

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 - 01/01/2020 à 30/09/2020	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	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 - 01/01/2020 à 30/09/2020	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	17
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

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

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	78
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	79
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	95.168
Preferenciais	0
Total	95.168
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	265.260	346.684
1.01	Ativo Circulante	3.234	2.086
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	37	40
1.01.03	Contas a Receber	20	19
1.01.03.01	Clientes	20	19
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.038	115
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.038	115
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	413
1.01.07.02	Outras despesas a apropriar	0	413
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.139	1.499
1.01.08.03	Outros	2.139	1.499
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	2.139	1.499
1.02	Ativo Não Circulante	262.026	344.598
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	18.974	13.790
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	7.881	205
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	7.881	205
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	11.093	13.585
1.02.01.10.03	Contas Correntes com parceiros nos empreendimentos	10.513	12.065
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	40	1.323
1.02.01.10.05	Créditos Diversos	540	197
1.02.02	Investimentos	241.314	327.790
1.02.02.01	Participações Societárias	241.314	327.790
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	241.314	327.790
1.02.03	Imobilizado	704	444
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	157	444
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	547	0
1.02.04	Intangível	1.034	2.574
1.02.04.01	Intangíveis	1.034	2.574
1.02.04.01.02	Software/Outros	1.034	2.574

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	265.260	346.684
2.01	Passivo Circulante	434.256	457.523
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	445	600
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	445	600
2.01.02	Fornecedores	1.169	5.035
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.169	5.035
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.126	604
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.126	604
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	815	563
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	311	41
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	209.643	196.163
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	327	258
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	327	258
2.01.04.02	Debêntures	209.316	195.905
2.01.05	Outras Obrigações	200.217	244.994
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	195.157	243.766
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	161.138	210.929
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	34.019	32.837
2.01.05.02	Outros	5.060	1.228
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	753	30
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	4.307	1.198
2.01.06	Provisões	21.656	10.127
2.01.06.02	Outras Provisões	21.656	10.127
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	21.656	10.127
2.02	Passivo Não Circulante	13.113	23.316
2.02.02	Outras Obrigações	458	5.682
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	5.682
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	5.682
2.02.02.02	Outros	458	0
2.02.02.02.09	Outras Obrigações	458	0
2.02.04	Provisões	12.655	17.634
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.428	1.584
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	1.428	1.584
2.02.04.02	Outras Provisões	11.227	16.050
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	11.227	16.050
2.03	Patrimônio Líquido	-182.109	-134.155
2.03.01	Capital Social Realizado	2.302.175	2.233.232
2.03.01.01	Capital Social	2.302.175	2.233.232
2.03.02	Reservas de Capital	-37.855	-37.855
2.03.02.07	Gastos na Emissão de Ações	-37.855	-37.855
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.446.429	-2.329.532

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	219	523	74	257
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-20	-33	380	380
3.03	Resultado Bruto	199	490	454	637
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-72.161	-94.755	-68.945	-153.568
3.04.01	Despesas com Vendas	120	79	2	-5
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.304	-11.885	-4.386	-16.286
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	9.414	12.510	-2.629	-30.982
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-77.391	-95.459	-61.932	-106.295
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-71.962	-94.265	-68.491	-152.931
3.06	Resultado Financeiro	-7.667	-22.632	-11.526	-20.962
3.06.01	Receitas Financeiras	219	350	29	131
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.886	-22.982	-11.555	-21.093
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-79.629	-116.897	-80.017	-173.893
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-79.629	-116.897	-80.017	-173.893
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-79.629	-116.897	-80.017	-173.893
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,00000	-2,04380	0,00000	-3,78100
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,00000	-2,04380	0,00000	-3,78100

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	-79.629	-116.897	-80.017	-173.893
4.03	Resultado Abrangente do Período	-79.629	-116.897	-80.017	-173.893

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-33.582	-37.508
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	250	-23.641
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-116.897	-173.893
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.783	2.464
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	1.987	18.888
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	-4.823	377
6.01.01.06	Custo na alienação de imobilizado	0	1.861
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	20.195	14.745
6.01.01.09	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	2.546	5.622
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	95.459	106.295
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-24.151	-10.271
6.01.02.01	Contas a receber	140	-8
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	360	-227
6.01.02.04	Créditos diversos	-983	-148
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	-7.676	5.877
6.01.02.06	Créditos com contas correntes com parceiros	-576	-434
6.01.02.07	Despesas antecipadas	413	212
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	211	1.035
6.01.02.09	Fornecedores	-3.866	2.688
6.01.02.10	Contas a pagar	2.958	-3.847
6.01.02.12	Partes relacionadas	-15.855	-15.537
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	723	118
6.01.03	Outros	-9.681	-3.596
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre empréstimo e outras operações financeiras	-9.681	-3.596
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	106	-129
6.02.04	Imobilizado	192	-129
6.02.05	Intangível	-86	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	33.473	37.620
6.03.02	Pagamento empréstimos e financiamento	0	-3.691
6.03.03	Partes relacionadas	0	6.115
6.03.05	Aumento de capital	68.943	35.196
6.03.06	Pagamento de partes relacionadas	-35.470	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3	-17
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	40	56
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	37	39

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(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	2.233.232	-37.855	0	-2.329.532	0	-134.155
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.233.232	-37.855	0	-2.329.532	0	-134.155
5.04	Transações de Capital com os Sócios	68.943	0	0	0	0	68.943
5.04.01	Aumentos de Capital	68.943	0	0	0	0	68.943
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-116.897	0	-116.897
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-116.897	0	-116.897
5.07	Saldos Finais	2.302.175	-37.855	0	-2.446.429	0	-182.109

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(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	2.192.987	-37.855	0	-2.109.020	0	46.112
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.192.987	-37.855	0	-2.109.020	0	46.112
5.04	Transações de Capital com os Sócios	35.196	0	0	0	0	35.196
5.04.01	Aumentos de Capital	35.196	0	0	0	0	35.196
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-173.893	0	-173.893
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-173.893	0	-173.893
5.07	Saldos Finais	2.228.183	-37.855	0	-2.282.913	0	-92.585

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.01	Receitas	610	300
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	610	300
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	7.795	-38.762
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-33	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	7.781	-38.972
7.02.04	Outros	47	210
7.03	Valor Adicionado Bruto	8.405	-38.462
7.04	Retenções	-1.783	-2.464
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.783	-2.464
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	6.622	-40.926
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-95.109	-106.164
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-95.459	-106.295
7.06.02	Receitas Financeiras	350	131
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-88.487	-147.090
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-88.487	-147.090
7.08.01	Pessoal	5.179	5.793
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.087	3.816
7.08.01.04	Outros	2.092	1.977
7.08.01.04.01	Comissão sobre venda	38	0
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	2.054	1.977
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	87	43
7.08.02.01	Federais	57	28
7.08.02.03	Municipais	30	15
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	23.144	20.967
7.08.03.01	Juros	22.982	20.713
7.08.03.02	Aluguéis	162	254
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-116.897	-173.893
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-116.897	-173.893

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	358.187	512.942
1.01	Ativo Circulante	164.346	195.823
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	22.053	5.461
1.01.03	Contas a Receber	22.346	18.165
1.01.03.01	Clientes	22.346	18.165
1.01.04	Estoques	113.563	167.945
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	113.563	167.945
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.491	1.450
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.491	1.450
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	413
1.01.07.02	Outras despesas a apropriar	0	413
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.893	2.389
1.01.08.03	Outros	3.893	2.389
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	3.893	2.389
1.02	Ativo Não Circulante	193.841	317.119
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	181.361	304.837
1.02.01.04	Contas a Receber	5.522	64.403
1.02.01.04.01	Clientes	5.522	64.403
1.02.01.05	Estoques	153.401	209.543
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	153.401	209.543
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	4.102	10.046
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	4.102	10.046
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	18.336	20.845
1.02.01.10.03	Contas Correntes com parceiros nos empreendimentos	10.526	12.160
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	2.083	3.673
1.02.01.10.05	Créditos Diversos	5.727	5.012
1.02.02	Investimentos	8.527	9.216
1.02.02.01	Participações Societárias	8.527	9.216
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	8.527	9.216
1.02.03	Imobilizado	2.919	488
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	812	488
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.107	0
1.02.04	Intangível	1.034	2.578
1.02.04.01	Intangíveis	1.034	2.578
1.02.04.01.02	Software/Outros	1.034	2.578

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	358.187	512.942
2.01	Passivo Circulante	384.429	438.600
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	666	652
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	666	652
2.01.02	Fornecedores	9.180	14.156
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	9.180	14.156
2.01.03	Obrigações Fiscais	28.172	26.517
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	28.172	26.517
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	180	299
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	6.660	5.322
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	21.332	20.896
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	209.643	196.163
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	327	258
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	327	258
2.01.04.02	Debêntures	209.316	195.905
2.01.05	Outras Obrigações	134.005	198.172
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	34.019	82.141
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	34.019	82.141
2.01.05.02	Outros	99.986	116.031
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	5.031	4.654
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	8.481	12.744
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	86.474	98.633
2.01.06	Provisões	2.763	2.940
2.01.06.02	Outras Provisões	2.763	2.940
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.503	2.711
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	260	229
2.02	Passivo Não Circulante	155.867	208.497
2.02.02	Outras Obrigações	5.707	23.673
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	5.682
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	5.682
2.02.02.02	Outros	5.707	17.991
2.02.02.02.04	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	436	1.106
2.02.02.02.05	Adiantamento de Clientes	0	13.312
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	5.271	3.573
2.02.03	Tributos Diferidos	1.480	4.003
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.480	4.003
2.02.04	Provisões	148.680	180.821
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	27.350	32.315
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	25.940	27.982
2.02.04.01.06	Obrigações Tributárias	1.410	4.333
2.02.04.02	Outras Provisões	121.330	148.506
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	617
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	121.330	147.889
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-182.109	-134.155
2.03.01	Capital Social Realizado	2.302.175	2.233.232
2.03.01.01	Capital Social	2.302.175	2.233.232

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2.03.02	Reservas de Capital	-37.855	-37.855
2.03.02.07	Gastos na Emissão de Ações	-37.855	-37.855
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.446.429	-2.329.532

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.650	27.370	-48.521	-107.922
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-9.525	-37.641	34.933	77.435
3.03	Resultado Bruto	-1.875	-10.271	-13.588	-30.487
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-69.464	-78.485	-50.667	-104.772
3.04.01	Despesas com Vendas	-422	-4.060	-3.786	-5.279
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.090	-18.046	-5.448	-19.014
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-61.257	-55.659	-41.295	-73.813
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-695	-720	-138	-6.666
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-71.339	-88.756	-64.255	-135.259
3.06	Resultado Financeiro	-9.264	-29.044	-15.596	-38.536
3.06.01	Receitas Financeiras	514	2.051	367	2.038
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.778	-31.095	-15.963	-40.574
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-80.603	-117.800	-79.851	-173.795
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	941	721	8	-68
3.08.01	Corrente	205	-194	-116	-463
3.08.02	Diferido	736	915	124	395
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-79.662	-117.079	-79.843	-173.863
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-79.662	-117.079	-79.843	-173.863
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-79.629	-116.897	-80.017	-173.893
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-33	-182	174	30
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,00000	-2,04380	0,00000	-3,78100
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,00000	-2,04380	0,00000	-3,78100

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-79.662	-117.079	-79.843	-173.863
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-79.662	-117.079	-79.843	-173.863
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-79.629	-116.897	-80.017	-173.893
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-33	-182	174	30

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-15.856	-20.722
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-55.779	-109.689
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-117.800	-173.795
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.035	2.497
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	38.638	25.587
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	-7.869	13.998
6.01.01.05	Provisões para garantia de obras	-208	-191
6.01.01.06	Custo na alienação de imobilizado	0	1.861
6.01.01.07	Impostos diferidos	-948	-1.621
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	23.885	10.226
6.01.01.09	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	5.586	5.113
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	720	6.666
6.01.01.11	Participação de não controladores	182	-30
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	49.637	92.902
6.01.02.01	Contas a receber	73.013	31.837
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	54.475	10.907
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	-291	363
6.01.02.04	Créditos diversos	-2.219	-367
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	2.424	5.557
6.01.02.06	Créditos com contas correntes com parceiros	-494	-369
6.01.02.07	Despesas antecipadas	413	1.500
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	-4.117	6.632
6.01.02.09	Fornecedores	-4.976	2.616
6.01.02.10	Contas a pagar	-12.803	32.101
6.01.02.11	Credores por imóveis compromissados	0	-75
6.01.02.12	Partes relacionadas	-18.906	27
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	-17.575	2.173
6.01.02.14	Provisões	-19.307	0
6.01.03	Outros	-9.714	-3.935
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição pagos	-33	-339
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre empréstimo e outras operações financeiras	-9.681	-3.596
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-580	-136
6.02.04	Imobilizado	-494	-136
6.02.05	Intangível	-86	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	33.028	17.756
6.03.02	Pagamento empréstimos e financiamento	-445	-23.555
6.03.03	Partes relacionadas	0	6.115
6.03.05	Aumento de capital	68.943	35.196
6.03.06	Pagamento de partes relacionadas	-35.470	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	16.592	-3.102
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.461	7.810
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	22.053	4.708

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(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	2.233.232	-37.855	0	-2.329.532	0	-134.155	0	-134.155
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.233.232	-37.855	0	-2.329.532	0	-134.155	0	-134.155
5.04	Transações de Capital com os Sócios	68.943	0	0	0	0	68.943	182	69.125
5.04.01	Aumentos de Capital	68.943	0	0	0	0	68.943	0	68.943
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	182	182
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-116.897	0	-116.897	-182	-117.079
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-116.897	0	-116.897	-182	-117.079
5.07	Saldos Finais	2.302.175	-37.855	0	-2.446.429	0	-182.109	0	-182.109

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(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	2.192.987	-37.855	0	-2.109.020	0	46.112	0	46.112
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.192.987	-37.855	0	-2.109.020	0	46.112	0	46.112
5.04	Transações de Capital com os Sócios	35.196	0	0	0	0	35.196	-30	35.166
5.04.01	Aumentos de Capital	35.196	0	0	0	0	35.196	0	35.196
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-30	-30
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-173.893	0	-173.893	30	-173.863
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-173.893	0	-173.893	30	-173.863
5.07	Saldos Finais	2.228.183	-37.855	0	-2.282.913	0	-92.585	0	-92.585

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.01	Receitas	28.521	-108.171
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	28.521	-108.171
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-99.695	-10.618
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-33.359	76.357
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-63.614	-85.260
7.02.04	Outros	-2.722	-1.715
7.03	Valor Adicionado Bruto	-71.174	-118.789
7.04	Retenções	-2.035	-2.497
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.035	-2.497
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-73.209	-121.286
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.331	-4.628
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-720	-6.666
7.06.02	Receitas Financeiras	2.051	2.038
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-71.878	-125.914
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-71.878	-125.914
7.08.01	Pessoal	9.207	8.377
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.656	4.736
7.08.01.04	Outros	2.551	3.641
7.08.01.04.01	Comissão sobre venda	420	1.578
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	2.131	2.063
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	429	-180
7.08.02.01	Federais	394	-195
7.08.02.03	Municipais	35	15
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	35.565	39.752
7.08.03.01	Juros	35.377	39.496
7.08.03.02	Aluguéis	188	256
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-117.079	-173.863
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-116.897	-173.893
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-182	30

Comentário do Desempenho



Comentário de desempenho sobre as informações financeiras do Terceiro Trimestre do Ano de 2020

São Paulo, 13 de novembro de 2020 – A Viver Incorporadora e Construtora S.A. (VIVR3) anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao terceiro trimestre findo em 30 de setembro de 2020 (3T20).

