positivo e redução da alavancagem.

A Companhia vem apresentando prejuízos operacionais e geração negativa de caixa, e nesse sentido, vem buscando ações para reverter essa situação. No terceiro trimestre, implementamos diversas medidas para reforçar a liquidez da Companhia:

- Aumento de Capital de R\$50 milhões, subscrito no início de novembro;
- Transferência de aproximadamente R\$130 milhões de nossa dívida corporativa/projetos, do curto para o longo prazo, bem como a renegociação de *covenants* de dívidas, buscando assim readequar o fluxo de pagamento das dívidas ao cronograma de repasse de clientes;
- Racionalização de despesas gerais e administrativas, iniciado nos últimos meses, gerará ganhos da ordem de 15% a partir do quarto trimestre;
- Alienação de terrenos e participações em projetos fora do escopo estratégico, com foco em antecipação de resultados e redução de exposição de caixa futura. O total efetivado é de aproximadamente R\$26 milhões, sendo que R\$ 15 milhões entrarão no caixa na Companhia até o final do ano;
- O foco na venda de estoque e na monetização de recebíveis performados com distrato de vendas com recebíveis em atraso, continua sendo uma de nossas prioridades;

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

Todas as ações nesse momento estão direcionadas para estabilização da Companhia, geração de caixa e desalavancagem.

Adicionalmente, a Companhia buscará concentrar-se em mercados onde possui diferenciais comparativos (Estado de São Paulo e Rio Grande do Sul e outros estados do Sudeste de forma seletiva) com produtos de qualidade, mais padronizáveis, menos exposição de caixa e ancorados pela qualidade do time atual.

2 Principais políticas contábeis adotadas

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas informações trimestrais - ITR individuais e consolidadas, não foram alteradas em relação àquelas apresentadas na Demonstração Financeira Padrão – DFP do exercício social findo em 31 de dezembro de 2011. Nos casos em que as notas explicativas destas ITR não se encontram apresentadas de forma completa, por razão de redundância de informação em relação ao apresentado na Demonstração Financeira Padrão – DFP, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa da DFP anual, .

Para fins de consolidação, foram adotadas na Companhia e nas suas controladas diretas e indiretas as mesmas políticas contábeis, inclusive para reconhecimento dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas.

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

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

3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

(a) Transferência continuada de riscos e benefícios

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. As estimativas e julgamentos contábeis críticos não sofreram alterações no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012, em relação ao descrito na DFP do exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

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

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

norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não sejam transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da entrega das chaves.

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

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

(c) Provisões - indenizações decorrentes da entrega de unidades imobiliárias em atraso

A Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos de venda das unidades imobiliárias dispõem de tolerância de 180 dias de atraso em relação ao prazo de entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Companhia e suas controladas por atrasos superiores a referida tolerância.

A Companhia e suas controladas vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina provisões específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos (Nota 26 (b)). Adicionalmente, também acompanham os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, de forma a reavaliar de forma constante os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

4 Novos IFRS e Interpretações do IFRIC

Algumas novas normas emitidas pelo IASB entraram em vigor em 2012, assim como outras normas emitidas entrarão em vigor nos exercícios de 2012 e de 2013, que são:

- Instrumentos financeiros - IFRS 9
- Alterações ao IAS 32 - Apresentação de instrumentos financeiros
- Alterações ao IAS 19 - Benefícios aos empregados
- Demonstrações financeiras consolidadas - IFRS 10
- Acordos de participação - IFRS 11
- Divulgações de participações em outras entidades - IFRS 12
- Mensuração ao valor justo - IFRS 13
- Alterações ao IAS 1 - Apresentação das demonstrações financeiras
- Alterações ao IFRS 7 - Divulgações – transferências de ativos financeiros
- Alterações ao IAS 27 - Demonstrações financeiras separadas
- Alterações ao IAS 28 - Investimentos em coligadas e controladas

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Administração da Companhia avaliou essas novas normas e, exceto quanto à aplicação das normas IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas e IFRS 11 – Joint Arrangements, não espera efeitos significativos sobre os valores reportados. Com a adoção das normas IFRS 10 e IFRS 11, é possível que a Companhia não possa mais consolidar de forma proporcional algumas de suas controladas em conjunto. No entanto, a Administração ainda não completou a análise detalhada dessas normas nem quantificou os eventuais efeitos sobre as ITRs.

5 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

5.1 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Caixa e bancos	43.774	15.718	71.126	34.782
Aplicações financeiras	66.603	39.657	82.999	102.208
Total caixa e equivalentes a caixa	110.377	55.375	154.125	136.990

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa da Companhia. Considera equivalentes de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor sendo representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e fundos referenciados DI e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. As aplicações são classificadas como equivalentes de caixa, conforme descrito no CPC 3 (IAS 7). As aplicações financeiras são remuneradas entre 99% até 101% de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

A Companhia possui um fundo de investimento exclusivo denominado “Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Grand Paradiso”, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, sendo o Banco BTG Pactual S.A. responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e liquidação financeira de suas operações. As cotas do fundo de investimento exclusivo foram diversificadas em aplicações interfinanceiras de liquidez, certificados de depósitos bancários, debêntures e quotas de outros fundos de investimento não exclusivos, com remuneração indexada às taxas de CDI. As aplicações financeiras em fundo de investimento em que a Companhia tem participação exclusiva encontra-se consolidada.

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

Notas Explicativas da administração às informações

Trimestrais em 30 de setembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

5.2 Títulos e valores mobiliários

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Aplicações financeiras	11.620	9.001	11.620	9.039
Aplicações financeiras - CEF	104.444	238.158	104.444	238.158
Total títulos e valores mobiliários	116.064	247.159	116.064	247.197
Circulante	(104.444)	(238.158)	(104.444)	(238.158)
Não Circulante	11.620	9.001	11.620	9.039

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

A variação no saldo das aplicações financeiras caucionadas, comparativamente com 31 de dezembro de 2011, está representado (i) pelos resgates mediante a execução física de construção das unidades habitacionais financiadas; e (ii) regaste ocorrido no 3º trimestre de 2012 no montante de R\$76.769, pela mudança dos critérios para liberação dos valores caucionados.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Saldo a receber empreendimentos concluídos	484	516	481.797	516.136
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(516)	(8.747)	(4.358)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	484	-	473.050	511.778
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	1.137.066	1.358.547
(+) Parcelas recebidas	-	-	299.978	402.241
(+) Ajuste a valor presente	-	-	17.817	16.921
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	1.454.861	1.777.709
(-) Venda contratada a apropriar (Nota 18)	-	-	(575.531)	(715.538)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 19)	-	-	15.410	15.051
(=) Receita apropriada	-	-	894.740	1.077.222
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(17.817)	(16.921)
(-) Parcelas recebidas	-	-	(299.978)	(402.241)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	576.945	658.060
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	484	-	1.049.995	1.169.838
Serviços de administração	441	7.148	445	7.152
Serviços de Corretagem	-	-	1.695	401
Outras contas a receber	56	-	4.512	5.503
	497	7.148	6.652	13.056
Total do contas a receber	981	7.148	1.056.647	1.182.894
(-) Não circulante	(16)	-	(144.030)	(186.095)
Circulante	965	7.148	912.617	996.799

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

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

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

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Focus do Banco Central do Brasil). Todavia, caso a taxa de remuneração da NTN-B seja maior, utiliza-se a maior taxa apurada. A taxa média praticada pela Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2012 foi de 5,91% (7,20% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011).

