

04 de abril de
2024

Demonstrações Financeiras 2024

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Índice

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas auditadas

Balancos patrimoniais	03
Demonstrações do resultado	04
Demonstrações do resultado abrangente	05
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto)	06
Demonstrações dos fluxos de caixa	07
Demonstrações dos valores adicionados	08
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	09

Relatório da Administração

Relatório da Administração	64
----------------------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e Consolidadas	86
Relatório Resumido do comitê de auditoria	89
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	95
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	96



Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Balanco Patrimonial de 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	4	3	19.637	14.097
Contas a receber	6	780	-	31.491	27.830
Imóveis a comercializar	7	-	1.056	43.888	76.789
Créditos diversos	8	12.056	386	20.308	21.166
Impostos e contribuições a compensar	9	44	44	2.294	5.399
Despesas com vendas a apropriar		174	197	466	613
		13.058	1.686	118.084	145.894
Não circulante					
Contas a receber	6	-	-	511	6.865
Imóveis a comercializar	7	-	-	95.424	128.729
Partes relacionadas	16	81.274	116.954	37.594	4.241
Créditos diversos	8	400	367	9.836	4.283
Impostos e contribuições a compensar	9	40	40	13.012	14.885
Despesas com vendas a apropriar			32	4	339
		81.714	117.393	156.381	159.342
Investimentos	10	90.409	34.706	3.062	10.039
Imobilizado líquido		909	1.717	1.189	2.115
Intangível		82	124	82	124
		173.114	153.940	160.714	171.620
Total do ativo					
		186.172	155.626	278.798	317.514

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	-	15.241
Coobrigação na cessão de recebíveis	12	-	-	1.329	1.365
Fornecedores	13	645	1.936	2.814	7.823
Obrigações trabalhistas e tributárias	17.1	2.722	4.679	32.975	37.582
Impostos diferidos	17.2	-	-	1.295	204
Contas a pagar	14	4.604	4.607	14.070	52.383
Arrendamento a pagar	14	144	-	144	-
Adiantamentos de clientes e outros	15	-	-	762	7.219
Credores por imóveis compromissados	15	-	-	6.401	10.256
Partes relacionadas	16	19.135	91.718	5.863	2.987
Provisões para garantia de obra	18	-	-	1.049	1.226
Provisões para perda em investimentos	10	2.446	34.653	2.351	850
		29.696	137.593	69.053	137.136
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos			-	20.117	25.447
Obrigações trabalhistas e tributárias	17.1	372	617	632	903
Impostos diferidos	17.2	-	-	18	274
Contas a pagar	14	-	-	-	1.461
Arrendamento a pagar	14	409	553	409	553
Credores por imóveis compromissados	15	-	-	3.988	-
Provisões para demandas judiciais	18	13.527	11.570	36.789	146.447
		14.308	12.740	61.953	175.085
Total do passivo		44.004	150.333	131.006	312.221
Patrimônio líquido					
Capital social	19	2.904.108	2.763.010	2.904.108	2.763.010
Gastos na emissão de ações	19	(37.855)	(37.855)	(37.855)	(37.855)
Ações subscritas a cancelar	19	(45.244)	(45.244)	(45.244)	(45.244)
Transação de capital com Sócios	19	(61.792)	-	(61.792)	-
Reserva de capital	19	101.912	-	101.912	-
Adiantamento para futuro aumento de capital		11	-	11	-
Prejuízos acumulados	-	(2.718.972)	(2.674.618)	(2.718.972)	(2.674.618)
		142.168	5.293	142.168	5.293
Participação dos não controladores		-	-	5.624	-
Total do patrimônio líquido		142.168	5.293	147.792	5.293
Total do passivo e patrimônio líquido		186.172	155.626	278.798	317.514