Destaques

- ▶ Vendas brutas totalizaram R\$ 10,3 milhões no 3T20;
- ▶ Valores recebidos ultrapassaram R\$ 7,3 milhões no 3T20;
- ▶ A Companhia encerrou o trimestre com aproximadamente R\$ 27,9 milhões de recebíveis e R\$ 96,6 milhões de estoque a valor de mercado, sendo R\$ 27,7 milhões e R\$ 57,2 milhões respectivamente provenientes de unidades concluídas;
- ▶ Em 19 de agosto de 2020, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social no montante de R\$ 51,8 milhões. O aumento de capital foi destinado à quitação integral dos créditos detidos pelo Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados e à quitação de débitos com escritórios de advocacia, administradora judicial e processo judicial;
- ▶ Em 30 de setembro de 2020, foi firmado o instrumento de cessão de quotas da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. com a conseqüente transferência à Associação dos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere. A reestruturação do Empreendimento Alto Belvedere resulta na resolução de mais de R\$ 84,3 milhões de custo a incorrer e R\$ 39,9 milhões em passivos contabilizados na Companhia;
- ▶ O Conselho de Administração da Companhia aprovou em 28 de agosto de 2020 a proposta de aumento de capital social, no montante de até R\$ 896,2 milhões, dentro do limite do capital autorizado, destinando-se a dar continuidade ao cumprimento do plano de recuperação judicial da Companhia, com a subscrição pelos credores cujos créditos foram habilitados no quadro geral de credores da Companhia na forma prevista no Plano de Recuperação Judicial.

Comentário do Desempenho**Desempenho Econômico-Financeiro**

Os resultados estão apresentados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias e satisfação de obrigação de desempenho seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado ao Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), direcionado às entidades do setor imobiliário. O Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, dentre outros assuntos, esclarece em quais situações as entidades do setor imobiliário devem manter o reconhecimento de receita ao longo do tempo, denominado Percentage of Completion – POC (método da percentagem completada). As informações, valores e dados constantes deste relatório de desempenho financeiro, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes de nossas informações financeiras consolidadas, como por exemplo: Valor Geral de Vendas – VGV, Estoque a Valor de Mercado, Vendas Contratadas, EBITDA, EBIT, Margem EBITDA, entre outros, correspondem a informações que não foram revisadas por nossos Auditores Independentes.

Receita Líquida

A receita operacional líquida foi de R\$ 7,7 milhões no 3T20. Em 2019, para cobrir os riscos de a carteira de clientes não ser realizada, a Administração constituiu provisão para distratos de operações que possuem ações judiciais com riscos efetivos de distratos e retornou os custos das unidades para o estoque de imóveis a comercializar. Em decorrência destas provisões, os distratos realizados durante o 3T20, não impactaram a receita operacional líquida.

Custos dos Imóveis

No 3T20, o custo dos imóveis foi de R\$ 9,5 milhões.

A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)

	3T20	2T20	3T19	3T20x2T20	3T20x3T19
Custo dos Imóveis	(9.525)	(18.206)	34.933	-47,7%	-127,3%
Custo terreno, incorporação e construção	(8.100)	(17.415)	34.542	-53,5%	-123,4%
Encargos Financeiros	(1.425)	(791)	391	80,2%	-464,5%

Prejuízo Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

No 3T20, a Companhia apresentou prejuízo bruto de R\$ 1,9 milhões, resultado da baixa margem dos projetos do legado e como também pelo fato da Companhia não ter realizado novos lançamentos.

Prejuízo Bruto (R\$ mil)

	3T20	2T20	3T19	3T20x2T20	3T20x3T19
Prejuízo Bruto	(1.875)	(8.124)	(13.588)	-76,9%	-86,2%
Margem Bruta	-24,5%	-80,6%	28,0%	5607 bps	-5251 bps
Margem Bruta Ajustada ¹	-5,9%	-72,7%	28,8%	6685 bps	-3469 bps

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

Comentário do Desempenho

No 3T20, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 3,9 milhões, e os resultados a apropriar alcançaram R\$ 1,1 milhões. A margem a apropriar do trimestre foi de 28,0%, 959 pontos base acima da margem registrada no 2T19. A variação do resultado bruto a apropriar no 3T20 está representada, substancialmente, pela redução de R\$ 78,9 milhões de venda a apropriar e R\$ 65,3 milhões em custo a incorrer nas unidades vendidas do empreendimento Alto Belvedere.

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.

Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)

(no final do período)	3T20	2T20	3T19	3T20x2T20	3T20x3T19
Receita a apropriar	3.977	85.448	89.295	-95,3%	-95,5%
Custo a apropriar	(2.862)	(69.991)	(72.820)	-95,9%	-96,1%
Resultado Bruto a apropriar	1.115	15.457	16.475	-92,8%	-93,2%
Margem a apropriar	28,0%	18,1%	18,5%	995 bps	959 bps

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

No 3T20, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 0,4 milhões.

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização e custos de reestruturação foram de R\$ 5,9 milhões no 3T20.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro foi negativo em R\$ 9,2 milhões no 3T20. Importante ressaltar que somente dívidas extra concursais impactam a conta de despesas financeiras.

Prejuízo do período

No 3T20, a Viver apresentou um prejuízo de R\$ 79,6 milhões. O resultado negativo no trimestre foi impactado de forma relevante pelo reconhecimento de Impairment de imóveis a comercializar no montante de R\$ 31,0 milhões, sendo que R\$ 12,2 milhões são oriundos de imóveis concluídos destinados a venda e R\$ 18,8 milhões de imóveis previstos para distratos. Adicionalmente, a cessão de quotas da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda, gerou um resultado negativo de R\$ 26,8 milhões com a baixa da participação societária.

O prejuízo recorrente, é consequência da não realização de lançamentos de novos projetos, bem como a baixa margem de venda das unidades vendidas dos projetos do legado e a atualização das dívidas extra concursais.

Olhando para frente, continuaremos engajados para conclusão do processo de Recuperação Judicial, cumprindo o prazo estabelecido pela Lei. Manteremos nossa postura conservadora no que tange a disciplina de capital e continuaremos adotando rigorosos mecanismos de controle e redução de custos com foco na manutenção das operações da Companhia e na retomada da lucratividade.

EBITDA

O EBITDA da Companhia ficou negativo em R\$ 69,2 milhões no 3T20.

Comentário do Desempenho



A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

EBITDA (R\$ mil)

	3T20	2T20	3T19
EBT	(80.603)	(26.881)	(79.851)
(+) Resultado Financeiro			
Despesa financeira (Líquida)	9.265	12.881	15.596
Despesa financeira (SFH)	1.391	(45)	(50)
Despesa financeira (Corporativa)	34	836	(341)
EBIT	(69.913)	(13.209)	(64.646)
Depreciação	720	707	634
EBITDA	(69.193)	(12.502)	(64.012)

Balanço Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 30 de setembro de 2020, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizaram R\$ 22,1 milhões, contra um saldo de R\$ 12,1 milhões em 30 de junho de 2020. O aumento de capital social homologado em 19 de agosto de 2020, gerou para o caixa da Companhia o montante de R\$ 13,7 milhões, com a subscrição dos acionistas que exerceram o direito de preferência e sobras.

Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos o terceiro trimestre de 2020 com uma carteira total de R\$ 27,9 milhões de recebíveis, sendo que R\$ 27,7 milhões são relativos a projetos concluídos e R\$ 0,2 milhões a entregar, conforme detalhado na tabela abaixo. Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira atingiram R\$ 7,3 milhões no 3T20. A redução da carteira no 3T20 se deve pela cessão de quotas da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda, com a diminuição da carteira de recebíveis no montante de R\$ 125,4 milhões.

Contas a receber (R\$ mil)

	3T20	2T20	3T19	3T20x2T20	3T20x3T19
Curto Prazo	18.362	17.393	17.545	5,6%	4,7%
Longo Prazo	5.522	51.624	106.859	-89,3%	-94,8%
Total "on balance"	23.884	69.017	124.404	-65,4%	-80,8%
Total "off balance"	3.977	85.448	89.295	-95,3%	-95,5%
Total de Contas a Receber	27.861	154.465	213.699	-82,0%	-87,0%
Total concluídas	27.711	25.182	75.620	10,0%	-63,4%
Total a entregar	150	129.283	138.079	-99,9%	-99,9%

Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 30 de setembro de 2020, o saldo do estoque da Viver era de R\$ 267,0 milhões. O estoque da Companhia inclui terrenos adquiridos em dinheiro e via permuta, construções em andamento e unidades concluídas, como detalhado abaixo.

Comentário do Desempenho**Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)**

	3T20	2T20	3T19	3T20x2T20	3T20x3T19
Terrenos	151.024	157.456	177.949	-4,1%	-15,1%
Construções em andamento	1.144	42.011	31.778	-97,3%	-96,4%
Unidades prontas	114.371	149.857	152.681	-23,7%	-25,1%
Adiantamento a fornecedores	425	960	-	-55,7%	n.a
Total	266.964	350.284	362.408	-23,8%	-26,3%

No 3T20, a Companhia revisou os preços de mercado praticados nos imóveis concluídos em estoque e imóveis previsto para distratos, e reconheceu um Impairment de R\$ 31,0 milhões. A redução em construções em andamento ocorreu pela cessão de quotas da SPE do empreendimento Alto Belvedere, ocasionando a diminuição do estoque no montante de R\$ 30,4 milhões.

Estoque a Valor de Mercado

A tabela abaixo apresenta a composição do VGV de nosso estoque a valor de mercado segregando entre os segmentos:

Estoque a Valor de Mercado (R\$ mil)

Segmento	Unidades Concluídas	À entregar	Total
Super Econômico	2.728	-	2.728
Econômico	23.152	39.416	62.568
Médio	9.136	-	9.136
Médio-Alto	19.273	-	19.273
Alto	268	-	268
Altíssimo	212	-	212
Turismo	2.393	-	2.393
TOTAL	57.162	39.416	96.578
%	59,2%	40,8%	100,0%

Em 30 de setembro de 2020, o estoque a valor de mercado de unidades concluídas representava um VGV de R\$ 57,2 milhões. A diferença em relação ao trimestre anterior decorre principalmente da transferência da SPE Nova Lima (Alto do Belvedere) à Associação de Adquirentes.

Endividamento

A Viver encerrou o 3T20 com uma dívida total de R\$ 249,0 milhões.

No 3T20, ocorreu a quitação total do Financiamento DIP, mediante o aumento de capital da Companhia e com a subscrição de ações pelo Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados. O valor amortizado do Financiamento DIP foi de R\$ 30,9 milhões, sendo R\$ 28,5 milhões de principal, R\$ 1,5 milhões de juros e R\$ 0,9 milhões de multa e juros de mora.

Em setembro de 2020 foram firmados os instrumentos aditivos aos Contratos de Financiamento do Empreendimento Belvedere, onde houve a cessão da dívida da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. para a Viver Incorporadora e Construtora S.A. O montante reconhecido da dívida integral junto ao Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados foi de R\$ 44,3 milhões. No acordo realizado, as partes reconheceram o montante a ser pago de R\$ 33,9 milhões, o qual está devidamente reconhecido no quadro geral de credores e será

Comentário do Desempenho



pago nos termos estabelecidos da Recuperação Judicial. Essa operação resultou em um ganho de R\$ 10,4 milhões o qual foi registrado ao resultado.

Evolução do Endividamento (R\$ milhões)	3T20	2T20	1T20	4T19	3T19
Corporativa + Produção	209,6	203,5	198,4	196,1	251,2
Dívida Corporativa	10,0	10,0	10,0	10,0	21,9
Dívida de SFH e Projetos	199,6	193,5	188,4	186,1	229,3
Securitização	5,5	5,6	5,6	5,8	5,8
Coobrigação	5,5	5,6	5,6	5,8	5,8
Sub-total Endividamento (I)	215,1	209,1	204,0	201,9	257,0
Partes Relacionadas+DIP	33,9	81,2	90,2	87,7	37,0
Partes Relacionadas	33,9	51,6	50,5	49,3	-
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"	-	29,6	39,7	38,4	37,0
Endividamento Total	249,0	290,3	294,2	289,6	294,0
Disponibilidades de Caixa Total	22,1	12,1	6,1	5,4	4,7

Eventos subsequentes

(a) Aumento de Capital

Em 28 de agosto de 2020 o Conselho de Administração aprovou a proposta de aumento de capital da Companhia (5ª Tranche), dentro do limite de capital autorizado, no montante de até R\$ 896,2 milhões mediante a emissão de até 45.262.161 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos) por ação.

O aumento de capital visa dar continuidade ao cumprimento das disposições do plano de recuperação judicial da Companhia, com a subscrição pelos credores cujos créditos foram habilitados no quadro geral de credores da Companhia na forma prevista no Plano de Recuperação Judicial de todas as empresas do grupo Viver, conforme definido e aprovado no Plano de Recuperação Judicial, bem como a reforçar a estrutura de capital e o balanço da Companhia, visando ao desenvolvimento, ampliação e manutenção de seus negócios, dentro de uma estrutura de capital mais sólida, com a consequente reestruturação de parte expressiva dos créditos do grupo da Companhia, observado o direito de preferência dos acionistas da Companhia, nos termos do artigo 171, § 2º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

O preço de emissão das ações no aumento de capital foi fixado nos termos do art. 170, §1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, sem diluição injustificada da participação dos atuais acionistas da Companhia, com base na cotação de fechamento dos últimos 30 pregões realizados no ambiente da bolsa de valores anteriores à apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial, ajustado de acordo com o grupamento de ações de 10:1 aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 12 de abril de 2019. A fixação do preço de emissão pela Companhia a partir deste critério visa a eliminar qualquer possibilidade de que o valor da ação esteja impactado por oscilações que tenham ocorrido após a apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial.

Comentário do Desempenho



Durante o período do direito de preferência, encerrado em 9 de outubro de 2020 (inclusive), foram subscritas 141.599 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos) por ação, totalizando um valor de R\$ 2,8 milhões.

Sobre a Viver Incorporadora e Construtora S.A.

A Viver é uma incorporadora e construtora fundada há mais de 20 anos e conhecida por seus empreendimentos de alta qualidade e pelo pioneirismo na tecnologia de construção. A Companhia tem seu foco de atuação no mercado residencial, nos segmentos de médio e médio alto padrão, principalmente nos estados de São Paulo e na região da grande Porto Alegre. A Companhia adota um modelo de gestão baseado na proximidade entre Diretoria, Conselho de Administração e acionistas e rígidos padrões de governança corporativa. A Viver integra o Novo Mercado da BM&FBOVESPA e é negociada sob o código VIVR3.

Relações com Investidores

Tel: (55 11) 3046-3015

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

<http://ri.viverinc.com.br>

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

A Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Companhia" ou "Viver") – Em Recuperação Judicial é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na B3 S.A. sob a sigla VIVR3, não havendo acordo entre acionistas para formação de bloco controlador.

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

A Companhia apresenta patrimônio líquido a descoberto de R\$ 182.109, prejuízos acumulados de R\$ 2.446.429 em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 116.897 no período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2020.