A taxa de juros praticada para as contas a receber de imóveis concluídos é considerada idêntica às taxas usuais de mercado, motivo pelo qual estão apresentadas a seu valor justo. As contrapartidas da reversão do valor justo ocorrem até a data da entrega das chaves, sendo, desta forma, revertidas em contrapartida da receita de incorporação imobiliária.

A totalidade dos empreendimentos em construção, para os quais a receita vem sendo apropriada de acordo com o percentual de conclusão da obra, estão sob a égide da Lei de Incorporação Imobiliária (Lei 4.591/64), os quais, por força desse mandamento legal, atendem aos exemplos referidos no item 22 da OCPC 04, para fins de enquadramento dos contratos no atendimento dos requerimentos do item 14 do CPC 30, para fins de apropriação da receita pelo método do percentual de conclusão da obra (POC). Esse percentual, conforme estabelecido pela Resolução 963/2003, é encontrado pela proporção dos custos incorridos até o momento da apuração, em relação ao custo total previsto até a conclusão da obra.

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

Ano	Consolidado			
			30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Descrição	Imóveis concluídos	Imóveis em construção	Total	Total
Em processo de repasse (*)	210.808	64.646	275.454	321.017
Subtotal	210.808	64.646	275.454	321.017
A vencer				
2012	133.303	122.072	255.375	802.783
2013	25.145	666.019	691.164	445.272
2014	16.689	228.535	245.224	135.341
2015 em diante	87.105	55.794	142.899	165.912
	473.050	1.137.066	1.610.116	1.870.325

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

Notas Explicativas da administração às informações

Trimestrais em 30 de setembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Ano	Imóveis		Consolidado	
			30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Descrição	Concluídos	Construção	Total	Total
Vencidos				
Ano do Habite-se				
- Em 2009	6.640		6.640	
- Em 2010	6.779		6.779	
- Em 2011	76.377		76.377	
- Em 2012	136.895		136.895	
Em construção		88.759	88.759	
	226.691	88.759	315.450	321.017
A vencer				
2012	126.167	97.959	224.126	802.783
2013	25.145	666.019	691.164	445.272
2014	16.689	228.535	245.224	135.341
2015 em diante	87.105	55.794	142.899	165.912
Total	481.797	1.137.066	1.618.863	1.870.325

A Companhia possui empreendimentos concluídos, estando os clientes em processo de obtenção de financiamento dos imóveis junto à instituições financeiras, em taxas mais atrativas que aquelas estabelecidas nos contratos de venda firmados com a Companhia (em geral, estão sujeitas a variação do IGPM, acrescida de juros de 12% ao ano). Em virtude da morosidade desse processo, parcela significativa do contas a receber de imóveis concluídos encontra-se pendente de realização financeira.

Para cobrir riscos desses repasses não virem a ser efetivados e a venda ser distratada, retornando a unidade imobiliária para os estoques de imóveis a comercializar, a administração constituiu provisão para distratos, que cobre a margem de lucro reconhecida nas operações em que a administração estima que haja riscos que sejam distratadas. Essa estimativa é realizada com base em informações históricas e projeções individuais por empreendimento. A provisão constituída sobre a margem de operações que poderão ser distratadas monta R\$ 6,527 em 30 de setembro de 2012, a qual está incluída na provisão para créditos de liquidação duvidosa, como demonstrado na movimentação a seguir:.

Descrição	Controladora	Consolidado
No início do período	(516)	(4.358)
Provisão de margem para distratos		(6.527)
Reversão (constituição)	516	2.138
No final do período	-	(8.747)

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 as operações de distratos envolveram contratos de venda no valor de R\$ 208.894, tendo, no mesmo período, sido revendidas unidades no valor de venda de R\$ 99.317.

7 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Terrenos	2.669	2.669	803.362	796.217
Imóveis em construção	64	64	145.253	276.608
Imóveis concluídos	-	3.474	161.475	82.322
Adiantamentos a fornecedores	151	1.054	17.336	31.769
Juros capitalizados (*) (Nota 15)	-	-	176.320	148.391
	2.884	7.261	1.303.746	1.335.307
Circulante	(2.884)	(7.261)	(464.305)	(569.130)
Não Circulante	-	-	839.441	766.177

(*) Os juros capitalizados aos empreendimentos referem-se aos financiamentos captados através do Sistema Financeiro Habitacional e de outras linhas de captações durante a construção de empreendimentos.

Conforme mencionado na Nota 1, a administração efetuou análise dos estoques de terrenos, tendo ocorrido a rescisão de compromissos de compra e venda de terrenos, que totalizaram R\$ 85.635, dos quais R\$ 40.277 estavam apresentados em contrapartida ao passivo, na rubrica "Credores por imóveis compromissados" (Nota 21) e R\$ 32.956 na rubrica "Adiantamentos de clientes" (Nota 19), relacionada a permuta física..

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Total do custo incorrido nos empreendimentos em construção	64	64	791.238	1.044.615
Total do custo já apropriado das unidades vendidas	-	-	(645.985)	(768.007)
Saldo de imóveis em construção	64	64	145.253	276.608

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

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

Notas Explicativas da administração às informações

Trimestrais em 30 de setembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Créditos diversos

<i>Descrição</i>	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Adiantamentos a fornecedores	6.895	4.943	16.800	17.228
Outras contas a receber parceiros	6.707	4.957	10.505	6.456
Adiantamento para futuros negócios	-	-	-	6.018
Depósito judicial	1.977	1.973	3.291	2.856
Adiantamento a funcionários	196	182	315	312
Outros	429	187	10.843	2.564
Provisões para perdas	(5.885)	(5.886)	(7.138)	(12.155)
Total	10.319	6.356	34.616	23.279

Não ocorreu movimentação da provisão para perdas nos períodos.

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(5.886)	(12.155)
Baixa de adiantamento para futuros negócios	1	5.017
Saldo em 30 de setembro de 2012	(5.885)	(7.138)

Conforme mencionado na Nota 1, 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\$ 5.017 já havia sido provisionado durante o exercício de 2011.

9 Despesas com vendas a apropriar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Comissões sobre vendas	-	-	4.292	7.738
Outras	159	27	297	170
Total	159	27	4.589	7.908
Circulante	(159)	(21)	(3.289)	(4.639)
Não Circulante	-	6	1.300	3.269

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2012
Zappi Construções e Empreend. Imobiliários Ltda. (ii)	20.197	20.197	20.197	20.197
Allicerce Construtora e Incorporadora Ltda. (i)	13.999	18.605	13.999	18.605
Menin Incorporadora Ltda. (i)	24.891	14.006	24.892	14.006
Record Incorporações Ltda. (i)	13.798	12.810	13.798	12.810
Orbhitz Engenharia e Construtora Ltda. (i)	4.585	4.156	4.585	4.156
L. Priori Incorporações Ltda. (i)	1.547	3.652	3.241	3.652
Meta Holding S.A	1.296	1.193	1.296	1.193
Outros (i)	55	908	113	1.108
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(21.439)	(21.435)	(21.439)	(21.435)
Total	58.929	54.092	60.682	54.292