1.1 Recuperação Judicial

Após a realização do IPO em 2007, a Companhia adotou estratégia expansionista, seguindo a tendência do setor, e posteriormente com a deterioração do mercado passou a sofrer as consequências deste modelo de crescimento, tanto no aspecto de mercado, como também pela estrutura de capital existente, que se mostrou incompatível com a estratégia adotada.

A partir de 2012, o cenário macroeconômico brasileiro passou a desafiar as expectativas de expansão e geração de caixa do setor. Diante dessa conjunção de fatores, em 2012 a Viver atingiu um momento de crise. Naquele momento, a Viver apresentava despesas fixas extremamente elevadas, estrutura organizacional desproporcional à sua operação, dívidas corporativas com vencimentos no curto prazo de mais de R\$ 700 milhões, mais de 30 projetos paralisados e sem previsão de financiamentos dos recursos para conclusão das obras.

Neste mesmo ano de 2012, a Companhia optou por iniciar a reestruturação das suas atividades, com alteração do quadro de diretores e condução dos negócios norteada em 5 pilares: (i) redução de custos e preservação de caixa; (ii) desalavancagem/venda de ativos; (iii) entrega de projetos; (iv) fortalecimento da estrutura de capital; e (v) geração de valor.

A estratégia de reestruturação foi assim implementada. Houve redução de 75% dos custos gerais e administrativos, venda de ativos em torno de R\$ 500 milhões, redução de 62% das dívidas corporativas (mais de R\$ 400 milhões), além de renegociação dos demais passivos, captação de recursos de mais de R\$ 150 milhões para o término de obras e, por fim, e de extrema importância, entrega de praticamente a totalidade dos empreendimentos que estavam em construção.

Nada obstante, todos os esforços e o sucesso na implementação dos pilares norteadores, o cenário macroeconômico trouxe enormes impactos no modelo de negócios que estava sendo desenvolvido na nova gestão e que resultam na crise atual enfrentada pela Companhia:

- a) A expectativa de ganho de preço não se confirmou, pelo contrário, o mercado imobiliário recrudescer drasticamente;
- b) Velocidade de vendas em níveis muito abaixo da série histórica;
- c) Volume de repasse altamente impactado pela perspectiva macroeconômica – Bancos estavam muito restritivos ao crédito à pessoa física;
- d) Aumento brutal de devolução de unidades por meio de distratos entre adquirentes;

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2020****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

- e) Aumento exponencial do número de ações, especialmente relativas a distratos de promessas de compra e venda de unidades imobiliárias, que afetaram e ainda afetam a geração de caixa das SPEs.

No ano de 2016, a Companhia realizou uma série de reestruturações operacionais bem-sucedidas que permitiram melhorar sua estrutura e, conseqüentemente, a estrutura das demais controladas. Dentre os projetos realizados estão: (i) Esforço específico de venda e monetização de ativos; (ii) Projeto para monetização de ativos complexos “caixa livre”, com baixa conversão de vendas em caixa; (iii) Renegociação das despesas com fornecedores e advogados; (iv) Negociação com credores financeiros, com fechamento de operações de quitação de dívida financeira com desconto; (v) Reestruturação operacional de áreas chave na estrutura administrativa, resultando na reorganização de áreas e redução do quadro de colaboradores; (vi) Captação de financiamento para as operações, em especial; e (vii) Equalização das ações judiciais para redução do passivo contingente.

No entanto, no âmbito financeiro, a Companhia não logrou êxito em implementar as medidas planejadas, que resultou no agravamento da sua crise financeira e das demais controladas: (i) As tentativas de renegociação de dívidas esbarrraram na resistência de seus principais credores quanto aos termos propostos; e (ii) Sem a solução junto a seus credores, a Companhia novamente perdeu atratividade quanto a ingresso de novo capital. Diversas conversas com esse intuito foram encerradas devido à falta de acordo com os bancos. Com recursos insuficientes em caixa, a Companhia passou a repactuar as parcelas do pagamento de suas dívidas com bancos e fornecedores, o que precipitou a redução no montante de crédito disponível para a mesma.

A Companhia se encontrava em um ciclo de deterioração de valor. Com o intuito de reverter este ciclo, foi ajuizada a Recuperação Judicial em 16 de setembro de 2016, que foi a medida mais adequada tendo por objetivo preservar valor para todos os “stakeholders” do Grupo Viver, a fim de permitir a equalização dos passivos, a restauração da relação de confiança com os clientes, fornecedores e bancos, a retomada dos lançamentos e, enfim, a superação da crise econômico-financeira.

Em 28 de setembro de 2016, o Juiz de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo deferiu o processamento do pedido de Recuperação Judicial da Companhia, juntamente com outras sociedades integrantes de seu grupo societário, determinando, entre outras medidas: (i) Dispensa de apresentação de certidões negativas para que a Companhia exerça suas atividades; (ii) Suspensão das ações e execuções contra a Companhia e as demais recuperandas por 180 (cento e oitenta) dias úteis, na forma da Lei; (iii) Apresentação de contas demonstrativas pela Companhia até o dia 30 de cada mês, sob pena de destituição dos seus controladores e administradores; (iv) Apresentação do plano de recuperação no prazo de 60 dias úteis; e (v) Expedição de edital, na forma do § 1º do artigo 52 da Lei nº 11.101/2005, com o prazo de 15 (quinze) dias úteis para habilitações ou divergências dos credores eventualmente não listados no pedido de Recuperação Judicial.

A íntegra da decisão judicial que deferiu o processamento do pedido de Recuperação Judicial encontra-se à disposição dos acionistas da Companhia no seu site.

A Companhia reitera que o objetivo do processo de Recuperação Judicial é manter a prestação do serviço com qualidade aos clientes e equacionar o seu endividamento. A medida prevista na lei brasileira permite que sejam mantidos e preservados os serviços da Companhia.

Para esse processo foi nomeada como administrador judicial a KPMG Corporate Finance Ltda. (“KPMG”).

Consolidação da Recuperação Judicial

Em 09 de novembro de 2016, o Juiz proferiu decisão acolhendo o relatório apresentado pela Administradora Judicial deferindo o pedido de consolidação substancial da Viver e mais 47 controladas, para que assim, as 16 controladas com patrimônio de afetação constituído apresentassem plano de recuperação individual.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Em 06 de fevereiro de 2017, foram protocolados os 17 planos de recuperação judicial para as 64 empresas que solicitaram, sendo que a íntegra do plano encontra-se à disposição dos acionistas da Companhia no seu site.

Em 12 de junho de 2017, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento aos agravos dos bancos Bradesco, Santander e outros, determinando, nesse sentido, a exclusão das SPEs com Patrimônio de Afetação da Recuperação Judicial, bem como determinou a perícia prévia, a qual foi apresentada em 07 de agosto de 2017, das SPEs sem Patrimônio de Afetação e, então, a apresentação de plano segregado para estas SPEs sem Patrimônio de Afetação.

Em 24 de agosto de 2017 foi proferida decisão excluindo as sociedades da recuperação judicial (i) com patrimônio de afetação constituído, (ii) com obra finalizada, habite-se emitido e sem estoque (iii) sem regularização processual, bem como ratificando o deferimento do processamento da recuperação judicial das sociedades que não foram excluídas da recuperação judicial. O Grupo Viver recorreu destas decisões e interpôs agravo de instrumento contra decisão que excluiu do polo ativo da Recuperação diversas sociedades integrantes do Grupo Viver.

Em 06 de setembro de 2017, foram apresentados 16 planos individuais e um plano consolidado que englobou a Viver e nove controladas, totalizando 26 empresas no processo de recuperação judicial. Os novos planos de recuperação judicial estão em consonância com o entendimento adotado pelo E. Tribunal de Justiça nos julgamentos recentes dos recursos oriundos da recuperação judicial e não alteraram de forma substancial os meios de recuperação judicial indicados nos planos de recuperação judicial apresentados no dia 06 de fevereiro de 2017.

Em 20 de outubro de 2017, a 2º Câmara Reservada de Direito Empresarial concedeu o efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento nº 2198456-66.2017.8.26.0000, para manter no polo ativo da recuperação judicial as seguintes sociedades: Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda., Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda., Projeto Imobiliário Ananindeua SPE 40 Ltda., Viver Des. e Construção Imob. SPE 141 Ltda., Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda., Inpar Projeto 111 SPE Ltda. e Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda. A decisão levou em consideração que essas sociedades foram excluídas apenas em razão de suposta irregularidade na representação processual ou ausência de unidades imobiliárias em estoque, sendo certo que as sociedades sanaram a irregularidade no primeiro momento possível ou comprovaram possuir unidades imobiliárias em seu estoque.

Não foram apresentadas objeções aos Planos de Recuperação Judicial apresentados pelas seguintes sociedades: Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial; Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial; Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto 50 SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Wave SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial.

Em 29 de novembro de 2017 foram aprovados os planos das SPEs Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda. e Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda., bem como o plano consolidado, os quais foram homologados pelo juiz em 07 de dezembro de 2017.

Em 24 de setembro de 2019, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferiu decisão quanto ao Agravo de Instrumento nº 2198456-66.2017.8.26.0000, manifestando parcial provimento ao recurso, revogando em parte a tutela antecipada recursal. O Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que apenas a sociedade Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda. cumpriu todos os requisitos para permanecer em Recuperação Judicial. Com relação as sociedades: (i) Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda., Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda., Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda., o Tribunal de Justiça

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

de São Paulo entendeu que não possuem estoques e dívidas, dessa forma não poderiam requerer a Recuperação Judicial, (ii) Viver Des. e Construção Imob. SPE 141 Ltda. não detém empreendimento iniciado ou concluído, (iii) Projeto Imobiliário Ananindeua SPE 40 Ltda., não possui dívidas, e apenas figura como garantidora de crédito extraconcursal detido pela Caixa Econômica Federal e (iv) Inpar Projeto 111 SPE Ltda. não está em situação de crise financeira. O Grupo Viver recorreu destas decisões e aguarda o julgamento dos seus recursos.

O Tribunal da Justiça de São Paulo (“TJSP”), em 10 de dezembro de 2019, por maioria dos votos, entendeu pela manutenção da forma de pagamento de seus credores via emissão de ações da Holding. Em suma, o TJSP entendeu que: (i) a forma de pagamento não viola os princípios constitucionais, (ii) a ampla maioria de credores aprovou o Plano de Recuperação Judicial do Grupo Viver em assembleia geral de credores e (iii) já ocorreu o cumprimento substancial do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Viver.

A decisão do TJSP não garante o fim da recuperação judicial, mas representa um importante passo rumo a este objetivo.

Plano de Recuperação Judicial

O Plano Consolidado de Recuperação judicial da Companhia (“Plano”) tem como premissa econômica, dentre outros, a capitalização dos créditos concursais, por meio de emissão de novas ações da Companhia, o que ocasionará a diluição da participação societária dos acionistas que optarem por não exercer o seu direito de preferência na subscrição das novas ações.

O Plano tem como premissa a divisão dos credores nas seguintes classes: (i) trabalhistas; (ii) credores com garantia real; (iii) credores quirografários; (iv) credores microempresa e empresa de pequeno porte.

Para os credores trabalhistas, o Plano prevê um pagamento linear de R\$ 12 mil, limitado ao valor do crédito, a todos os credores. O saldo remanescente será capitalizado, por meio da emissão das novas ações da Companhia.

Os credores com garantia real são aqueles que possuem créditos assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca), até o limite do valor do respectivo bem. Os créditos com garantia real poderão ser capitalizados por meio da emissão de novas ações da Companhia. Para a capitalização do crédito com garantia real, será considerado o seu valor de face na data do pedido de Recuperação Judicial, sem qualquer redução ou desconto, mas também sem a incidência de juros ou correção monetária, a contar da data do pedido.

Os credores quirografários, por sua vez, são divididos em duas subclasses: (i) credores adquirentes; e (ii) demais credores quirografários.

- a) Os credores adquirentes são aqueles que (i) tenham unidade imobiliária de algum empreendimento da Companhia; (ii) ainda possuam um saldo a pagar à Companhia em razão da operação de compra e venda da unidade; (iii) a unidade ainda esteja atrelada à operação de compra e venda; (iv) tenham ajuizado ação judicial contra a Companhia. Nesses casos, os credores poderão escolher as seguintes formas de pagamento: (i) permanecer com a unidade, realizar o pagamento do saldo remanescente com desconto e desistir da ação judicial; (ii) rescindir o compromisso de compra e venda, mediante distrato, com a devolução do valor pago à Companhia e desistir da ação judicial; ou (iii) prosseguir com a ação judicial e receber o seu crédito, com desconto de 50%, mediante capitalização, por meio de emissão de novas ações da Companhia.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

- b) Os créditos dos demais credores quirografários, assim como os créditos dos credores microempresa e empresa de pequeno porte, serão integralmente capitalizados, por meio da emissão de novas ações da Companhia.

O Plano traz também premissas básicas sobre a emissão das novas ações a serem subscritas pelos credores concursais. A Companhia informa, também, que a opção aos credores pela utilização do serviço do Comissário.

Como já mencionado, o Plano foi aprovado pelos credores em Assembleia Geral de Credores ocorrida em 29 de novembro de 2017, sendo homologada pelo Juízo da Recuperação Judicial por meio de decisão publicada no Diário de Justiça Eletrônico do Estado de São Paulo no dia 14 de dezembro de 2017.

O Plano prevê que apenas os credores quirografários classificados como credores adquirentes possuem opções de pagamento dos seus créditos. Os demais créditos quirografários, os créditos dos credores microempresa e empresa de pequeno porte e o saldo remanescente dos créditos trabalhistas serão capitalizados, por meio da emissão de novas ações da Companhia.

No que tange à emissão das novas ações, a Companhia colocou à disposição dos credores a utilização da figura do Comissário, o qual receberá as novas ações em favor dos credores que optarem pela sua utilização, realizará a sua venda de acordo com a cotação no momento do pregão e entregará os recursos líquidos provenientes da venda ao credor.

Aumento de Capital autorizado para subscrição privada

Com o advento da aprovação dos planos de recuperação judicial, conforme supracitado, e o cumprimento das condições precedentes a Companhia já registrou nas suas demonstrações contábeis do exercício de 2017 o efeito inicial da emissão das novas ações a serem subscritas e o saldo a pagar aos credores concursais, conforme estabelecido no Plano de Recuperação Judicial.

As seguintes Condições Precedentes deverão ser cumulativamente verificadas e/ou dispensadas pela Maioria Simples dos Créditos, para realização da Subscrição com Capitalização dos Créditos pelos Credores Subscritores do Grupo Viver:

- a) Homologação Judicial deste Plano;
- b) Inexistência de recurso interposto contra a Homologação Judicial do Plano para o qual tenha sido atribuído efeito suspensivo e/ou de qualquer decisão administrativa, judicial ou arbitral que impeça o cumprimento das disposições contidas neste Plano, incluindo decisões que retirem eficácia de atos societários, cessões ou renúncia de direitos das Recuperandas; e
- c) Obtenção das aprovações societárias, legais e regulatórias pertinentes para o respectivo Aumento de Capital.

Para fins de fiscalização de todos os interessados, as Recuperandas informarão nos autos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, quando forem verificadas e/ou dispensadas pela Maioria Simples dos Créditos as Condições Precedentes, momento em que se iniciará o prazo para realização da Subscrição com Capitalização dos Créditos, mediante as tranches indicadas na cláusula 5.12 do Plano de Recuperação Judicial.

Na hipótese de as Condições Precedentes não serem verificadas ou dispensadas pela Maioria Simples dos Créditos, as Recuperandas deverão requerer, no prazo de 30 (trinta) Dias Corridos, a convocação de nova Assembleia de Credores, a fim de que um aditivo a este Plano ou um novo Plano seja apresentado pelas Recuperandas para deliberação pelos Credores. Nesse caso, os Créditos retornarão à sua condição original e os Credores votarão na referida Assembleia de Credores pelo valor de seus respectivos Créditos constantes da Lista de Credores, subtraídos apenas os pagamentos porventura realizados aos Credores Trabalhistas.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Os valores previstos a serem pagos com ações e desembolso de caixa foram calculados com base no Quadro Geral de Credores apresentados pelo administrador judicial, o qual está publicado no site da Viver e na CVM. Eventuais divergências de valores e habilitações de crédito ainda estão em análise perante o Juízo da Recuperação, devendo, dessa forma, ser convertidas nas próximas tranches do aumento de capital, o que vai gerar emissão de novas ações e diminuição do passivo da Viver.

O aumento de capital destina-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores da Companhia e homologado pelo Juízo competente, bem como a reforçar a estrutura de capital e o balanço da Companhia, visando ao desenvolvimento, ampliação e manutenção de seus negócios, dentro de uma estrutura de capital mais sólida, com a consequente reestruturação de parte expressiva dos créditos do grupo da Companhia, sendo assegurado o direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição de novas ações.

Tendo em vista que será assegurado aos acionistas da Companhia o direito de preferência nos termos do artigo 171, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações, não haverá diluição dos acionistas que subscreverem todas as ações a que têm direito. Somente terá a participação diluída o acionista que optar por não exercer o seu direito de preferência ou exercê-lo parcialmente. O preço de emissão foi fixado, sem diluição injustificada da participação dos atuais acionistas da Companhia, com base nas cotações das ações na B3 antes da apresentação da primeira versão do plano, visando eliminar qualquer possibilidade de o preço das ações serem impactadas pela variação no preço das ações da Companhia após a apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial.

1ª Tranche de aumento de capital

Em 21 de maio de 2018 ocorreu a homologação do aumento de capital social, o qual o montante de subscrição de capital alcançou o montante de R\$ 571.253, com a emissão de 288.508.781 ações ordinárias, e como já mencionado esse aumento destinou-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial.

2ª Tranche de aumento de capital

No dia 12 de novembro de 2018 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia, dentro do capital autorizado, no montante de R\$ 302.108, mediante a emissão de 152.584.772 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

3ª Tranche de aumento de capital

No dia 08 de março de 2019 foi homologado em reunião do Conselho da Administração o aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado, no montante de R\$ 35.196 mediante a emissão de 17.775.438 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

4ª Tranche de aumento de capital

Em 19 de dezembro de 2019 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 5.049, com a emissão de 255.001 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

5ª Tranche de aumento de capital

Em 28 de agosto de 2020 o Conselho de Administração aprovou a proposta de aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado, no montante de até R\$ 896.190 mediante a emissão de até 45.262.161 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos) por ação.

O aumento de capital ora aprovado destina-se à subscrição pelos credores cujos créditos foram habilitados no quadro geral de credores da Companhia na forma prevista no Plano de Recuperação Judicial de todas as empresas do grupo Viver, conforme definido e aprovado no Plano de Recuperação Judicial, mediante a capitalização de seus créditos detidos contra a Companhia.

A homologação do aumento de capital está prevista para o início de novembro de 2020 (nota explicativa 30).

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2020****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****1.2 Eventos significativos do trimestre findo em 30 de setembro de 2020****(a) Pandemia da Covid-19**

Apesar do cenário atual se mostrar mais desafiador e a Companhia ter sentido uma maior insegurança dos clientes quanto às decisões de compra de unidades imobiliárias e morosidade nos processos de repasses de financiamentos (em relação às análises jurídicas, às vistorias bancárias, à emissão de contratos e registros nos órgãos competentes), a administração ainda não observou outras mudanças significativas. Passamos a adotar uma estratégia mais conservadora para a gestão dos recursos financeiros, inclusive com renegociações de contratos e postergações do pagamento de determinadas obrigações, também considerando as possibilidades de refinanciamento permitidas pelas entidades governamentais, tendo como objetivo preservar ao máximo o caixa e o capital de giro da Companhia.

Portanto, mesmo considerando o cenário de incertezas quanto à erradicação do surto pandêmico para a retomada normal das atividades e seu impacto negativo na economia do país, a administração avaliou os efeitos subsequentes às informações trimestrais de 30 de setembro, inclusive nas suas projeções de resultado e geração de caixa, aplicando a sua melhor estimativa, e concluiu que não há necessidade de contabilização de provisões para perdas adicionais às já realizadas. A Companhia seguirá monitorando a situação da pandemia para manter atualizadas as suas projeções de geração de resultados e correspondentes análises de eventuais efeitos nas suas informações financeiras.

(b) Aumento de Capital

Em 19 de agosto de 2020, o Conselho da Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado, aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 18 de junho de 2020. O aumento de capital foi destinado a reduzir o endividamento da Companhia e quitar débitos em aberto sem utilização de caixa, destinando-se à quitação integral dos créditos do contrato de financiamento na modalidade “debtor-in-possession-financing” – Financiamento DIP detidos pelo Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, fundo de investimento em direitos creditórios, e à quitação de débitos com escritórios de advocacia, administradora judicial e processo judicial, observado o direito de preferência dos acionistas da Companhia, nos termos do artigo 171, § 2º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”). Os créditos capitalizados não foram abrangidos no plano de recuperação judicial da Companhia aprovado nos autos do processo sob o número 1103236-83.2016.8.26.0100 que tramita perante a 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo.

Foram subscritas e integralizadas 34.737.839 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 51.759, sendo: (i) 8.222.718 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, ao preço de emissão de R\$ 1,49 (um real e quarenta e nove centavos) por ação, totalizando um valor de R\$ 12.252, tendo sido excluídos os acionistas que condicionaram a subscrição das ações à subscrição máxima do aumento de capital, no total de 97.638 ações ordinárias da Companhia, e montante de R\$ 145; (ii) 955.422 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, ao preço de emissão de R\$ 1,49 (um real e quarenta e nove centavos) por ação, totalizando um valor de R\$ 1.423; e (iii) 25.559.699 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelo credor da Companhia, Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados e por outros credores extra concursais detentores de dívidas oriundas de honorários advocatícios, processo judicial e administração judicial, mediante capitalização de créditos detidos contra a Companhia, ao preço de emissão de R\$ 1,49 (um real e quarenta e nove centavos) por ação, totalizando um valor de R\$ 38.084.

Em decorrência do Aumento de Capital, o capital social da Companhia passou de R\$ 2.250.415 representado por 60.429.812 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal para R\$ 2.302.175 representado por 95.167.651 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2020****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****(c) Empreendimento Alto Belvedere**

Em 30 de setembro de 2020 foi firmado o Segundo Aditivo ao Instrumento Particular De Reestruturação de Dívida e Outras Avenças, entre a Companhia, a Associação dos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere, a Comissão de Representantes dos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere, a Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda., controlada pela Viver, e outras partes, relacionados ao empreendimento imobiliário situado na cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais denominado Alto Belvedere, antecipando algumas providências relacionadas à aquisição da SPE pela Associação, tais como a assinatura do termo de alteração do Contrato Social da SPE com a consequente transferência à Associação do Empreendimento Alto Belvedere, bem como a liberação de parte das garantias hipotecárias previstas na Operação. Na mesma data, foram assinados os instrumentos aditivos aos Contratos de Financiamento 1763 e 2360 reconhecendo-se o valor da dívida e acordando a forma de pagamento da dívida com a conversão da mesma nos termos do Plano de Recuperação Judicial da Companhia.

Os fatos supramencionados dão continuidade à reestruturação da Companhia, além deste ser mais um movimento para redução de seu passivo e desalavancagem. A reestruturação do Empreendimento Alto Belvedere resulta na resolução de mais de R\$ 84.306 de custo a incorrer e R\$ 39.920 em passivos contabilizados na Companhia.

1.3 Continuidade das operações

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e do período findo em 30 de setembro de 2020 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia, com base nas projeções e na avaliação da administração por conta da aprovação do plano de recuperação judicial pela maioria dos seus credores e a confirmação desse plano pelo TJSP.

A Recuperação Judicial tem por objetivo assegurar a continuidade das operações da Viver. Com base nas informações disponíveis nesta data, a Companhia não tem nenhum motivo para acreditar que não será possível alcançar um acordo com a maioria dos credores da Viver. Adicionalmente, o Conselho de Administração tem uma expectativa razoável de que a Viver poderá manter suas atividades e que suas operações permanecerão vigentes durante a Recuperação Judicial. A continuidade das operações da Companhia depende, em última análise, do êxito do processo de recuperação judicial e da concretização de outras previsões da Viver. Essas condições e circunstâncias indicam a existência de incerteza significativa que poderá suscitar dúvidas sobre a capacidade da Viver de continuar em operação.

Além de permitir a renegociação do passivo concursal das recuperandas por meio das formas e condições previstas neste Plano, também permite o soerguimento econômico integral das empresas do Grupo Viver, na medida em que (i) reverte o círculo vicioso de baixa liquidez; e (ii) atrai novo capital para a Companhia, mediante investimento de interessados nos ativos e na plataforma do Grupo Viver.

Com o seu soerguimento econômico, a Companhia poderá continuar exercendo seu objeto social, com o lançamento de empreendimentos imobiliários.

A Companhia continua com as seguintes principais medidas, objetivando a retomada da sua lucratividade:

(a) Contínuo controle rigoroso de custos e despesas operacionais (Nota 25);

(b) Foco no processo de repasses dos clientes para amortização dos financiamentos e geração de caixa livre para a Companhia, bem como na negociação junto aos clientes inadimplentes com ações judiciais, encerrando o período com R\$ 27.861 de recebíveis;

(c) Venda de terrenos que não estão no plano de lançamento da Companhia.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Foi criada, e encontra-se em ciclo inicial de operações, uma nova unidade de negócios do Grupo Viver a Solv com a missão de oferecer ao mercado serviços customizáveis para a gestão de ativos imobiliários e soluções para todas as etapas do ciclo imobiliário.

Por fim, como parte da reestruturação que garantirá a perpetuidade da Companhia, o Juízo da Recuperação Judicial autorizou a captação de novo recursos para Viver, que permitirão que as recuperandas mantenham uma estrutura mínima de caixa para custear as suas despesas correntes até que os recursos provenientes do plano de recuperação judicial sejam vertidos para o caixa da Companhia.

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

As informações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 06 de novembro de 2020.

2 Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais (ITR) individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.

Nos casos em que as notas explicativas destas ITR não se encontram apresentadas de forma completa, por razão de redundância de informação em relação ao apresentado na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa da DFP anual.

As informações contábeis individuais (controladora) foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - "Demonstração Intermediária", e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As informações contábeis consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e IAS 34 - Interim Financial Information, contemplando os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n. 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), cujas bases para o reconhecimento de receitas estão descritas com maiores detalhes na Nota 2.1.2, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de ITR.

2.1 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

2.1.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2020****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária em construção. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária, para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

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

(b) Contingências

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

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

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

2.1.2 Julgamentos na adoção de política contábil**(a) Reconhecimento de receita**

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita, a administração segue os preceitos que são descritos na Nota 2.21, os quais são aplicáveis às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil e estão adimplentes com as normas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Mediante essas normas e julgamento da administração, a apropriação da receita dos empreendimentos de incorporação imobiliária em construção é realizada pelo método do percentual de conclusão da obra (POC).

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

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

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 contábeis.

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

A Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos de venda das unidades imobiliárias dispõem de tolerância de 180 dias de atraso em relação ao prazo de entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Companhia e suas controladas e controladas em conjunto por atrasos superiores à referida tolerância. Os contratos firmados a partir do segundo semestre de 2011 passaram a conter penalidade correspondente a 2% dos valores recebidos, atualizados de acordo com variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e, após a conclusão da construção e entrega das unidades vendidas, elas serão corrigidas pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescido de 0,5% ao mês decorrido de atraso após a tolerância de 180 dias (Nota 6).

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina perdas específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos (Nota 21(b)).

(d) Adoção de políticas contábeis

Conforme mencionado na Nota 1, a administração vem tomando ações para efetuar a gestão de seu endividamento e a estruturação e/ou obtenção dos recursos necessários para finalizar o desenvolvimento dos seus projetos em andamento, cujo custo total orçado para a finalização desses empreendimentos monta R\$ 2.943 (R\$ 90.547 em 31 de dezembro de 2019) (Nota 29), bem como para retomar a lucratividade, através do controle de custos e despesas e a retomada do ritmo de suas operações, mantendo assim a continuidade das operações da Companhia e de suas controladas, e acredita que essas ações serão suficientes para melhorar a estrutura de capital da Companhia e a geração de caixa necessário para a sua continuidade.

Consequentemente, a administração preparou as informações contábeis utilizando políticas contábeis aplicáveis a empresas com continuidade de operações (*on a going-concern basis*), as quais não consideram quaisquer ajustes decorrentes de incertezas sobre a sua capacidade de operar de forma continuada.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3 Novas normas, interpretações e alterações de normas

As novas normas abaixo relacionadas, efetivas para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2020, não produziram impactos nas informações contábeis individuais e consolidadas da Companhia:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS;
- Definição de um negócio (alteração ao CPC 15/IFRS 3);
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26/IAS 1 e CPC 23/IAS 8);
- IFRS 17 - Contratos de Seguros.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as informações contábeis da Companhia e suas controladas.

4 Gestão de risco financeiro

(a) Risco de mercado

Não houve alteração nos fatores de risco de mercado e na política de gestão desses riscos em relação ao descrito na Demonstração Financeira Padrão apresentada em 31 de dezembro de 2019.

A tabela abaixo analisa os ativos e passivos financeiros não derivativos do Grupo, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 30 de setembro de 2020.

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	327	-	-	327
Debêntures	209.316	-	-	209.316
Coobrigação na cessão de recebíveis	5.031	135	301	5.467
Em 30 de setembro de 2020	214.674	135	301	215.110
Empréstimos e financiamentos	258	-	-	258
Debêntures	195.905	-	-	195.905
Coobrigação na cessão de recebíveis	4.654	740	366	5.760
Em 31 de dezembro de 2019	200.817	740	366	201.923

(b) Análise de sensibilidade de variação em taxas de juros e outros indexadores dos ativos e passivos financeiros

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos ativos e passivos financeiros atrelados aos diferentes indexadores (CDI, IPCA, IGP-M e TR), os quais compõem o fator de risco de taxa de juros, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras do Brasil em 30 de setembro de 2020, exceto para a TR, para a qual se assumiu uma taxa zero no ano, definiu-se:

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2020****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível stress 25%	Remoto stress 50%
Queda do CDI	2,12	1,59	1,06
Alta do CDI	2,12	2,65	3,18
IGP-M	5,35	6,69	8,03
INCC	4,73	5,91	7,10
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	2,91	3,64	4,37

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 para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer (Compromissos assumidos - Nota 29).