- (i) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros, mediante participação societária ou por meio da formação de consórcios. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na Viver Incorporadora e Construtora S.A., que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. Os saldos estão sujeitos a encargos financeiros contratuais, correspondentes a variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que encontram-se aplicados os recursos é de 36 meses, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Os recursos financeiros são aplicados diretamente nos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento em conjunto com os parceiros. O recebimento destes valores ocorrerá por meio da realização dos recebíveis de cada empreendimento imobiliário.
- (ii) A Companhia firmou um contrato de parceria de cinco anos que estabelece que a Zappi Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., deverá dar preferência à Companhia na realização de obras de construção, devendo, portanto, realizar preferencialmente obras nos empreendimentos desenvolvidos pela Companhia, com foco no segmento residencial, de modo que a realização de obras para terceiros não poderá afetar a capacidade de construção das obras desenvolvidas para a Companhia. Com a finalidade de viabilizar a parceria, a Companhia concedeu à Zappi um mútuo a ser pago por meio de prestação de serviços de administração de obras. O saldo está sujeito a encargos financeiros contratuais, correspondentes a variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano. Para a concessão de referido empréstimo, a Zappi constituiu em favor da Companhia garantia de imóveis e de seu maquinário. A provisão para créditos de liquidação duvidosa está substancialmente representada pelos valores a receber da parceira, constituída em 31 de dezembro de 2011, em virtude da administração ter julgado ser as garantias insuficientes para ressarcimento do direito a receber. Adicionalmente, a partir de então deixou de atualizar os créditos pelos índices contratuais avençados.

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

Notas Explicativas da administração às informações

Trimestrais em 30 de setembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11 Impostos e contribuições a compensar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
PIS	3	11	15	17
COFINS	51	52	286	86
CSLL	2.227	2.103	9.137	8.822
IRPJ	12.880	8.616	29.441	24.685
IRRF s/ aplicações financeiras	2.954	6.970	3.678	7.430
Outros	1.447	1.509	1.658	2.517
	19.562	19.261	44.215	43.557
Circulante	(6.024)	(12.105)	(7.812)	(14.196)
Não circulante	13.538	7.156	36.403	29.361

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

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

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

Notas Explicativas da administração às informações

Trimestrais em 30 de setembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 Investimentos e provisões para perda em investimentos

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Investimentos	1.173.647	1.278.170
Ágio	21.779	21.779
Subtotal	1.195.426	1.299.949
Encargos financeiros apropriados (*)	142.438	116.863
Total	1.337.864	1.416.812

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

(a) Movimentação de investimentos

Controlada	Saldo em 31 de dezembro de 2010	Acréscimo	Diminuição	Equivalência patrimonial	Saldo em 30 de setembro de 2011	Saldo em 31 de dezembro de 2011	Aumento de capital (redução)	Lucros Distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 30 de setembro de 2012
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	277.280	-	-	30.196	307.476	282.487	-	-	(92.481)	190.006
Viver Empreendimentos Ltda.	934.773	-	-	29.673	964.446	915.767	-	-	(62.026)	853.741
Viver Participações Ltda.	(91)	-	-	-	(91)	(92)	-	-	(1)	(93)
Viver Vendas Ltda.	(96)	-	-	(57)	(153)	(179)	-	-	(14)	(193)
Inpar Investimentos S.A.	(52)	-	-	(23)	(75)	(83)	-	-	(24)	(107)
Inpar Investimentos H.S.A.	(3.069)	-	-	(3.267)	(6.336)	(6.377)	-	-	(34)	(6.411)
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda.	32	-	-	(591)	(559)	(895)	-	-	(905)	(1.800)
GAAP Incorporação e Participação Ltda.	(4)	-	-	(1)	(5)	(5)	-	-	(2)	(7)
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.	-	-	-	-	-	(4)	-	-	(2)	(6)
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	13.460	-	(373)	13.087
Projeto Imobiliário Residencial Viver Torresópolis SPE 63 Ltda.	-	-	-	-	-	-	24.121	-	1.034	25.155
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	1.345	-	-	2.007	3.352	3.856	2.878	-	3.965	10.699
Tibério - Inpar Projeto Residencial Premiere SPE 80 Ltda.	2.003	994	-	22	3.019	3.020	3.673	-	(9)	6.684
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	597	114	-	(636)	75	87	4	-	(10)	81
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	2.718	245	-	(12)	2.951	2.952	-	-	(2)	2.950
Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	3.097	1.048	-	1.145	5.290	5.916	289	-	4.300	10.505
Tibério - Inpar Projeto Residencial Guarulhos SPE Ltda.	1.026	110	-	1.012	2.148	2.831	(110)	-	1.690	4.411
TCI - Inpar Desenvolvimento Ltda.	37.918	4.426	-	216	42.560	46.079	1.500	-	(1.346)	46.233
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	(38)	154	-	(273)	(157)	(159)	-	-	-	(159)
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	6.810	-	-	4.922	11.732	14.030	-	(6.300)	1.806	9.536
Tibério - Inpar Projeto Residencial Santo André SPE VII Ltda.	908	130	-	5	1.043	1.480	116	-	(398)	1.198
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda.	1.354	2.486	-	3.685	7.525	13.539	(4.056)	(2.800)	7.238	13.921
Reusing Construções S.A.	-	-	-	-	-	7.904	-	-	(686)	7.218
Fliegente Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Termesso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(4)	-	-	-	(4)
Crimiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Total Investimento	1.266.511	9.707	-	68.023	1.344.241	1.292.151	41.875	(9.100)	(138.281)	1.186.645
Provisões para perda em investimentos (reclassificados para passivo)	3.349	-	-	-	7.376	7.798	-	-	-	8.781
Saldo Investimento	1.269.860	9.707	-	68.023	1.351.617	1.299.949	41.875	(9.100)	(138.281)	1.195.426
Encargos financeiros	75.790	29.551	-	-	105.341	116.863	25.575	-	-	142.438
Total	1.345.650	39.258	-	68.023	1.456.958	1.416.812	67.450	(9.100)	(138.281)	1.337.864

Notas Explicativas

(b) Provisão para perdas

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

Empresas	Controladora		
	31 de dezembro de 2011	Acréscimo/ Diminuição	30 de setembro de 2012
Inpar Investimentos II S.A.	6.377	34	6.411
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda	895	905	1.800
Viver Vendas Ltda.	179	14	193
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	159	-	159
Viver Participações Ltda.	92	1	93
Inpar Investimentos S.A.	83	23	106
OAAP Incorporação e Participação Ltda.	5	2	7
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.	4	2	6
Termesso Empreendimentos Imobiliários Ltda	4	-	4
Crimiso Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	2	2
Provisão para perdas em investimentos	7.798	983	8.781

13 Imobilizado líquido

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011
No início do ano	19.312	17.980	48.360	45.015
Adições	780	4.884	1.265	9.238
Depreciação	(2.113)	(1.827)	(8.499)	(7.796)
Baixa de imobilizado	(120)	(1.449)	(334)	(5)
Estande de vendas	-	-	1.405	-
No final do período	17.859	19.588	42.197	46.452

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

Notas Explicativas

14 Intangível

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011
No início do ano	16.560	8.316	38.451	23.007
Adições	2.609	7.050	2.609	7.100
Amortizações	(1.492)	(21)	(1.503)	(26)
Baixa	-	(93)	-	(137)
No final do período	17.677	15.252	39.557	29.944

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

15 Empréstimos e financiamentos

Composição dos empréstimos e financiamentos líquido dos custos de transação:

Modalidade	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
		30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
SFH	TR + 8,30% a.a. até 11,60% a.a.	-	-	420.068	434.638
	Até 3,75% a.a + CDI (I)	350.984	296.563	350.983	296.563
Capital de giro	De 3,76% a.a. até 5% a.a.	3.263	8.150	4.972	12.425
CCB, CCI e outros	Acima de 5% a.a + CDI	6.320	8.576	12.462	13.707
	Até 11,80% a.a + IPCA	29.583	25.719	18.379	25.719
Projetos -CCB	até 3,85% a.a. + CDI	106.504	125.165	138.381	146.019
Projetos -CCB/CC	até 12% a.a. + IGPM	43.553	-	43.553	-
Leasing	1,06% a.a. até 9,30% a.a.	1.607	1.282	1.679	1.426
Conta corrente	Acima 1,8% a.m	-	-	155	683
Total		541.814	465.455	990.632	931.180
Circulante		384.657	262.441	528.413	438.949
Não Circulante		157.157	203.014	462.219	492.231

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

Notas Explicativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
2013	59.885	147.094	172.262	332.319
2014	77.906	44.813	99.247	53.236
a partir de 2015	19.366	11.107	190.710	106.676
Total	157.157	203.014	462.219	492.231

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

Determinados compromissos preveem a adimplência de "covenants". No terceiro trimestre não cumprimos os itens (c), (d) e (l), conforme descritos Nota 31, para contratos cujo saldo em 30 de setembro de 2012 totalizam R\$ 165.998. A Companhia negociou com as instituições financeiras a obtenção de "waiver", pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações, não obstante tenha ocorrido o evento e inadimplemento, tendo sido aprovado, dentro do trimestre, o "waiver" de instituições financeiras cujos saldos dos contratos totalizam R\$ 73.807. Para os demais contratos, no montante de R\$ 92.191, a parcela com vencimento original em prazo superior a 1 ano, no montante de R\$ 49.527, encontra-se também apresentada no passivo circulante, em razão do "waiver" encontrar-se em processo de formalização. Conforme o Pronunciamento Técnico CPC 24, em seu item 10, "A entidade não deve ajustar os valores reconhecidos em suas demonstrações contábeis por eventos subsequentes que são indicadores de condições que surgiram após o período contábil a que se referem as demonstrações".

Considerando o "waiver" a ser formalizado nos saldos de 30 de setembro de 2012, a classificação para da dívida ficaria da seguinte forma :

Notas Explicativas

Modalidade	Taxa de juros e comissões	Controladora	Consolidado
		30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2012
SFH	TR + 8,30% a.a. até 11,60% a.a.	-	420.068
	Até 3,75% a.a + CDI (I)	350.984	350.983
Capital de giro CCB, CCI e outros	De 3,76% a.a. até 5% a.a + CDI	3.263	4.972
	Acima de 5% a.a + CDI	6.320	12.462
	Até 11,80% a.a + IPCA	29.583	18.379
Projetos -CCB	até 3,75% a.a. + CDI	106.504	138.381
Projetos -	até 12% a.a. + IGPM	43.553	43.553
Leasing	1,06% a.a. até 9,30% a.a.	1.607	1.679
Conta	Acima 1,8% a.m	-	155
Total		541.814	990.632
Circulante		340.176	478.886
Não		201.638	511.746

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

Descrição	Controladora	Consolidado
	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2012
2013	69.227	186.651
2014	105.908	127.249
a partir de 2015	26.503	197.846
Total	201.638	511.746

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

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Encargos financeiros incorridos	95.871	125.122	138.881	186.931
Encargos financeiros capitalizados (1)	(48.022)	(66.514)	(76.827)	(118.501)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 38)	47.849	58.608	62.054	68.430

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a Comercializar"				
Saldo inicial	116.863	75.790	148.391	97.154
Encargos financeiros capitalizados (1)	48.022	66.514	76.827	118.501
Encargos apropriados ao resultado (Nota 35)	(22.447)	(25.441)	(48.898)	(67.264)
Saldo final (Notas 7 e 12)	142.438	116.863	176.320	148.391

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

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Encargos financeiros capitalizados				
Financiamentos e debêntures (corporativos)	48.022	66.514	48.889	77.344
Sistema financeiro habitacional	-	-	27.938	41.157
Saldo total (1)	48.022	66.514	76.827	118.501

Notas Explicativas

16 Debêntures

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Debêntures	300.000	300.000	300.000	300.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(3.100)	(3.683)	(3.100)	(3.683)
Juros sobre Debêntures	6.587	16.990	6.587	16.990
Emissão 18 de janeiro de 2011	303.487	313.307	303.487	313.307
Debêntures	100.000	100.000	100.000	100.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(1.427)	(2.041)	(1.427)	(2.041)
Juros sobre Debêntures	224	296	224	296
Emissão 24 de junho de 2011	98.797	98.255	98.797	98.255
Total	402.284	411.562	402.284	411.562
Circulante	302.791	312.694	302.791	312.694
Não Circulante	99.493	98.868	99.493	98.868

Em 01 de julho de 2012 foi realizado o pagamento de R\$ 13.582 de juros das debêntures emitidas em 18 de janeiro de 2011.

(a) Emissão em 24 de junho de 2011

A Companhia obteve aprovação de seu segundo programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real no montante de R\$ 100.000 na quantidade 10.000 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 10.000 cada, com vencimentos trimestrais entre 24 de junho de 2013 e 24 de dezembro de 2014.

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

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

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

(b) Emissão em 18 de janeiro de 2011

A Companhia obteve aprovação de seu primeiro programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real e garantia flutuante no montante de R\$ 300.000 na quantidade 300 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 1.000 cada, com vencimentos semestrais entre 01 de janeiro de 2014 e 01 de janeiro de 2016.

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

Notas Explicativas

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

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

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

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
2012	306.811	317.186	306.811	317.186
2013	42.900	42.900	42.900	42.900
2014	57.100	57.200	57.100	57.200
Total	406.811	417.286	406.811	417.286

A escritura da primeira emissão de debêntures prevê o atingimento de índice de Cobertura do Serviço de Dívida (EBIT/Despesa Financeira Líquida), o qual, conforme divulgado nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011, não foi atendido naquele exercício. Em 26 de março de 2012, a Companhia obteve correspondência da Caixa Econômica Federal, representante do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, titular da totalidade das debêntures em circulação dessa emissão, manifestando-se favoravelmente à concessão de um waiver à Companhia, pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações, não obstante tenha ocorrido o evento e inadimplemento, o qual foi ratificado em Assembléia Geral de Debenturista ocorrida em 1 de abril de 2012. Essa deliberação teve caráter especial e sem configurar renúncia ao direito de vencimento antecipado.

A Companhia negociou com a Caixa Econômica Federal, representante do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, titular da totalidade das debêntures em circulação dessa emissão, a prorrogação do "waiver" à Companhia, pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações, não obstante tenha ocorrido o evento e inadimplemento, o qual encontra-se em processo de formalização.

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 24, em seu item 10, "A entidade não deve ajustar os valores reconhecidos em suas demonstrações contábeis por eventos subsequentes que são indicadores de condições que surgiram após o período contábil a que se referem as demonstrações"; assim sendo, os saldos em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011 estão apresentados no passivo circulante.