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dados consolidados	30 de setembro de 2020		31 de dezembro de 2019		Risco	Valores para 2020		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 5)	19.476		1.846					
80% a 100% do CDI	19.476		1.846		Queda do CDI	413	310	206
Contas a receber de clientes (Nota 6)	27.848		82.548					
IGP-M	27.711		20.648		Alta do IGP-M	1.483	1.853	2.224
INCC	137		61.900		Alta do INCC	6	8	10
Conta corrente com parceiros nos Empreendimentos (Nota 9)	10.526		12.160					
IGP-M	10.526		12.160		Alta do IGP-M	563	704	845
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)		327		258				
IGP-M		327		258	Alta do IGP-M	(17)	(22)	(26)
Debêntures (Nota 14)		209.316		195.905				
TR		199.273		185.862	Alta da TR	-	-	-
CDI		10.043		10.043	Alta do CDI	(213)	(266)	(319)
Arrendamento a pagar (Nota 17)		2.245		-				
IGP-M		2.245		-	Alta do IGP-M	(120)	(150)	(180)
Partes relacionadas (Nota 19)		-		87.742				
CDI		-		87.742	Alta do CDI	-	-	-

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia e de suas controladas ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade operacional, fortalecendo seu *rating* de crédito perante as instituições financeiras, a fim de suportar os negócios e reduzir esse custo.

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Empréstimos e financiamentos	327	258	327	258
Debêntures	209.316	195.905	209.316	195.905
Coobrigação recebíveis	-	-	5.467	5.760
Partes relacionadas	-	-	33.918	87.742
	209.643	196.163	249.028	289.665
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(37)	(40)	(22.053)	(5.461)
Dívida líquida	209.606	196.123	226.975	284.204
Patrimônio líquido	(182.109)	(134.155)	(182.109)	(134.155)
Patrimônio líquido e dívida líquida	27.497	61.968	44.866	150.049
Percentual	762,29%	316,49%	505,90%	189,41%

(d) 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 2019. 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.

(e) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária			120.855	147.270
Sem alienação fiduciária	209	350	1.568	1.741
	209	350	122.423	149.011
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária			137	61.900
Contas a receber de clientes	209	350	122.560	210.911
Perdas estimadas para devedores duvidosos e provisão para distratos	(209)	(350)	(94.712)	(128.363)
Contas a receber de clientes	-	-	27.848	82.548

Do total do contas a receber de unidades concluídas, aproximadamente R\$ 108.725 encontram-se vencidas, motivado, principalmente, por ações judiciais ainda não resolvidas e 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, foi efetuada análise dos potenciais casos que podem gerar perdas ou distratos e foi constituída provisão para perdas e distratos, conforme demonstrado na Nota 6.

5 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Caixa e bancos conta movimento	35	37	2.577	3.615
Fundos de investimentos	-	-	634	749
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	-	-	18.840	1.094
Aplicação automática	2	3	2	3
Total de caixa e equivalentes de caixa	37	40	22.053	5.461

Em 30 de setembro de 2020, aproximadamente R\$ 2.771, classificados em bancos conta movimento e fundos de investimento, estão vinculados a operações restritas e ao pagamento de dívida.

Conforme mencionado na nota explicativa 1.2 (b) o aumento de capital homologado em 19 de agosto de 2020, gerou para o caixa da Companhia o montante de R\$ 13.675, com a subscrição dos acionistas que exerceram o direito de preferência e sobras.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	209	350	122.423	149.011
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	(209)	(350)	(94.712)	(128.363)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	-	27.711	20.648
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	150	140.752
(+) Parcelas recebidas	-	-	40.154	87.046
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	40.304	227.798
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(3.977)	(87.421)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 18)	-	-	3.964	8.569
(=) Receita apropriada	-	-	40.291	148.946
(-) Parcelas recebidas	-	-	(40.154)	(87.046)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	137	61.900
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	-	-	27.848	82.548
Outras contas a receber e serviços	12.324	12.323	12.481	12.481
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(12.304)	(12.304)	(12.461)	(12.461)
Contas a receber de outras operações	20	19	20	20
Total do contas a receber	20	19	27.868	82.568
(-) Circulante	(20)	(19)	(22.346)	(18.165)
Não circulante	-	-	5.522	64.403

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 Focus do Banco Central do Brasil). Todavia, caso a taxa de remuneração da NTN-B seja maior, utiliza-se a maior taxa apurada.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2020****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

Cronograma previsto de recebimento do total da carteira de recebíveis (receitas apropriadas acrescidas das receitas a apropriar), deduzida das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e do ajuste a valor presente, por ano:

Ano - descrição	Consolidado			
	Imóveis		30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
	Concluídos	Construção	Total	Total
Vencidos	16.802	-	16.802	146.149
A vencer				
2020	9.051	4	9.055	7.736
2021	1.225	146	1.371	2.583
2022	486	-	486	2.145
2023 em diante	147	-	147	2.787
	<u>27.711</u>	<u>150</u>	<u>27.861</u>	<u>161.400</u>

Conforme mencionado na nota explicativa 1.2 (c), foi firmado em 30 de setembro de 2020 a alteração do Contrato Social da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. com a consequente transferência da SPE à Associação do Empreendimento Alto Belvedere. Houve a redução da carteira a receber dos empreendimentos em construção no montante de R\$ 125.415.

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

Conforme mencionado na nota explicativa 4(e) a Companhia possui clientes ativos com ações judiciais. A Companhia abre as perdas estimadas por grupo de contas contábeis, e com isso os ajustes transitam pelo contas a receber, estoques e distratos a pagar. Para cobrir riscos dessa carteira não ser realizada e a venda distratada, a administração constituiu perdas estimadas para distratos, das operações em que estima que haja riscos de distratos, e retornou os custos das unidades para os estoques de imóveis a comercializar (nota 7). Essa estimativa é realizada com base na análise de informações históricas e dos processos judiciais. As perdas estimadas constituídas sobre as operações que poderão ser distratadas montam em R\$ 87.579 (31 de dezembro de 2019 - R\$ 121.318).

A composição das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa nas contas a receber pode ser assim demonstrada:

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 30 de setembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Perdas	12.513	12.654	19.594	19.506
Provisão para distratos	-	-	87.579	121.318
	<u>12.513</u>	<u>12.654</u>	<u>107.173</u>	<u>140.824</u>
Empreendimentos concluídos			94.712	128.363
Empreendimentos em construção			-	-
Demais contas a receber			<u>12.461</u>	<u>12.461</u>
			<u>107.173</u>	<u>140.824</u>

Abaixo está o quadro com o movimento das perdas estimadas de contas a receber:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2018	(12.646)	(24.939)
Provisão para distratos	-	(89.580)
Reversão de perdas estimadas para indenização	-	915
Perdas estimadas	<u>(4)</u>	<u>(32)</u>
Em 30 de setembro de 2019	(12.650)	(113.636)
Provisão para distratos	-	(31.616)
Reversão de perdas estimadas para indenização	-	4.518
Perdas efetivas		1.010
Perdas estimadas	<u>(4)</u>	<u>(1.100)</u>
Em 31 de dezembro de 2019	(12.654)	(140.824)
Reversão de provisão para distratos	-	18.401
Ajustes de participações societárias (i)		15.338
Reversão/(acrécimo) de perdas estimadas	<u>141</u>	<u>(88)</u>
Em 30 de setembro de 2020	<u>(12.513)</u>	<u>(107.173)</u>

(i) Baixa da provisão para distratos do empreendimento Alto Belvedere (nota explicativa 1.2(c))

A Companhia possui clientes ativos com ações judiciais, porém não necessariamente são exigidos distratos para tais ações, assim a Companhia atua juntamente com seus advogados e os seus clientes para resolução dos processos e conseguir receber os saldos em aberto. O quadro abaixo demonstra o saldo do contas a receber que está no contencioso jurídico:

Descrição	Concluído	Construção	Total
Vencido	75.354	-	75.354
A vencer	<u>2.335</u>	<u>-</u>	<u>2.335</u>
Em 30 de setembro de 2020	<u>77.689</u>	<u>-</u>	<u>77.689</u>

Conforme descrito na nota 21 (b), a Companhia mantém em 30 de setembro de 2020 uma provisão de R\$ 52.092 (31 de dezembro de 2019 – R\$ 116.718) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Terrenos para incorporação	2.670	2.670	194.516	200.873
Imóveis em construção	-	-	1.489	31.819
Imóveis concluídos	-	-	68.464	85.216
Adiantamentos a fornecedores	-	-	425	679
Provisão para distratos imóveis concluídos (i)	-	-	83.396	114.265
	<u>2.670</u>	<u>2.670</u>	<u>348.290</u>	<u>432.852</u>
(-) Impairment imóveis concluídos (ii)	-	-	(18.719)	(11.815)
(-) Impairment imóveis em construção (ii)	-	-	(345)	(57)
(-) Impairment imóveis a distratar (ii)	-	-	(18.770)	-
(-) Impairment terrenos (ii)	<u>(2.670)</u>	<u>(2.670)</u>	<u>(43.492)</u>	<u>(43.492)</u>
	<u>(2.670)</u>	<u>(2.670)</u>	<u>(81.326)</u>	<u>(55.364)</u>
	-	-	266.964	377.488
Circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(113.563)</u>	<u>(167.945)</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>153.401</u>	<u>209.543</u>

(i) Conforme mencionado na nota explicativa 6, a Companhia constituiu perdas estimadas para distratos com base na análise dos contratos de vendas que possuem ações judiciais, retornando o custo das unidades para o estoque de imóveis a comercializar;

(ii) Decorrente dos preços de mercado praticados e das estratégias adotadas pela Companhia com relação a reprecificação dos estoques e avaliações de terrenos por valor de venda ou viabilidade econômica.

Em agosto de 2020 foi reconhecida a perda do terreno denominado “Protásio Alves”, conforme determinação judicial, foi restituída a posse do terreno aos permutantes. O custo contábil do terreno corresponde ao valor de R\$ 6.392 com permuta de imóveis no montante de R\$ 3.235 (nota explicativa 18). Foi reconhecida uma perda ao resultado de R\$ 3.156 (nota explicativa 28).

Conforme mencionado na nota 1.2 (c) com a transferência das quotas da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. à Associação do Empreendimento Alto Belvedere, houve uma redução de R\$ 30.411 em imóveis em construção.

No trimestre findo em 30 de setembro, a Administração da Companhia revisou os preços de mercado praticados nos imóveis concluídos em estoque, e reconheceu o Impairment no montante 31.015 (Nota 28), tendo apurado o montante de R\$ 12.245 para o estoque de imóveis concluídos e R\$ 18.770 para os imóveis previstos para distratos,

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Custo incorrido acumulado	34.808	141.548
Custo apropriado às unidades vendidas	(33.851)	(115.751)
Juros capitalizados	40.370	64.690
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(39.838)	(58.668)
No fim do exercício/período	<u>1.489</u>	<u>31.819</u>

A movimentação e o saldo dos juros capitalizados nos estoques encontram-se apresentados na Nota 14.

8 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Adiantamentos a fornecedores	962	507	1.867	733
Depósitos judiciais	540	197	5.757	5.071
Repasses sobre financiamentos indevidos (i)	-	-	476	476
Adiantamento a funcionários Caixa Econômica Federal (Debêntures 1ª emissão) (ii)	1.400	1.400	1.400	1.400
Outros	136	42	244	48
Perdas estimadas para créditos diversos	(510)	(510)	(510)	(510)
	<u>2.679</u>	<u>1.696</u>	<u>9.620</u>	<u>7.401</u>
Circulante	<u>(2.139)</u>	<u>(1.499)</u>	<u>(3.893)</u>	<u>(2.389)</u>
Não circulante	<u>540</u>	<u>197</u>	<u>5.727</u>	<u>5.012</u>

- (i) Amortizações realizadas pelos bancos financiadores de alguns empreendimentos após a solicitação do pedido de recuperação judicial, sendo que a Companhia recorreu judicialmente para que os valores sejam devolvidos.
- (ii) Em 2019 ocorreu o pagamento/retenção de R\$ 1.400 relacionado às Debêntures da 1ª emissão, valor no qual a Companhia contestou junto à Caixa Econômica Federal. No momento a Companhia está em processo de negociação do débito junto à Caixa Econômica Federal para definição da forma de quitação das Debêntures e por esse motivo o referido valor foi classificado na rubrica de créditos diversos.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Conta corrente com parceiros nos empreendimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Zappi Const. e Empreend. Imobi. Ltda.	14.198	14.198	14.198	14.198
CTS Empreend. Imob. Ltda	-	-	17.624	17.624
Meta Holding S.A.	1.459	1.368	1.459	1.368
Outros	946	946	946	946
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(16.603)	(16.512)	(34.227)	(34.136)
	-	-	-	-
Menin Incorporadora Ltda. (i)	1.446	1.117	1.459	1.212
L. Priori Incorporações Ltda. (ii)	30.587	30.431	30.587	30.431
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(21.520)	(19.483)	(21.520)	(19.483)
	10.513	12.065	10.526	12.160
Não circulante	10.513	12.065	10.526	12.160

- (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 à variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano e não possuem vencimento predeterminado. 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 estimou uma perda de R\$ 21.520 do valor a receber do parceiro L.Priori Incorporações Ltda., com base na recuperação dos ativos do Empreendimento Beira Mar. O valor de conta corrente com esse parceiro aumentou consideravelmente com o pagamento da dívida de SFH desse empreendimento com ações ordinárias da Viver na 2ª Tranche de aumento de capital (Nota 1).

A movimentação nas perdas estimadas pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2018	(16.394)	(34.018)
Complemento de perdas estimadas	(18.884)	(18.884)
Em 30 de setembro de 2019	(35.278)	(52.902)
Complemento de perdas estimadas	(717)	(717)
Em 31 de dezembro de 2019	(35.995)	(53.619)
Complemento de perdas estimadas	(2.128)	(2.128)
Em 30 de setembro de 2020	(38.123)	(55.747)

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Impostos e contribuições a compensar

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

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30 de setembro de 2020</u>	<u>31 de dezembro de 2019</u>	<u>30 de setembro de 2020</u>	<u>31 de dezembro de 2019</u>
PIS	193	239	1.343	1.297
COFINS	770	1.085	6.078	5.968
CSLL	44	44	187	232
IRPJ	45	45	562	652
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	154	129
Outros	26	25	929	684
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	-	-	(4.679)	(3.839)
	1.078	1.438	4.574	5.123
Circulante	(1.038)	(115)	(2.491)	(1.450)
Não circulante	40	1.323	2.083	3.673

- (i) A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 4.679 em aproveitamento de créditos de PIS e COFINS Lei 10833/03) sobre os custos das unidades imobiliárias vendidas, por não haver estimativa de utilização dentro do prazo de prescrição.