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

Notas Explicativas

Descrição	Controladora	Consolidado
	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2012
Debêntures	400.000	400.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(4.527)	(4.527)
Juros sobre Debêntures	6.811	6.811
Total	402.284	402.284
Circulante	4.518	4.518
Não Circulante	397.766	397.766

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

Vencimentos	Controladora	Consolidado
	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2012
2012	6.811	6.811
2013	42.900	42.900
2014	177.100	177.100
2015	120.000	120.000
2016	60.000	60.000
Total	406.811	406.811

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

Descrição	Controladora	Consolidado
	31 de dezembro de 2011	31 de dezembro de 2011
Debêntures	400.000	400.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(5.724)	(5.724)
Juros sobre Debêntures	17.286	17.286
Total	411.562	411.562
Circulante	15.151	15.151
Não Circulante	396.411	396.411

As debêntures, considerando a obtenção do waiver, serão amortizadas conforme apresentado abaixo.

Notas Explicativas

Vencimentos	Controladora	Consolidado
	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2012
2012	17.286	17.286
2013	42.900	42.900
2014	177.100	177.100
2015	120.000	120.000
2016	60.000	60.000
Total	417.286	417.286

17 Fornecedores

Não ocorreram alterações significativas no período em relação aos saldos das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011. Determinados saldos de operações realizadas com fornecedores que estavam vencidos, foram negociados. A tabela abaixo demonstra o saldo de fornecedores, considerando a renegociação dos vencimentos:

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
A vencer até 30 dias	2.355	1.226	35.168	31.425
A vencer até 60 dias	301	26	2.164	1.263
A vencer até 90 dias	-	-	560	552
A vencer até 120 dias	-	-	4.683	338
A vencer até 180 dias	-	-	312	553
A vencer até 360 dias	-	-	104	5.809
Total	2.656	1.252	42.991	39.940

18 Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	575.531	715.538
Custos a incorrer nas unidades vendidas (*)	(388.967)	(465.708)
	186.564	249.830
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	32,4%	34,9%
Despesas com vendas a apropriar (Nota 9)	(4.292)	(7.738)
	182.272	242.092
Percentual da margem a apropriar (*)	31,7%	33,8%

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

Notas Explicativas

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	894.148	1.077.222
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(645.985)	(768.007)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	248.163	309.215
Margem bruta apropriada	27,8%	28,7%

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Unidades vendidas em construção	388.967	465.708
Unidades não vendidas em construção	147.114	345.550
Custo orçado a incorrer (*)	536.081	811.258
Estoque imóveis em construção (Nota 7)	145.253	276.608
Custo total a ser apropriado no futuro	681.334	1.087.866

(*) 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.

19 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Adiantamentos de clientes incorporações	43	89	11.686	2.660
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (Nota 6)	-	-	15.410	15.051
Permutas físicas	-	-	55.392	87.458
Outros adiantamentos (*)	12.050	-	12.050	-
Total	12.093	89	94.538	105.169
Circulante	12.093	89	48.255	32.506
Não Circulante	-	-	46.283	72.663

(*) Esses adiantamentos referem-se a adiantamento recebido em processo de venda da participação societárias de determinadas sociedades controladas, nas quais ainda não tiveram suas negociações concluídas.

Notas Explicativas

20 Contas a pagar e obrigações com investidores

(a) Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Comissões a pagar (*)	-	-	10.494	11.480
Distratos a pagar	-	-	4.180	1.424
Gastos com subscrição de capital	111	111	111	111
Aquisições de participações societárias	5.268	-	5.268	-
Multa contratuais	-	-	3.450	-
Encargos sobre contratos	1.597	-	1.597	-
Atualização de mútuo	-	-	1.428	-
Outras contas a pagar	8.561	2.094	23.603	17.327
Total	15.537	2.205	50.131	30.342
Circulante	(15.537)	(2.205)	(41.219)	(18.852)
Não Circulante	-	-	8.912	11.490

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

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
2013	865	378
2014	2.398	3.946
a partir de 2015	5.649	7.166
Total	8.912	11.490

(b) Obrigações com investidores

Descrição	Controladora	
	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2012
Obrigações com investidores (*)	16.289	16.289
Total	16.289	16.289
Circulante	-	-
Não Circulante	16.289	16.289

Notas Explicativas

(*) Em maio de 2012, o Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação (FUNDO), administrado pela Caixa Econômica Federal e representado por sua gestora MSK – Mauá Sekular Administradora de Investimentos Ltda., adquiriu R\$ 10.608 em quotas do capital da sociedade controlada Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda (SPE), tendo posteriormente integralizado R\$ 5.227. No contrato firmado, o FUNDO compromete-se a integralizar mais R\$ 24.015 em quotas de capital, atingindo uma participação total do capital da SPE de 85,69%. Em decorrência desta operação, e considerando que o investimento realizado na SPE pelo FUNDO serão devolvidos até junho de 2014, remunerados pela taxa referencial, acrescido de juros de 12,20% ao ano, a Companhia registrou essa participação como ativo financeiro, na rubrica "Obrigações com investidores", estando a mesma atualizada de acordo com a remuneração pactuada.

21 Credores por imóveis comprometidos

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Terrenos	10.341	63.013
Imóveis em construção	645	4.145
Imóveis concluídos	-	-
Total	10.986	67.158
Circulante	10.986	27.968
Não Circulante	-	39.190

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.

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

Descrição	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
2013	-	2.980
2014	-	3.776
a partir de 2015	-	32.434
Total	-	39.190

Notas Explicativas

22 Coobrigação na cessão de recebíveis

As operações que a Companhia reteve os riscos e responsabilidades sobre os créditos cedidos, com a obrigação de recompra de créditos imobiliários inadimplentes (coobrigação), são classificadas no passivo.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Viver Incorporadora e Construtora S.A.	37.463	44.167	37.463	44.167
Projeto Imobi. Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda	-	-	16.360	31.950
Projeto Imob. Resid. Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda	-	-	14.933	45.141
Projeto Resid. Marine Home Resort SPE 66 Ltda	-	-	11.609	29.961
Projeto Imob. Canoas Happiness SPE 72 Ltda	-	-	11.132	21.909
Inpar Projeto 87 SPE Ltda	-	-	10.418	17.344
Inpar - Abyara - Projeto Residencial America SPE Ltda	-	-	5.873	-
Inpar Projeto 111 SPE Ltda	-	-	4.520	4.751
Inpar Projeto Wave SPE Ltda	-	-	4.100	19.277
Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda	-	-	3.246	5.514
Projeto Imob. S. Garden Batista Campos SPE 61 Ltda	-	-	977	1.531
TCI - Inpar Desenvolvimento Imobiliário S/A	-	-	785	1.528
Inpar Projeto Resid. Calógero Calia SPE Ltda	-	-	596	682
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda	-	-	543	666
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda	-	-	465	498
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda	-	-	424	503
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda	-	-	368	431
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda	-	-	349	570
Inpar Projeto Residencial Quatro Estacoes Ltda	-	-	196	-
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda	-	-	88	-
Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda	-	-	53	-
Inpar Projeto 90 SPE Ltda	-	-	12	15
Total	37.463	44.167	124.510	226.438
Circulante	10.795	10.000	70.758	141.623
Não Circulante	26.668	34.167	53.752	84.815

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

Total não circulante por ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
2013	2.500	9.999	4.495	19.634
2014	10.000	10.000	14.476	17.083
a partir de 2015	14.168	14.168	34.781	48.098
Total	26.668	34.167	53.752	84.815

Notas Explicativas

23 Certificados de recebíveis imobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Certificados de recebíveis imobiliários	145.555	98.400	145.555	98.400
(-) Gastos com CRI a amortizar	(1.459)	(2.412)	(1.599)	(2.412)
Juros sobre CRI	5.033	2.893	5.033	2.893
Total	149.129	98.881	148.989	98.881
Circulante	121.476	969	121.336	969
Não Circulante	27.653	97.912	27.653	97.912

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

24 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo em conta-corrente

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Ativo não circulante	571.161	443.651	897	562
Passivo circulante	(293.668)	(221.992)	(5.216)	-
Total	277.493	221.659	(4.319)	562

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

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

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

A variação ocorrida no consolidado no período findo em 30 de setembro de 2012 está substancialmente representada por operação de mútuo realizada pelo sócio em uma sociedade controlada em conjunto, no montante de R\$ 5.216.