A movimentação nas perdas estimadas com impostos a compensar pode ser assim demonstrada:

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>
Em 30 de setembro de 2019	-
Perdas estimadas	(3.839)
Em 31 de dezembro de 2019	(3.839)
Complemento de perdas estimadas	(840)
Em 30 de setembro de 2020	(4.679)

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30 de Setembro de 2020</u>	<u>31 de dezembro de 2019</u>	<u>30 de Setembro de 2020</u>	<u>31 de dezembro de 2019</u>
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	239.732	323.662	8.527	9.216
Provisão para passivo a descoberto (b)	(21.656)	(10.127)	(260)	(229)
Investimentos (a)	218.076	313.535	8.267	8.987
Reclassificação para o passivo	21.656	10.127	260	229
Encargos financeiros apropriados (*)	1.582	4.128	-	-
	<u>241.314</u>	<u>327.790</u>	<u>8.527</u>	<u>9.216</u>

(*) A sociedade controladora efetuou a captação de recursos financeiros sujeitos a juros, os quais foram aplicados nas sociedades controladas e controladas em conjunto para financiamento de seus empreendimentos imobiliários. Os encargos financeiros desses recursos captados pela controladora e relacionados com as unidades imobiliárias em estoques nas sociedades controladas e controladas em conjunto são apresentados nesta rubrica. No balanço patrimonial consolidado, foram reclassificados para a rubrica de imóveis a comercializar, cuja movimentação encontra-se apresentada na Nota 14.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	Saldo em 31 de dezembro de 2018	Equivalência patrimonial	Saldo em 30 de setembro de 2019	Saldo em 31 de dezembro de 2019	Equivalência patrimonial	Saldo em 30 de setembro de 2020
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em Recuperação Judicial	(75.633)	(32.846)	(108.479)	(4.413)	(14.796)	(19.209)
Viver Empreendimentos Ltda. - Em Recuperação Judicial	387.694	(66.301)	321.393	308.668	(83.231)	225.437
Viver Participações Ltda.- Em Recuperação Judicial	(169)	-	(169)	1	(2)	(1)
Inpar Participações e Associados Ltda. - Em Recuperação Judicial	(2.454)	316	(2.138)	(1.460)	423	(1.037)
Inpar Investimentos II S.A. - Em Recuperação Judicial	(8.221)	(47)	(8.268)	1	-	1
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda. - Em Recuperação Judicial	(5.367)	(30)	(5.397)	45	(39)	6
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	2.948	-	2.948	(4.096)	2.876	(1.220)
Inpar Projeto 50 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	7.314	(721)	6.593	5.802	30	5.832
					-	
Sociedades controladas	306.112	(99.629)	206.483	304.548	(94.739)	209.809
Controladas em conjunto pela Viver Empreendimentos Ltda. - Em recuperação judicial	12.225	(6.645)	5.580	5.545	(385)	5.160
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	50	3	53	53	(1)	52
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	77	-	77	77	(1)	76
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	2.947	(2)	2.945	2.947	(2)	2.945
Tibério - Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	51	2	53	53	(3)	50
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	284	(70)	214	199	(26)	173
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	(159)	1	(158)	(158)	-	(158)
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	264	45	309	271	(302)	(31)
Sociedades controladas em conjunto	15.739	(6.666)	9.073	8.987	(720)	8.267
Total	321.851	(106.295)	215.556	313.535	(95.459)	218.076

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Provisão para perdas em investimentos

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

Empresas	Controladora			Consolidado		
	31 de dezembro de 2019	Acréscimo/diminuição	30 de Setembro de 2020	31 de dezembro de 2019	Acréscimo/diminuição	30 de Setembro de 2020
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	4.413	14.796	19.209	-	-	-
Viver Participações Ltda.- Em Recuperação Judicial	-	1	1	-	-	-
Inpar Participações e Associados Ltda. - Em Recuperação Judicial	1.460	(423)	1.037	-	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	4.096	(2.876)	1.220	-	-	-
Viver Participações Ltda. - Em recuperação judicial	-	-	-	-	-	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	158	-	158	158	-	158
PMCS Participacoes S.A .	-	-	-	71	-	71
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	-	31	31	-	31	31
Provisão para passivo a descoberto	10.127	11.529	21.656	229	31	260

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 Imobilizado

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Custo	Controladora					
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Direito de uso de imóvel (i)	Outros ativos	Total
Em 31 de dezembro de 2018	15.629	360	2.322	-	256	18.567
Adições	128	2	-	-	-	130
Baixa	(13.002)	(12)	-	-	-	(13.014)
Em 30 de setembro de 2019	2.755	350	2.322	-	256	5.683
Adições	29	2	-	-	-	31
Baixa	(12)	-	-	-	-	(12)
Em 31 de dezembro de 2019	2.772	352	2.322	-	256	5.702
Adições	15	-	-	609	-	624
Baixa	(7)	-	(2.322)	-	(256)	(2.585)
Em 30 de setembro de 2020	2.780	352	-	609	-	3.741

Depreciação	Controladora					
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Direito de uso de imóvel (i)	Outros ativos	Total
Em 31 de dezembro de 2018	(13.041)	(346)	(1.907)	-	(207)	(15.501)
Depreciação	(667)	(5)	(148)	-	(18)	(838)
Baixa	11.140	12	-	-	-	11.152
Em 30 de setembro de 2019	(2.568)	(339)	(2.055)	-	(225)	(5.187)
Depreciação	(24)	(1)	(49)	-	(6)	(80)
Baixa	9	-	-	-	-	9
Em 31 de dezembro de 2019	(2.583)	(340)	(2.104)	-	(231)	(5.258)
Depreciação	(54)	(5)	(33)	(62)	(3)	(157)
Baixa	7	-	2.137	-	234	2.378
Em 30 de setembro de 2020	(2.630)	(345)	-	(62)	-	(3.037)
Saldo residual em 30 de setembro de 2020	150	7	-	547	-	704
Saldo residual em 31 de dezembro de 2019	189	12	218	-	25	444
Taxa anual média ponderada - %	10	10	20	20		

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Consolidado							
Custo	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Estande de vendas e aptos. decorados	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Direito de uso de imóvel (i)	Outros ativos	Total
Em 31 de dezembro de 2018	15.738	443	8.039	2.801	-	256	27.277
Adições	135	2	-	-	-	-	137
Baixa	(13.005)	(12)	-	-	-	-	(13.017)
Em 30 de setembro de 2019	2.868	433	8.039	2.801	-	256	14.397
Adições	30	2	-	-	-	-	32
Baixa	(14)	-	(8.039)	-	-	-	(8.053)
Em 31 de dezembro de 2019	2.884	435	-	2.801	-	256	6.376
Adições	63	95	-	573	2.341	-	3.072
Baixa	(8)	-	-	(2.801)	-	(256)	(3.065)
Em 30 de setembro de 2020	2.939	530	-	573	2.341	-	6.383

Consolidado							
Depreciação	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Estande de vendas e aptos. decorados	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Direito de uso de imóvel (i)	Outros ativos	Total
Em 31 de dezembro de 2018	(13.150)	(422)	(6.808)	(2.316)	-	(207)	(22.903)
Depreciação	(670)	(7)	-	(174)	-	(18)	(869)
Baixa	11.143	12	-	-	-	-	11.155
Em 30 de setembro de 2019	(2.677)	(417)	(6.808)	(2.490)	-	(225)	(12.617)
Depreciação	(23)	(5)	-	(58)	-	(6)	(92)
Baixa	13	-	6.808	-	-	-	6.821
Em 31 de dezembro de 2019	(2.687)	(422)	-	(2.548)	-	(231)	(5.888)
Depreciação	(59)	(13)	-	(96)	(234)	(3)	(405)
Baixa	8	-	-	2.587	-	234	2.829
Em 30 de setembro de 2020	(2.738)	(435)	-	(57)	(234)	-	(3.464)
Saldo residual em 30 de setembro de 2020	201	95	-	516	2.107	-	2.919
Saldo residual em 31 de dezembro de 2019	197	13	-	253	-	25	488
Taxa anual média ponderada - %	10	10	33	20	20	-	-

- (i) Adição referente ao contrato de locação da sede da Companhia pelo prazo de 60 meses, com início em 01 de abril de 2020. De acordo com o CPC 06 - R2 (IFRS 16) a Companhia reconheceu um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento (nota 17b). Foi considerada uma taxa de 4% a.a. a título de inflação projetada futura do IGP-M, descontada a uma taxa nominal de 8,5 % a.a. para a mensuração inicial do ativo de direito de uso e corresponde passivo de arrendamento aos seus valores presentes. A depreciação é calculada pelo método linear de acordo com o prazo do contrato de locação.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Intangível

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Descrição	Controladora <i>Softwares</i>	Consolidado <i>Softwares</i>
Custo		
Saldo em 31 de dezembro de 2019	20.461	20.686
Adições	86	86
Saldo em 30 de setembro de 2020	20.547	20.772
Amortização		
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(15.718)	(15.937)
Amortização	(1.626)	(1.628)
Saldo em 30 de setembro de 2019	(17.344)	(17.565)
Amortização	(543)	(543)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(17.887)	(18.108)
Amortização	(1.626)	(1.630)
Saldo em 30 de setembro de 2020	(19.513)	(19.738)
Saldo residual em 30 de setembro de 2020	1.034	1.034
Saldo residual em 31 de dezembro de 2019	2.574	2.578
Taxa anual média ponderada - %	10	10

14 Empréstimos, financiamentos e Debêntures

Composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido dos custos de transação:

Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	Controladora		Consolidado	
			30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Empréstimos e Financiamentos						
Projetos - CCB/CCI	IGP-M	Até 12%	327	258	327	258
			327	258	327	258
Debêntures						
Emissão 18 de janeiro de 2011 (a)	TR	8,77%	199.273	185.862	199.273	185.862
Emissão 24 de junho de 2011 (b)	DI	5,75%	10.043	10.043	10.043	10.043
			209.316	195.905	209.316	195.905
Total dívidas			209.643	196.163	209.643	196.163
Circulante			(209.643)	(196.163)	(209.643)	(196.163)
Empréstimos e financiamentos			(327)	(258)	(327)	(258)
Debêntures			(209.316)	(195.905)	(209.316)	(195.905)

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2020****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

As dívidas extraconcursais continuam sendo negociadas pela Companhia junto aos seus credores e sua liquidação está sendo realizada mediante a monetização dos ativos dados em garantia ou, havendo saldo residual devedor numa eventual execução, o credor com dívida na competência até o início da Recuperação Judicial, poderá pleitear sua habilitação no plano aprovado e receber seu saldo conforme regras aplicadas aos credores quirografários.

(a) Emissão em 18 de janeiro de 2011 (primeira emissão)

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

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

As garantias compreendem cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária de quotas das pessoas jurídicas controladas, direta ou indiretamente pela Companhia, cessão fiduciária de recursos em contas bancárias e alienação fiduciária de imóveis de propriedade da Companhia e de controladas e controladas em conjunto.

Tendo em vista o pedido de recuperação judicial da Companhia e levando em consideração os termos constantes da Escritura de 1ª Emissão de Debêntures, se deu o vencimento antecipado da dívida.

(b) Emissão em 24 de junho de 2011 (segunda emissão)

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 de 10.000 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 10.000 cada. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia foram destinados ao refinanciamento de dívidas financeiras da Companhia e de controladas e controladas em conjunto.

As garantias compreendem alienação fiduciária de imóveis de propriedade da Companhia e de controladas e controladas em conjunto, alienação fiduciária de quotas das pessoas jurídicas controladas, direta ou indiretamente pela Companhia e cessão fiduciária de direitos creditórios.

Tendo em vista o pedido de recuperação judicial da Companhia e levando em consideração os termos constantes da Escritura de 2ª Emissão de Debêntures, se deu o vencimento antecipado da dívida.

Encargos financeiros capitalizados

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2019
Encargos financeiros incorridos	20.199	15.126	23.379	18.966
Encargos financeiros capitalizados (*)	-	-	-	-
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 27)	<u>20.199</u>	<u>15.126</u>	<u>23.379</u>	<u>18.966</u>

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2019
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"				
Saldo inicial	4.128	9.243	39.331	41.688
Encargos financeiros capitalizados (*)	-	-	-	-
Encargos (apropriados) / revertidos ao resultado (Notas 24 e 27)	(1.242)	478	(4.282)	1.078
Baixa de encargos financeiros capitalizados (Notas 7 e 27)	(1.304)	(6.100)	(1.304)	(6.191)
Ajustes de participações societárias	-	-	(5.481)	-
Saldo final (Notas 7 e 11)	<u>1.582</u>	<u>3.621</u>	<u>28.264</u>	<u>36.575</u>

(*) Os encargos financeiros capitalizados são oriundos dos empréstimos captados por meio do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e de outras linhas de crédito, como a emissão de debêntures, utilizadas para aquisição de terrenos destinados a incorporação imobiliária, bem como para o financiamento da construção de empreendimentos. Como consequência das medidas que vêm sendo tomadas pela administração da Companhia, referidas na Nota 1, os terrenos em estoque deixaram de ter uma data definida para o lançamento imobiliário correspondente e, como consequência, a partir de maio de 2012, os juros deixaram de ser capitalizados, sendo apropriados diretamente ao resultado financeiro.

15 Coobrigação na cessão de recebíveis

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Garantia	Taxa de desconto - %	Consolidado	
		30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Fidejussória	12,00%	3.881	4.035
Garantia Fidejussória/Alienação			
Fiduciária	11,25%	1.126	1.186
Fidejussória	10,95%	460	539
		5.467	5.760
Circulante		(5.031)	(4.654)
Não circulante		436	1.106

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

Ano de vencimento	Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
2021	135	740
2022	248	294
2023	53	72
	436	1.106

16 Fornecedores

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

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Vencidos	864	938	8.109	8.936
A vencer até 30 dias	231	848	946	1.790
A vencer entre 31 e 60 dias	11	187	25	339
A vencer entre 61 e 90 dias	57	-	85	-
A vencer entre 91 e 120 dias	1	-	9	-
A vencer entre 121 e 180	2	-	3	-
A vencer após 180 dias	3	3.062	3	3.091
	305	4.097	1.071	5.220
	1.169	5.035	9.180	14.156

No âmbito do aumento de capital homologado em 19 de agosto de 2020, foram pagos R\$ 4.343 de fornecedores de reestruturação da Companhia. (Nota 1.2 (b))

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Contas a pagar e arrendamento a pagar**(a) Contas a pagar**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Comissões a pagar (i)	-	-	3.773	3.812
Distratos a pagar (ii)	-	-	56.095	67.329
Custos de construção a pagar	-	-	172	542
Termo de ajuste de conduta (iii)	3.355	-	4.155	4.155
Condomínio unidades concluídas a pagar (iv)	-	-	24.212	24.904
Outras contas a pagar	826	1.198	1.093	1.464
	4.181	1.198	89.500	102.206
Circulante	(4.181)	(1.198)	(85.989)	(98.633)
Não circulante	-	-	3.511	3.573

- (i) Referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e por comissões bancárias;
- (ii) Conforme descrito na nota explicativa 6, a Companhia reconheceu perdas adicionais estimadas com possíveis distratos de unidades que possuem ações judiciais. O impacto acumulado desses distratos monta R\$ 21.002. A provisão é referente ao montante estimado a pagar decorrente da reversão das vendas de unidades;
- (iii) Valor estimado a gastar com Termos de Ajustes de Conduta (TAC) junto às prefeituras de Nova Lima e Porto Alegre;
- (iv) No montante de condomínio a pagar, estão previstos também os débitos das unidades imobiliárias concluídas com ações judiciais que são consideradas como possíveis distratos, com o retorno destas unidades para o estoque de imóveis a comercializar. Do montante provisionado, R\$ 9.441 é relativo a dívidas com condomínios a pagar referentes as unidades que poderão ser distratadas.

Conforme mencionado na nota explicativa 1.2 (c), com a transferência da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. à Associação do Empreendimento Alto Belvedere, houve a redução de distratos a pagar no montante de R\$ 11.495. A Viver Incorporadora e Construtora S.A. assumiu a responsabilidade de pagamento da multa de R\$ 3.355 estabelecida pelo Ministério Público no Termo de Ajuste de Conduta do empreendimento Alto Belvedere.