Notas Explicativas**(b) Remuneração de administradores e diretores**

A remuneração fixa paga aos administradores e diretores foi de R\$ 4.988 durante o período findo em 30 de setembro de 2012 e encontra-se apropriado no grupo de despesas gerais e administrativas. Não houve alteração na política de remuneração aprovada no exercício de 31 de dezembro de 2011, comparativamente ao atual período:

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	9,17	4,83	4,00	18,00
Remuneração fixa	570	4.153	265	4.988
Salário/ Pró-labore	559	4.079	257	4.895
Benefícios diretos e indiretos	11	74	8	93
Total da remuneração em 30 de setembro de 2012	570	4.153	265	4.988

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	7,00	3,33	3,67	14,00
Remuneração fixa (R\$)	345	2.117	225	2.687
Salário/ Pró-labore	338	2.089	218	2.645
Benefícios diretos e indiretos	7	28	7	42
Remuneração variável (R\$)	-	-	-	-
Bônus	-	-	-	-
Total da remuneração em 30 de setembro de 2011	345	2.117	225	2.687

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

25 Obrigações tributárias e trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Parcelamento 11.941/09	8.864	10.898	39.088	46.107
Parcelamentos tributários	1.656	1.345	7.990	8.538
Tributos correntes	1.639	246	45.165	14.967
Tributos diferidos	7	7	71.781	82.511
Encargos trabalhistas	6.721	5.304	11.313	8.183
Provisão para remuneração variável	453	453	451	453
	19.340	18.253	175.788	160.759
Circulante	(14.406)	(10.580)	(114.665)	(111.781)
Não Circulante	4.934	7.673	61.123	48.978

Notas Explicativas

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
2013	1.526	4.569	34.102	24.011
2014	1.363	1.164	16.253	14.588
a partir de 2015	2.045	1.940	10.768	10.379
Total	4.934	7.673	61.123	48.978

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

A redução do saldo do Parcelamento 11.941/09 está representada pelo pagamento das parcelas, à medida do seu vencimento.

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

Os tributos correntes incluem parcelas vencidas no montante de R\$ 19.257, para os quais a administração planeja ingressar em processo de parcelamento.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011
No início do exercício	-	-	38.323	29.275
Despesas (receitas) no resultado	-	-	(5.309)	8.506
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	33.014	37.781
PIS e COFINS diferidos	7	7	38.767	44.730
Tributos diferidos	7	7	71.781	82.511

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

Notas Explicativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011
<i>Lucro/ prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</i>	(250.372)	3.408	(234.546)	25.238
<i>Ajustes para refletir a alíquota efetiva:</i>				
- <i>Resultado de participações societárias</i>	133.889	(68.023)	-	-
- <i>Total das adições</i>	434	2.538	1.175	11.508
<i>Despesas financeiras derivativos</i>	-	-	-	-
<i>Provisões para demandas judiciais</i>	-	55	-	716
<i>Provisões não dedutíveis</i>	29	-	765	2.401
<i>Outras adições</i>	405	2.483	410	8.391
- <i>Total exclusões</i>	(13.231)	(36.906)	(13.623)	(39.191)
<i>Reversão de provisão para demandas judiciais</i>	(2.120)	(455)	(2.481)	(455)
<i>Exclusão receita parcelamento lei nº 11.941/09</i>	-	(2.212)	-	(4.349)
<i>Pagamento de derivativos</i>	(11.111)	(28.584)	(11.111)	(28.584)
<i>Outras exclusões</i>	-	(5.655)	(31)	(5.803)
<i>Base de cálculo</i>	(129.280)	(98.983)	(246.994)	(2.445)
<i>Alíquota aplicável</i>	34%	34%	34%	34%
<i>Compensação do prejuízo fiscal e base negativa da contribuição social limitado a 30%</i>	-	-	-	-
<i>Débito fiscal apurado pelo lucro real</i>	-	-	323	831
<i>Efeito de controladas tributadas pelo lucro presumido</i>	-	-	(16.149)	(20.240)
<i>Imposto de renda e contribuição social</i>	-	-	(15.826)	(19.409)
<i>Imposto de renda e contribuição social</i>	-	2.421	(21.135)	(10.903)
<i>Imposto de renda e contribuição social diferidos</i>	-	-	5.309	(8.506)

26 Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Provisão para demandas judiciais (b)	12.095	2.715	30.236	18.298
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	12.058	10.425
Total	12.095	2.715	42.294	28.723
Circulante	-	-	(7.426)	(4.187)
Não Circulante	12.095	2.715	34.868	24.536

Notas Explicativas

(a) Provisão para garantias

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

Consolidado	
Descrição	30 de setembro 2012
Saldo em 31 de dezembro de 2011	10.425
Adições	2.078
Baixas	(445)
Saldo em 30 de setembro de 2012	12.058

(b) Provisão para demandas judiciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Trabalhistas	497	2.502	10.144	12.079
Tributárias	-	-	702	701
Cíveis	11.530	30	13.739	2.035
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	68	183	5.651	3.483
Não Circulante	12.095	2.715	30.236	18.298

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

Descrição	Controladora	Consolidado
No início do período	2.715	18.298
Complemento (Nota 39)	10.237	12.841
Outras movimentações	(857)	(903)
No final do período	12.095	30.236

No período findo em 30 de setembro de 2012 foi complementada a provisão em R\$ 18.417, dos quais R\$ 11.500 referente a ação de rescisão de consórcio em empreendimento imobiliário. Dentre as provisões trabalhistas, em 30 de setembro de 2012 a Companhia e suas controladas são parte em 413 ações judiciais trabalhista, sendo que 94,67% de suas causas referem-se a processos em que o pedido em relação à Companhia é de condenação em responsabilidade subsidiária e solidária. Dentre as provisões cíveis, parcela substancial correspondem a ações impetradas por clientes reclamando, entre outros, (i) multas pelo atraso na entrega de unidades imobiliárias; (ii) rescisões contratuais e (iii) cobrança de juros nos contratos firmados (iv) ações com parceiros.

Notas Explicativas

A Companhia e suas controladas vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção, em prazo superior aos 180 dias previstos na Lei da Incorporação Imobiliária, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina provisões específicas para os mesmos, com base em análises individuais dos processos. Adicionalmente, a Companhia também acompanha os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, de forma a reavaliar de forma constante os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Trabalhistas	716	1.119	8.327	6.451
Ambientais	-	-	127	123
Tributárias	-	-	99	92
Cíveis	215	46.704	10.819	64.481
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	963	993	47.711	26.633
Total	1.894	48.816	67.083	97.780

27 Patrimônio Líquido

27.1 Movimentação das quantidades de ações

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

27.2 Política de dividendos

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

28 Prejuízo por ação

O prejuízo básico por ação no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 é de R\$ 0,88 (2011 – R\$ 0,04). Não existem elementos diluidores que modifiquem esse valor na determinação do prejuízo ou lucro diluído.

29 Plano de opção de compra de ações

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

Notas Explicativas

30 Instrumentos financeiros e gestão de risco

30.1 Fatores de risco financeiro

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

(a) Risco de liquidez

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e Cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	478.886	186.651	325.095	990.632
Debêntures	306.811	42.900	57.100	406.811
Coobrigação na cessão de recebíveis	70.758	4.495	49.257	124.510
Certificados de Recebíveis Imobiliários	122.631	1.807	26.150	150.588
Credores por imóveis compromissados	10.986	-	-	10.986
Obrigações com investidores	-	-	16.289	16.289
Em 30 de setembro de 2012	990.072	235.853	473.891	1.699.816
Empréstimos e financiamentos	438.949	332.319	159.912	931.180
Debêntures	317.186	42.900	57.200	417.286
Coobrigação na cessão de recebíveis	141.623	19.634	65.181	226.438
Certificados de Recebíveis Imobiliários	2.893	98.400	-	101.293
Operações com derivativos	4.205	3.078	5.459	12.742
Credores por imóveis compromissados	27.968	2.980	36.210	67.158
Em 31 de Dezembro de 2011	932.824	499.311	323.962	1.756.097

Notas Explicativas

(b) Análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM

Descrição		Cenário		
Operação	Risco	Provável	Possível	Remoto
Aplicações financeiras				
Posição em 30 de setembro de 2012	CDI	7,50%	5,63%	3,75%
Montante aplicado em 30 de setembro de 2012	199.063	14.930	11.197	7.465
Descrição				
Operação	Risco	Provável	Possível	Remoto
Financiamentos				
Índice sujeitos às variações	CDI+3%	10,73%	13,41%	16,09%
Posição em 30 de setembro de 2012	506.798	54.354	67.943	81.531
Índice sujeitos às variações	IGP-M + 12%	21,04%	26,30%	31,56%
Posição em 30 de setembro de 2012	43.553	9.163	11.454	13.745
Índice sujeitos às variações	IPCA+11,5%	17,39%	21,74%	26,08%
Posição em 30 de setembro de 2012	18.379	3.196	3.995	4.794
Índice sujeitos às variações	TR+10,5%	10,50%	13,13%	15,75%
Posição em 30 de setembro de 2012	420.068	44.107	55.134	66.161
Saldo dos empréstimos	988.798	110.820	138.526	166.231
Debêntures				
Índice sujeitos às variações	CDI+3,5%	11,26%	14,08%	16,89%
Posição em 30 de setembro de 2012	98.797	11.127	13.909	16.691
Índice sujeitos às variações	TR+8,75%	8,75%	10,94%	13,13%
Posição em 30 de setembro de 2012	303.487	26.555	33.194	39.833
Saldo das debêntures	402.284	37.682	47.103	56.523

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

Notas Explicativas

30.2 Gestão de capital

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Empréstimos, financiamentos e debêntures e outros	1.146.979	1.032.807	1.693.690	1.747.961
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(226.441)	(302.534)	(270.189)	(384.187)
Dívida líquida	920.538	730.273	1.423.501	1.363.774
Patrimônio líquido	752.687	1.005.903	752.687	1.005.903
Patrimônio líquido e dívida líquida	1.673.225	1.736.176	2.176.188	2.369.677
%	55,02%	42,06%	65,41%	57,55%

30.3 Estimativa do valor justo

Não ocorreram mudanças quanto ao critério ou técnica de mensuração dos valores justos em relação aos saldos apresentados em 31 de dezembro de 2011. Adicionalmente, pelo fato de a natureza dos valores mensurados ao valor justo não ter sido alterada, também a referência utilizada (preços cotados ou não) não sofreu alteração. Assim como para 31 de dezembro de 2011, os ativos do Grupo mensurados pelo valor justo, todos por meio do resultado, estão substancialmente representados pelos ativos dos fundos exclusivos para aplicações dos recursos financeiros, classificados na rubrica "Títulos e valores imobiliários" (Nota 5.2).

30.4 Instrumentos financeiros por categoria

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

30.5 Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

Do total do contas a receber de unidades concluídas, R\$ 226.691 encontram-se vencidas (Nota 6), motivado, principalmente, pelos atrasos nos repasses de financiamento das Instituições Financeiras para os promitentes compradores, os quais não tomam posse do imóvel enquanto não houver a quitação do preço, com base no financiamento por ele obtido.

Conseqüentemente, o maior risco dessa carteira corresponde ao distrato da venda efetuada, com a retomada da unidade para os estoques disponíveis para comercialização (Nota 7). Baseado na experiência passada e na velocidade de venda de cada um dos empreendimentos, efetuamos análise das prováveis perdas na margem em função da ocorrência de distratos e constituímos complemento da provisão para créditos de liquidação duvidosa, no montante de 6.527, totalizando a mesma R\$ 8.747 em 30 de setembro de 2012 (Nota 6).

Notas Explicativas

31 Cláusulas restritivas "covenants"

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

- (a) A razão entre a soma de dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e valor de terrenos a pagar e o patrimônio líquido não poderá ser inferior a 1,00 (uma) vez para cada período de três meses;
- (b) A dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) não poderá ser superior a R\$400.000 em 2010 e R\$ 450.000 para 2011 e 2012, para cada período de três meses;
- (c) A razão entre a dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e o EBITDA dos últimos 12 meses não poderá ser superior a:
 - i. Para cada período de três meses do ano fiscal de 2012, respectivamente a 3,0, considerando EBITDA do período de 12 meses que anteceder a respectiva data-base.
- (d) A razão entre o EBITDA e a despesa financeira líquida não poderá ser inferior:
 - i. Para cada período de três meses do ano fiscal de 2012, respectivamente a 2,25, considerando EBITDA e despesa financeira líquida do período de 12 meses que anteceder a respectiva data-base.
- (e) O caixa e equivalentes de caixa da Companhia nunca poderá ser inferior a R\$50.000;
- (f) A razão entre o total de recebíveis somando os estoques, dividido pela dívida líquida menos a dívida líquida com garantia real, não poderá ser inferior que 1,3 ou superior a zero para cada três meses;
- (g) Dívida líquida menos a dívida líquida com garantia real, dividido pela patrimônio líquido, não poderá ser superior ou igual a 70% para cada três meses;
- (h) Para cada período de três meses por meio da razão entre o EBIT e despesas financeiras líquidas, deverá ser sempre igual ou maior que 1,25 ou menor que zero;
- (i) A razão entre dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e o patrimônio líquido não poderá ser superior ou igual a 45% para cada período de três meses;
- (j) A razão entre soma dos recebíveis e estoque com a dívida bruta, credores por imóveis compromissados, custos a apropriar menos o caixa, não poderá ser inferior a 1,5 para cada três meses.
- (k) A razão entre soma da dívida líquida mais credores por imóveis compromissados, pelo patrimônio líquido, não poderá ser superior a 1,0 para cada três meses;
- (l) A razão entre o EBITDA e a despesa financeira líquida não poderá ser inferior, para cada período de três meses, respectivamente a 1,50.
- (m) A razão entre a Dívida Líquida e o Fluxo de Repasses dos últimos 6 (seis) meses não poderá ser superior a:
 - i. Para os trimestres encerrados em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2012, 1,50; e
 - ii. Para cada trimestre a partir do trimestre encerrado em 31 de março de 2013 (inclusive), 1,35.
- (n) A razão entre o Fluxo de Repasses e a Despesa Financeira Líquida não poderá ser inferior a:
 - i. Para o trimestre encerrado em 30 de setembro de 2012, 4,00; e
 - ii. Para cada trimestre a partir do trimestre encerrado em 31 de dezembro de 2012 (inclusive), 5,50.