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
2021	522	811
2022	8	17
2023	4	13
A partir de 2024	2.977	2.732
	3.511	3.573

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Arrendamento a pagar

Conforme mencionado na nota 12 a Companhia possui como único contrato de arrendamento a locação de sua sede atual, a partir do mês de abril de 2020. A Companhia adotou o CPC 06 - R2 (IFRS 16) utilizando a abordagem retrospectiva modificada, segundo a qual o efeito cumulativo da aplicação inicial é reconhecido como ajuste ao saldo de abertura de lucros acumulados e, conseqüentemente, a informação comparativa do ano 2019 não foi reapresentada. Não houve efeitos nas reservas de lucros e no resultado advindos de sua adoção inicial em 1º de abril de 2020.

Descrição	Controladora	Consolidado
	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2020
Imobilizado - Direito de uso de imóvel	609	2.342
Arrendamento a pagar (passivo circulante e não circulante)	(609)	(2.342)
Efeitos da adoção inicial	-	-

O prazo de contrato de locação é de 60 meses, com início em 01 de abril de 2020 e término em 31 de março de 2025. O contrato será reajustado anualmente pela variação percentual positiva do IGP-M.

O passivo de arrendamento foi reconhecido a valor presente, considerando uma taxa projetada futura do IGP-M de 4% a.a., e descontado a uma taxa nominal de 8,5 % a.a.. Os encargos financeiros serão reconhecidos ao resultado como despesas financeiras conforme a competência e em razão do fluxo de pagamentos.

Descrição	Controladora	Consolidado
	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2020
Arrendamento a pagar - Direito de uso de imóvel	733	2.820
(-) Encargos financeiros a apropriar	(149)	(575)
	584	2.245
Circulante	(126)	(485)
Não circulante	458	1.760

Os pagamentos do não circulante estão distribuídos:

Descrição	Controladora	Consolidado
	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2020
2021	35	131
2022	133	514
2023	128	492
A partir de 2024	162	623
	458	1.760

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Adiantamentos de clientes e outros

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30 de setembro de 2020</u>	<u>31 de dezembro de 2019</u>	<u>30 de setembro de 2020</u>	<u>31 de dezembro de 2019</u>
Adiantamentos de clientes incorporações	30	30	3.658	4.175
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (Nota 6) (i)	-	-	3.964	8.569
Permutas físicas (ii)	-	-	-	13.312
Outros adiantamentos	723	-	859	-
	753	30	8.481	26.056
Circulante	<u>(753)</u>	<u>(30)</u>	<u>(8.481)</u>	<u>(12.744)</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.312</u>

- (i) Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante;
- (ii) Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

Conforme mencionado na nota explicativa 7, em agosto de 2020 foi reconhecida a perda do terreno denominado “Protásio Alves”, o valor de permuta de imóveis monta R\$ 3.235.

A cessão de quotas da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. realizada em 30 de setembro de 2020, resultou na baixa de permutas físicas de imóveis no montante de R\$ 10.077 (Nota Explicativa 1.2 (c))

19 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo em conta-corrente

<u>Descrição (ativo)</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>30 de setembro de 2020</u>	<u>31 de dezembro de 2019</u>
Jive Asset Gestão de Recursos Ltda	2.627	5.233
Agre API Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.790	4.608
Tiberio Inpar Proj. Res. Er-Barueri Spe Ltda.	153	153
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52
Perdas estimadas partes relacionadas (i)	<u>(3.520)</u>	<u>-</u>
	<u>4.102</u>	<u>10.046</u>

- (i) A Companhia estimou uma perda de R\$ 3.520 de partes relacionadas com a Agre API Empreendimentos Imobiliários S.A., com base na avaliação de retorno das sociedades controladas em conjunto.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 30 de setembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição (Passivo)	Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Jive Asset Gestão de Recursos Ltda (i) e (ii)	33.918	87.742
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	45	36
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	46	35
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10
	<u>34.019</u>	<u>87.823</u>
Circulante	<u>(34.019)</u>	<u>(82.141)</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>5.682</u>

- (i) Em 16 de julho de 2019, o Conselho de Administração aprovou a cessão do contrato de Financiamento na modalidade “debtor-in-possession-financing” firmado junto a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC para o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. Em 18 de junho de 2020, o Conselho de administração homologou o aumento de capital destinado à quitação parcial do Financiamento DIP, no montante de R\$ 14.215, sendo R\$ 6.936 de principal, R\$ 4.791 de juros e R\$ 2.488 de multa e juros de mora. Em agosto de 2020, com a homologação do aumento de capital (nota 1.2 (b)), ocorreu a quitação total do Financiamento DIP, no montante de R\$ 30.937, sendo R\$ 28.535 de principal, R\$ 1.496 de juros e R\$ 906 de multa e juros de mora;
- (ii) Em 19 de outubro de 2018 o Banco Santander (Brasil) S/A cedeu ao Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. os direitos relativos aos créditos que detinha junto ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH) da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. Em 30 de setembro de 2020 foram firmados os instrumentos aditivos aos Contratos de Financiamento do Empreendimento Belvedere, onde houve a cessão da dívida da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. para a Viver Incorporadora e Construtora S.A. (nota 1.3 (c)). O montante reconhecido da dívida integral junto a Jive Asset foi de R\$ 44.333. No acordo realizado, as partes reconheceram o montante a ser pago de R\$ 33.918, o qual está devidamente reconhecido no quadro geral de credores e será pago nos termos estabelecidos da Recuperação Judicial. Essa operação resultou em um ganho de R\$ 10.415 o qual foi registrado ao resultado (nota explicativa 28);

Os saldos das contas mantidos com sociedades controladas e controladas em conjunto representam operações de empréstimos na forma de mútuos em conta corrente, sem a incidência de encargos financeiros e não possuem vencimento predefinido.

Os saldos a receber pela sociedade controladora correspondem a recursos transferidos para as sociedades controladas e controladas em conjunto, com o objetivo de desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária naquelas sociedades. Os saldos no passivo correspondem ao recebimento de recursos das sociedades controladas e controladas em conjunto, originários dos recebimentos de clientes pela venda dos empreendimentos.

(b) Operações comerciais com sociedades controladas e controladas em conjunto

As operações comerciais realizadas com as controladas e controladas em conjunto destinam-se ao desenvolvimento das atividades de incorporação e construção de empreendimentos. Estas operações poderiam gerar resultado diferente na controladora, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas, não gerando efeito no resultado consolidado.

Dentre os negócios atuais com as controladas e controladas em conjunto, pode-se destacar: (i) a celebração de contratos de construção de empreendimentos; (ii) contratos de incorporação ou de desenvolvimento conjunto de empreendimentos; (iii) contratos de concessão de garantias recíprocas, são decididos pela administração para todos os investimentos em subsidiárias, cujas atividades são controladas pela Companhia.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Remuneração de administradores/diretores e dos conselhos de administração e fiscal

A remuneração paga aos administradores/diretores e aos conselhos de administração e fiscal, em 30 de setembro de 2020, foi de R\$ 2.131 (30 de setembro de 2019 - R\$ 2.063) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5,00	3,00	3,00	11,00
Salário/pró-labore	205	1.685	135	2.025
Benefícios diretos e indiretos	4	98	4	106
Em 30 de setembro de 2020	<u>209</u>	<u>1.783</u>	<u>139</u>	<u>2.131</u>

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5,00	2,00	3,00	10,00
Salário/pró-labore	166	1.677	134	1.977
Benefícios diretos e indiretos	3	80	3	86
Em 30 de setembro de 2019	<u>169</u>	<u>1.757</u>	<u>137</u>	<u>2.063</u>

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

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no dia 30 de abril de 2020 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2020 em até R\$ 4.000.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

20 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Encargos trabalhistas	445	600	666	652
	445	600	666	652
Parcelamento - Lei nº 11.941/09	-	-	971	1.109
Parcelamentos tributários	2.243	2.147	7.062	7.643
Parcelamento - Lei nº 12.996/14	-	-	203	215
Parcelamento PERT -Lei 13.496/17	-	-	24.364	24.337
Tributos correntes (i)	311	41	2.041	1.698
IPTU a pagar (ii)	-	-	19.162	18.735
IRPJ e CSLL diferidos	-	-	1.480	4.003
PIS e COFINS diferidos	-	-	1.719	5.095
	2.554	2.188	57.002	62.835
	2.999	2.788	57.668	63.487
Circulante	(1.571)	(1.204)	(28.838)	(27.169)
Não circulante	1.428	1.584	28.830	36.318

- (i) Os tributos correntes incluem parcelas vencidas, acrescidos de juros e multa, no montante de R\$ 629 (31 de dezembro de 2019: R\$ 159), para os quais a administração planeja ingressar em processo de parcelamento;
- (ii) A Companhia possui débitos de IPTU de terrenos no montante de R\$ 15.707 e de unidades concluídas em estoque no montante de R\$ 3.455.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
2021	162	563	3.507	12.693
2022	647	563	4.626	4.489
2023	445	458	4.196	4.152
A partir de 2024	174	-	16.501	14.984
	1.428	1.584	28.830	36.318

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No PERT foi possível migrar parcelamentos já existentes, além da possibilidade de parcelar demais débitos vencidos até 30 de abril de 2017. A consolidação dos débitos da RFB e PGFN ocorreram durante o ano de 2018 da adesão ao PERT. O parcelamento será amortizado conforme tabela a seguir:

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
2020	1.573	2.649
2021	2.581	2.486
2022	2.558	2.453
2023	2.542	2.429
A partir de 2024	15.110	14.320
	24.364	24.337

A Companhia ainda está discutindo junto a PGFN com relação a utilização da compensação de Prejuízo Fiscais e Base de Cálculo Negativas de Contribuição Social pela controladora, pois a Portaria PGFN nº 1.207/2017 prevê somente a compensação de créditos próprios, sendo que por esse motivo foi impetrado o MS (Mandado de Segurança) nº 5002232-78.2018.4.03.6100, em trâmite perante a 12ª Vara da Justiça Federal de São Paulo.

(a) Imposto de renda e Contribuição Social diferidos e PIS e COFINS diferidos

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2019
No início do exercício	4.003	4.864
Ajustes	(1.608)	95
Despesas (receitas) no resultado	(915)	(395)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.480	4.564
PIS e COFINS diferidos	1.719	5.956
Tributos diferidos	3.199	10.520

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2019
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(116.897)	(173.893)	(117.800)	(173.795)
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	95.459	106.295	720	6.666
Base de cálculo	(21.438)	(67.598)	(117.080)	(167.129)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(7.289)	(22.983)	(39.807)	(56.824)
Crédito não constituído	7.289	22.983	7.289	22.983
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	-	-	33.239	33.773
Imposto de renda e contribuição social	-	-	721	(68)
Corrente	-	-	(194)	(463)
Diferido	-	-	915	395
Imposto de renda e contribuição social	-	-	721	(68)

21 Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	2.503	3.328
Provisão para demandas judiciais (b)	11.227	16.050	121.330	147.889
	11.227	16.050	123.833	151.217
Circulante	-	-	(2.503)	(2.711)
Não circulante	11.227	16.050	121.330	148.506

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
No início do exercício	3.328	3.582
Ajustes de participações societárias (i)	(617)	-
Complemento (reversão) de provisão	(208)	(254)
No fim do exercício / período	<u>2.503</u>	<u>3.328</u>

(i) Baixa da provisão para garantia do empreendimento Alto Belvedere (nota explicativa 1.2(c))

A provisão para garantias é constituída para fazer face a eventuais desembolsos para cobrir gastos durante o período de garantia dos empreendimentos, que não sejam de responsabilidade ou que, eventualmente, não venha a ser coberto pelas empresas contratadas para realizar a construção do empreendimento.

(b) Provisão para demandas judiciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Trabalhistas	4.275	5.006	8.503	11.580
Tributárias	-	-	6.546	5.959
Cíveis	207	644	16.783	13.632
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	<u>6.745</u>	<u>10.400</u>	<u>89.498</u>	<u>116.718</u>
Não circulante	<u>11.227</u>	<u>16.050</u>	<u>121.330</u>	<u>147.889</u>

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
No início do exercício	16.050	11.496	147.889	122.677
Ajustes de participações societárias (i)	-	-	(18.690)	
Complemento (estorno) de provisão (Nota 28)	<u>(4.823)</u>	<u>4.554</u>	<u>(7.869)</u>	<u>25.212</u>
No fim do exercício / período	<u>11.227</u>	<u>16.050</u>	<u>121.330</u>	<u>147.889</u>

(i) Baixa da provisão para contingências do empreendimento Alto Belvedere (nota explicativa 1.2(c))

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dentre as provisões trabalhistas, em 30 de setembro de 2020, a Companhia e suas controladas são parte em 146 ações judiciais, incluindo as estimativas prováveis, possíveis e remotas, sendo que 88,4% de suas causas referem-se a processos em que o pedido em relação à Companhia é de condenação em responsabilidade subsidiária e solidária, para as quais foi constituída provisão para cobertura das prováveis perdas, cujo saldo em 30 de setembro de 2020 é de R\$ 8.503 (31 de dezembro de 2019 - R\$ 11.580).

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

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Trabalhistas	437	526	937	1.993
Tributárias	28	1.851	374	2.565
Cíveis	5.378	12.094	45.918	36.454
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	15.064	10.914	104.557	102.166
	<u>20.907</u>	<u>25.385</u>	<u>151.786</u>	<u>143.178</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22 Patrimônio líquido

22.1 Capital social

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2018	445.394.921
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial	17.775.438
Saldo de ações antes do agrupamento de 12 de abril de 2019	463.170.359
Grupamento de ações - 10 para 1	46.317.035
Saldo em 30 de setembro de 2019	46.317.035
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial	255.001
Saldo em 31 de dezembro de 2019	46.572.036
Aumento de capital social destinado a quitação parcial do DIP	13.857.776
Aumento de capital social destinado a quitação do DIP e pagamento de credores extra concursais	34.737.839
Saldo em 30 de setembro de 2020	95.167.651

Em continuidade ao cumprimento do Plano de Recuperação Judicial da Companhia, em 08 de março de 2019, o Conselho de Administração deliberou homologar o Aumento de Capital aprovado em 13 de dezembro de 2018, o qual, parcialmente subscrito, totalizou um aumento no montante de R\$ 35.196, com a consequente emissão de 17.775.438 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) por ação.

Dessa forma, a cifra do capital social da Companhia passou a ser de R\$ 2.228.183, representado por 463.170.359 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 12 de abril de 2019, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou o grupamento das 463.170.359 (quatrocentas e sessenta e três milhões, cento e setenta mil, trezentas e cinquenta e nove) ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da Companhia na proporção de 10 (dez) ações para formar 1 (uma) ação (“Grupamento”). O grupamento das ações ocorreu em cumprimento ao Ofício de 12 de julho de 2018, o Ofício 1.446/2018-SAE (“Ofício”), enviado pela Superintendência de Acompanhamento de Empresas e Ofertas de Valores Mobiliários e Renda Variável da B3, informando que, no período de 29.5.2018 a 11.7.2018, as ações de emissão da Viver permaneceram cotadas abaixo de R\$ 1,00 (um real) por unidade, o que configura o descumprimento dos itens 5.1.2 (vi) e 5.2 do Manual do Emissor e 5.2(f) do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários da B3.

A realização da operação de grupamento das ações de emissão da Companhia tem como principais objetivos: (i) diminuir a volatilidade das ações e (ii) conferir melhor patamar para a cotação das ações a fim de evitar que oscilações irrisórias, em centavos, representem percentuais elevados em linha às orientações e regras de registro de emissores da B3.

Com o grupamento das ações, o capital social de R\$ 2.228.183 passou a ser representado por 46.317.035 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2020****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Em 16 de julho de 2019, o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. via endosso feito por Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, tornou -se credor das cédulas de crédito bancário (CCB). As CCBs foram incluídas na Recuperação Judicial como créditos concursais e pagos nos termos do Plano de Recuperação Judicial, tendo o valor de R\$ 27.099 sido convertido em 13.872.437 ações ordinárias de emissão da Viver Incorporadora e Construtora S.A. por meio de aumento de capital. Por força da decisão de impugnação reformada por meio de acórdão do TJSP, que deu provimento ao agravo de instrumento nº 2066365-75.2018.8.26.0000 ao entender que o crédito CCB é extraconcursal no limite do bem dado em garantia, foi solicitado ao Juiz da Recuperação Judicial o cancelamento das ações emitidas de forma compulsória para Gaia Cred III. A Companhia está aguardando o deferimento do processo para realizar o registro adequado dessa operação.

Em 19 de dezembro de 2019 em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a homologação parcial do aumento de capital social, aprovado em 09 de outubro de 2019, dentro do capital autorizado que, parcialmente subscrito, resultou em um aumento no montante de R\$ 5.049 pelo preço de emissão de R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos), totalizando uma emissão de 255.001 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 18 de junho de 2020, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado, aprovado em Reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de abril de 2020. O aumento de capital destinou-se à quitação parcial dos Créditos detidos pelo Credor contra a Companhia (contrato de financiamento na modalidade “debtor-in-possession-financing” – Financiamento DIP), com a consequente redução do seu endividamento. Foram subscritas e integralizadas 13.857.776 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 17.184, ao preço de emissão de R\$ 1,24 (um real e vinte e quatro centavos) por ação, sendo: (i) 488.654 ações ordinária subscritas e integralizadas pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, totalizando um valor de R\$ 606; (ii) 1.905.207 ações ordinárias, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, totalizando um valor de R\$ 2.363; e (iii) 11.463.915 subscritas e integralizadas pelo credor da Companhia, Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, mediante capitalização de créditos detidos contra a Companhia, no valor de R\$ 14.215.

Em 19 de agosto de 2020, o Conselho da Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. O aumento de capital foi destinado a reduzir o endividamento da Companhia e quitar débitos em aberto sem utilização de caixa, destinando-se à quitação integral dos créditos do contrato de financiamento na modalidade “debtor-in-possession-financing” – Financiamento DIP detidos pelo Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, fundo de investimento em direitos creditórios, e à quitação de débitos com escritórios de advocacia, administradora judicial e processo judicial. Foram subscritas e integralizadas 34.737.839 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,49 (um real e quarenta e nove centavos) por ação, totalizando o valor de R\$ 51.759, sendo: (i) 8.222.718 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência no valor total de R\$ 12.252; (ii) 955.422 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, totalizando um valor de R\$ 1.423; e (iii) 25.559.699 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelo credor da Companhia, Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados e por outros credores extra concursais detentores de dívidas oriundas de honorários advocatícios, processo judicial e administração judicial, mediante capitalização de créditos detidos contra a Companhia, totalizando um valor de R\$ 38.084.

Em decorrência do Aumento de Capital, o capital social da Companhia passou a ser de R\$ 2.302.175 representado por 95.167.651 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. (R\$ 2.233.232 em 31 de dezembro de 2019).

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O pagamento dos Créditos mediante emissão de ações pela Companhia tem como objetivo reforçar a sua estrutura de capital e balanço, visando ao desenvolvimento, ampliação e manutenção de seus negócios, dentro de uma estrutura de capital mais sólida por meio da consequente diminuição de seu passivo sem a necessidade de desembolso de caixa.

22.2 Gastos na emissão de ações

Representam os gastos com a emissão de ações da Companhia, representados por comissões bancárias e serviços de consultoria financeira, jurídica e de mercado na subscrição de ações realizado em exercícios anteriores e que totalizaram R\$ 37.855.

22.3 Política de dividendos

Segundo disposição estatutária da Companhia, do lucro líquido do exercício 5% serão destinados para reserva legal, limitada a 20% do capital social integralizado e dividendos mínimos de 25% sobre o lucro líquido.

23 Prejuízo por ação

O prejuízo básico e diluído por ação em 30 de setembro de 2020 é de R\$ 2,04 (30 de setembro de 2019 - prejuízo básico e diluído de R\$ 3,78).

	<u>30 de setembro de 2020</u>	<u>30 de setembro de 2019</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(116.897)	(173.893)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	<u>57.195.472</u>	<u>45.990.746</u>
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	<u>(2,0438)</u>	<u>(3,7810)</u>

24 Lucro (prejuízo) bruto

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30 de setembro de 2020</u>	<u>30 de setembro de 2019</u>	<u>30 de setembro de 2020</u>	<u>30 de setembro de 2019</u>
Receita de imóveis	-	-	10.768	(4.851)
Provisão para distratos	-	-	17.348	(104.397)
Perdas estimadas	-	-	(303)	915
Receita de serviços	610	300	708	162
Receita operacional bruta	<u>610</u>	<u>300</u>	<u>28.521</u>	<u>(108.171)</u>
Impostos incidentes	(87)	(43)	(1.151)	249
Receita operacional líquida	<u>523</u>	<u>257</u>	<u>27.370</u>	<u>(107.922)</u>
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(33)	380	(13.911)	(9.476)
Custo com unidades a distratar (i)	-	-	(17.500)	85.201
Impairment de estoque	-	-	(1.948)	632
Encargos financeiros (Nota 14)	-	-	(4.282)	1.078
Custos dos imóveis	<u>(33)</u>	<u>380</u>	<u>(37.641)</u>	<u>77.435</u>
Lucro (prejuízo) bruto	<u>490</u>	<u>637</u>	<u>(10.271)</u>	<u>(30.487)</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2020****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

- (i) Conforme mencionado na nota explicativa 6, a Companhia fez a abertura das perdas estimadas com clientes que estão no contencioso, revertendo os saldos de contas a receber e retornando os custos das unidades para o estoque de imóveis a comercializar (Nota explicativa 7);
- (ii) Conforme mencionado na nota explicativa 7, a Companhia revisou os preços de mercado praticados nos imóveis concluídos em estoque, e reconheceu o Impairment para o estoque de imóveis concluídos e imóveis previstos para distratos.

Desde 2014 não ocorreram novos lançamentos. Adicionalmente, a Companhia vem realizando ações para agilizar os processos de repasse de financiamentos das unidades concluídas, as quais geram, indiretamente, aumento dos distratos, com a reversão da margem então apropriada nessas vendas. A reconciliação do lucro bruto com os empreendimentos em construção está demonstrada na Nota 29.

25 Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2019
Salários e encargos	(5.141)	(5.793)	(8.787)	(6.799)
Assessoria e consultoria	(3.128)	(2.281)	(4.711)	(3.686)
Gastos corporativos	(944)	(481)	(1.598)	(763)
Aluguéis	(162)	(254)	(188)	(256)
Depreciação direito de uso imóvel	(62)	-	(234)	-
	(9.437)	(8.809)	(15.518)	(11.504)
Despesas com reestruturação	(727)	(5.013)	(727)	(5.013)
Depreciação e amortização	(1.721)	(2.464)	(1.801)	(2.497)
	(2.448)	(7.477)	(2.528)	(7.510)
	(11.885)	(16.286)	(18.046)	(19.014)

26 Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2019
Publicidade	(22)	-	(963)	(757)
Comissões	(38)	-	(420)	(1.578)
Manutenção com estoque e unid. Concluídas	-	-	(2.617)	(1.567)
Despesas com garantia de obras	(1)	(1)	(275)	(1.213)
Perdas estimadas	141	(4)	215	(32)
Outras despesas	(1)	-	-	(132)
	79	(5)	(4.060)	(5.279)

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

27 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2019
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	350	131	1.722	1.384
Rendimentos em aplicação	-	-	162	181
Outras receitas financeiras	-	-	167	473
	<u>350</u>	<u>131</u>	<u>2.051</u>	<u>2.038</u>
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos (Nota 14)	(20.199)	(15.126)	(23.379)	(18.966)
Baixa de encargos corporativos capitalizados (Nota 14)	(1.304)	(6.100)	(1.304)	(6.191)
Encargos corporativos apropriados (Nota 14)	(1.242)	478	-	-
Multas	(81)	(119)	(250)	(640)
Juros	(75)	(100)	(1.416)	(1.576)
Descontos / Atualizações monetárias clientes	(72)	(1)	(4.523)	(12.913)
Outras despesas financeiras	(9)	(125)	(223)	(288)
	<u>(22.982)</u>	<u>(21.093)</u>	<u>(31.095)</u>	<u>(40.574)</u>
(=) Resultado Financeiro	<u>(22.632)</u>	<u>(20.962)</u>	<u>(29.044)</u>	<u>(38.536)</u>

28 Outras receitas e (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2019
Outras receitas e (despesas) operacionais				
Resultado com cessão de participação societária (i)	-	-	(26.845)	-
Alienação (baixa) de imobilizado	-	(1.801)	-	(1.801)
Provisão para demandas judiciais (Nota 21)	4.823	(377)	7.869	(13.988)
Perdas estimadas	(2.128)	(18.884)	(6.488)	(22.723)
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	-	-	(6.057)	(28.785)
Acordos com credores - Recuperação Judicial	-	(9.822)	-	(4.954)
Impairment de imóveis (nota 7)	-	-	(31.015)	-
Perdas com terreno (nota 7)	-	-	(3.156)	-
Acordos de dívidas com partes relacionadas (nota 19)	10.414	-	10.414	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	(599)	(98)	(381)	(1.562)
	<u>12.510</u>	<u>(30.982)</u>	<u>(55.659)</u>	<u>(73.813)</u>

- (i) Conforme mencionado na nota explicativa 1.2 (c), em 30 de setembro de 2020 foi realizada a cessão de quotas da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.;

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

29 Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Unidades vendidas em construção	2.862	71.381
Unidades em estoque em construção	81	19.166
Custo orçado a incorrer (*)	2.943	90.547
Estoque imóveis em construção (Nota 7)	1.489	31.819
Custo total a ser apropriado no futuro	<u>4.432</u>	<u>122.366</u>

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

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	3.977	87.421
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(2.862)	(71.381)
	<u>1.115</u>	<u>16.040</u>
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	28,0%	18,3%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(83)	(3.191)
	<u>1.032</u>	<u>12.849</u>
Percentual da margem a apropriar (*)	<u>26,0%</u>	<u>14,7%</u>

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

(**) Valor estimado de 0,65% de PIS e 3% para a Cofins.

As variações de venda contratada a apropriar e custo a incorrer nas unidades vendidas, comparativamente com 31 de dezembro de 2019, estão representadas, substancialmente, pela redução de R\$ 78.851 de venda a apropriar e R\$ 65.315 em custo a incorrer nas unidades vendidas do empreendimento Alto Belvedere (nota explicativa 1.2 (c)). As demais movimentações referem-se às atividades normais de vendas, distratos e reconhecimento de receitas e custos à medida do andamento da obra do empreendimento Beira Mar.

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2020	30 de setembro de 2019
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	40.291	146.421
(-) Vendas canceladas	-	(19.188)
(-) Perdas estimadas e provisão para distratos	-	(2.332)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(988)	(4.089)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(33.851)	(114.351)
Provisão para distratos (Nota 7)	-	-
Total	5.452	6.461
Resultado apropriados em exercícios anteriores	(4.852)	(7.604)
Resultado apropriado no exercício	600	(1.143)
Provisão para garantia de obra	-	(10)
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício (Nota 14)	(10)	-
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	590	(1.153)
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	(10.861)	(29.334)
Total do resultado bruto	(10.271)	(30.487)

A diferença entre a margem prevista e a realizada está substancialmente representada pela alocação dos encargos financeiros (Nota 24).

30 Eventos subsequentes

Em 28 de agosto de 2020 o Conselho de Administração aprovou a proposta de aumento de capital da Companhia (5ª Tranche), dentro do limite de capital autorizado, no montante de até R\$ 896.190 mediante a emissão de até 45.262.161 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos) por ação.

O aumento de capital visa dar continuidade ao cumprimento das disposições do plano de recuperação judicial da Companhia, com a subscrição pelos credores cujos créditos foram habilitados no quadro geral de credores da Companhia na forma prevista no Plano de Recuperação Judicial de todas as empresas do grupo Viver, conforme definido e aprovado no Plano de Recuperação Judicial, bem como a reforçar a estrutura de capital e o balanço da Companhia, visando ao desenvolvimento, ampliação e manutenção de seus negócios, dentro de uma estrutura de capital mais sólida, com a consequente reestruturação de parte expressiva dos créditos do grupo da Companhia, observado o direito de preferência dos acionistas da Companhia, nos termos do artigo 171, § 2º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2020****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

O preço de emissão das ações no aumento de capital foi fixado nos termos do art. 170, §1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, sem diluição injustificada da participação dos atuais acionistas da Companhia, com base na cotação de fechamento dos últimos 30 pregões realizados no ambiente da bolsa de valores anteriores à apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial, ajustado de acordo com o grupamento de ações de 10:1 aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 12 de abril de 2019. A fixação do preço de emissão pela Companhia a partir deste critério visa a eliminar qualquer possibilidade de que o valor da ação esteja impactado por oscilações que tenham ocorrido após a apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial.

Durante o período do direito de preferência, encerrado em 9 de outubro de 2020 (inclusive), foram subscritas 141.599 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos) por ação, totalizando um valor de R\$ 2.804.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório de revisão dos auditores independentes sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, identificadas como controladora e consolidado, da Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como a 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 contábeis intermediárias individuais

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 Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como a apresentação dessas informações contábeis de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

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 Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/ CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, assim como a apresentação dessas informações contábeis de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1 às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, que indica que a Companhia apresenta prejuízos acumulados de R\$ 2.446.429 mil, tendo apurado prejuízo recorrente na controladora de R\$ 116.897 mil e no consolidado de R\$ 117.079 mil no período findo em 30 de setembro de 2020 (prejuízo na controladora de R\$ 173.893 mil e no consolidado de R\$ 173.863 mil no período findo em 30 de setembro de 2019), além de apresentar patrimônio líquido a descoberto de R\$ 182.109 mil e capital circulante líquido negativo consolidado de R\$ 220.083. Ainda que o Plano de Recuperação Judicial da Companhia tenha sido aprovado, existem certos eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos na referida nota explicativa, que indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e com a IAS 34 (nas informações consolidadas), contemplando o entendimento manifestado pela CVM através do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) quanto aos aspectos relacionados à transferência de controle para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 06 de novembro de 2020.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1

Nelson Varandas dos Santos

Contador CRC 1SP-197.110/O-3

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

CNPJ/MF nº 67.571.414/0001-41

NIRE 35.300.338.421

(Companhia Aberta)

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pelo presente instrumento, declaramos para fins do disposto no inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM número 480 que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Viver Incorporadora e Construtora S.A. relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha

Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Guilherme Claudio Gebara

Diretor Vice-Presidente Financeiro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

CNPJ/MF nº 67.571.414/0001-41

NIRE 35.300.338.421

(Companhia Aberta)

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Pelo presente instrumento, declaramos para fins do disposto no inciso V do artigo 25 da Instrução CVM número 480 que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório da Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes - S/S para as Demonstrações Financeiras da Viver Incorporadora e Construtora S.A. referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha

Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Guilherme Claudio Gebara

Diretor Vice-Presidente Financeiro