Notas Explicativas

- (o) A Dívida Líquida não poderá ser superior a R\$500.000;
- (p) A razão entre a Dívida Líquida e o Patrimônio Líquido não poderá ser superior a 0,6;
- (q) A razão entre (i) o somatório do Valor dos Recebíveis e do Valor dos Imóveis a Comercializar e (ii) o somatório da Dívida Líquida, dos Credores por Imóveis Compromissados e dos Custos e Despesas a Apropriar não poderá ser inferior a 1,5 (um inteiro e cinco décimos).

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

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

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

32. Remuneração de administradores e diretores

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

33. Seguros

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

34. Gastos com subscrição de ações

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

Descrição	30 de setembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Comissões	26.955	26.955
Assessoria e Consultoria	6.418	6.418
Consultoria	2.874	2.874
Outros	1.605	1.605
Total	37.852	37.852

Notas Explicativas**35 Lucro bruto**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011
Receita de imóveis	3.646	56	383.357	609.073
Ajuste a valor presente	-	-	(927)	349
Vendas canceladas	-	(54)	(40.357)	(10.311)
Receita de serviços	9.000	7.441	10.851	9.154
Receita operacional bruta	12.646	7.443	352.924	608.265
Impostos incidentes	(1.371)	(525)	(15.132)	(22.353)
Receita operacional líquida	11.275	6.918	337.792	585.912
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(7.882)	(1.600)	(347.867)	(388.680)
Encargos Financeiros	-	-	(48.898)	(52.650)
Custos dos imóveis	(7.882)	(1.600)	(396.765)	(441.330)
Lucro bruto	3.393	5.318	(58.973)	144.582
Percentual margem bruto	30,1%	76,9%	-17,5%	24,7%
Percentual margem bruto ajustada (*)	30,1%	76,9%	-3,0%	33,7%

(*) Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

No trimestre findo em 30 de setembro de 2012, ocorreu o cancelamento de 2 empreendimentos imobiliários, com o correspondente distrato das unidades vendidas, afetando diretamente no incremento das vendas canceladas. Adicionalmente, a Companhia vem realizando ações para agilizar os processos de repasse de financiamentos das unidades concluídas, as quais geram, indiretamente, aumento dos distratos.

A margem bruta em 30 de setembro de 2012 foi significativamente afetada pela revisão dos orçamentos de todos empreendimentos em construção. Nesse processo de revisão, foram identificados gastos adicionais que deverão 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: (i) execução de obras com parceiros (ii) modificação de projetos (iii) adequação de cronograma com custos adicionais na entrega (iv) substituição de empreiteiras e aumento das taxas de construção (v) aumento do custo além do INCC.

Notas Explicativas

36 Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011
Assessoria e consultoria	(9.846)	(8.154)	(14.446)	(10.637)
Salários e encargos	(34.207)	(25.700)	(38.236)	(28.049)
Gastos corporativos	(3.880)	(3.361)	(5.878)	(5.490)
Depreciação e amortização	(3.605)	(1.848)	(4.093)	(2.215)
Aluguéis	(1.811)	(1.463)	(2.079)	(1.735)
Outras despesas	(486)	(63)	(1.439)	(620)
Total	(53.835)	(40.589)	(66.171)	(48.746)

Conforme comentado na Nota 1 a Companhia tomou diversas medidas com o objetivo de reduzir as despesas administrativas para os próximos períodos, não tendo essas ações ainda produzido efeitos em 30 de setembro de 2012..

37 Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011
Comissões	(30)	-	(5.113)	(7.320)
Publicidade	(164)	(732)	(17.148)	(20.138)
Depreciação estande de vendas e apartamentos decorados	-	-	(5.909)	(6.000)
Despesas com garantia de obras	(266)	(1.518)	(1.807)	(7.581)
Pesquisa e desenvolvimento	(300)	(2.184)	(536)	(2.200)
Provisões para perda	501	-	2.070	-
Outras despesas	(10)	860	(87)	(2.426)
Total	(269)	(3.574)	(28.530)	(45.665)

A queda do valor das despesas comerciais pode ser explicada pela diminuição do número de lançamentos dos empreendimentos no ano de 2012.

Notas Explicativas**38 Resultado financeiro**

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	6.483	5.406	20.803	28.806
Rendimentos s/ aplicação	16.091	29.403	17.091	26.510
Outras receitas financeiras	105	-	2.998	6.999
Total	22.679	34.809	40.892	62.315

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos	(95.871)	(87.390)	(110.943)	(105.201)
Encargos corporativos capitalizados (1) (Nota 15)	48.022	48.585	48.889	57.728
Encargos corporativos apropriados (1) (Nota 15)	(22.447)	(19.034)	-	-
Multa	(8)	(505)	(4.915)	(1.472)
Juros	-	-	(5.703)	-
Descontos concedidos	-	(4)	(6.527)	(5.156)
Atualizações monetárias	(634)	-	(7.829)	(4.292)
Outras despesas financeiras	(2.472)	(7.372)	(4.312)	(24.647)
Total	(73.410)	(65.720)	(91.340)	(83.040)

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, e isso explica a diminuição dos encargos corporativos capitalizados e o aumento das despesas financeiras.

Notas Explicativas**39 Outras receitas/(despesas) operacionais**

Outras receitas e despesas operacionais	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011	30 de setembro de 2012	30 de setembro de 2011
Provisões para perda	(4)	(4)	(4)	(3.405)
Provisões para demandas judiciais (Nota 26 (b))	(10.237)	1.103	(12.841)	(289)
Baixa de créditos tributários	(21)	(5)	(22)	(9)
Outras receitas e despesas operacionais (*)	(387)	4.047	(17.557)	(505)
Total	(10.649)	5.141	(30.424)	(4.208)

(*) A variação está representada substancialmente pelas perdas nas rescisões de compromissos na compra de terrenos no valor de R\$ 13.402 e rescisão de contratos com empreiteiros, no valor de R\$ 3.750.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Viver Incorporadora e Construtora S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2012, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado para os períodos de três e de nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

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

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

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

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21). As informações contábeis intermediárias consolidadas, preparadas de acordo com as IFRS (IAS 34) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editado pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Essa Orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de maneira consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão das cifras do exercício anterior

As Informações Trimestrais - ITR mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis correspondentes aos resultados dos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e às mutações do patrimônio líquido, aos fluxos de caixa e ao valor adicionado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, obtidas das informações trimestrais (ITR) de 30 de setembro de 2011, e aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2011, obtidas das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011, apresentadas para fins de comparação. A revisão das Informações Trimestrais (ITR) de 30 de setembro de 2011 e o exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2011 foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de revisão e de auditoria com datas de 11 de novembro de 2011 e 30 de março de 2012, respectivamente, sem ressalvas, e com parágrafo de ênfase relacionado com o mesmo assunto da ênfase constante neste relatório.

São Paulo, 14 de novembro de 2012

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai
Contador CRC 1SP165875/O-6