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Viver Incorporadora e Construtora S.A.**Demonstração do Resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Receita operacional líquida	21	(5)	923	112.726	69.536
(-) Custos dos imóveis vendidos	21	(456)	(396)	(79.032)	(51.725)
(=) Lucro bruto		(461)	527	33.694	17.811
(-) Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	22	(18.293)	(24.735)	(27.911)	(39.275)
Despesas com comercialização	23	(41)	(148)	(3.292)	(8.297)
Outras receitas (despesas) operacionais	25	(28.452)	(20.377)	(40.315)	(41.890)
Resultado de equivalência patrimonial	10	3.591	(26.540)	(1.418)	(176)
(=) Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(43.656)	(71.273)	(39.242)	(71.827)
Despesas financeiras	24	(710)	(1.458)	(2.851)	(3.912)
Receitas financeiras	24	12	7	725	3.523
(=) Resultado financeiro líquido		(698)	(1.451)	(2.126)	(389)
(=) Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(44.354)	(72.724)	(41.368)	(72.216)
(-) Imposto de renda e contribuição social - corrente	17	-	-	(1.389)	(477)
(-) Imposto de renda e contribuição social - diferida	17	-	-	(475)	(56)
(=) Prejuízo do Exercício		(44.354)	(72.724)	(43.232)	(72.749)
Atribuível a					
Acionistas da Companhia				(44.354)	(72.724)
Participação de não controladores				1.122	(25)
				(43.232)	(72.749)
Prejuízo básico e diluído por ação	20	(1,4716)	(3,1254)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Demonstração do Resultado Abrangente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.23	
Prejuízo do exercício	(44.354)	(72.724)	(43.232)	(72.749)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do exercício	(44.354)	(72.724)	(43.232)	(72.749)
Atribuível a				
Acionistas da Companhia	(44.354)	(72.724)	(44.354)	(72.724)
Participação de não controladores	-	-	1.122	(25)
	(44.354)	(72.724)	(43.232)	(72.749)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido (Passivo a descoberto) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

		Capital Social			Reserva de Capital							
	Notas	Capital social integralizado	Gastos na emissão de ações	Ações subscritas a cancelar	Transação de Capital com Sócios	Bônus de Subscrição de ações	Ágio no exercício do bônus de subscrição	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio Líquido consolidado
Em 31 de dezembro de 2022		2.482.665	(37.855)	(45.244)	-	-	-	-	(2.601.894)	(202.328)	-	(202.328)
Aumento de capital por subscrição privada	19.1	118	-	-	-	-	-	-	-	118	-	118
Aumento de capital 5ª Emissão de debêntures	19.1	22.897	-	-	-	-	-	-	-	22.897	-	22.897
Aumento de capital 7ª Tranche	19.1	218.167	-	-	-	-	-	-	-	218.167	-	218.167
Aumento de capital 8ª Tranche	19.1	39.163	-	-	-	-	-	-	-	39.163	-	39.163
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	25
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	(72.724)	(72.724)	(25)	(72.749)
Em 31 de dezembro de 2023		2.763.010	(37.855)	(45.244)	-	-	-	-	(2.674.618)	5.293	-	5.293
Aumento de capital por capitalização de crédito	19.1	17.985	-	-	-	-	-	11	-	17.996	-	17.996
Bônus de Subscrição de ações	19.5.2	-	-	-	-	101.912	-	-	-	101.912	-	101.912
Aumento de capital 9ª Tranche	19.1	123.009	-	-	(66.249)	-	-	-	-	56.760	-	56.760
Aumento de capital exercício do bônus de subscrição	19.1	104	-	-	-	(50.950)	50.950	-	-	104	-	104
Venda de participação em investimento	1.4	-	-	-	4.457	-	-	-	-	4.457	4.543	9.000
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41)	(41)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	(44.354)	(44.354)	1.122	(43.232)
Em 31 de dezembro de 2024		2.904.108	(37.855)	(45.244)	(61.792)	50.962	50.950	11	(2.718.972)	142.168	5.624	147.792

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Demonstração do Fluxo de Caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(44.354)	(72.724)	(41.368)	(72.216)
Ajustes em				
Depreciação e amortização	362	227	362	734
Provisões para perdas de ativos	-	948	(9.657)	(10.962)
Provisões para demandas judiciais	21.054	31.731	39.813	39.154
Provisões para garantia de obras	-	-	(177)	-
Impostos diferidos	-	(257)	895	(352)
Encargos financeiros sobre financiamentos	-	11	18	15
Resultado de equivalência patrimonial	(3.591)	26.540	1.418	176
Vendas de quotas das SPES	8.823	-	8.823	-
	(17.706)	(13.524)	127	(43.451)
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento)/Redução contas de ativos				
Contas a receber	47	2.923	11.226	42.480
Imóveis a comercializar	1.056	910	21.569	5.325
Impostos e contribuições a compensar	-	37	191	(1.315)
Créditos diversos	(11.703)	108	(7.957)	(10.220)
Partes relacionadas	(41.040)	(68.137)	7.710	(1.008)
Despesas com vendas a apropriar	55	204	482	999
Aumento/(redução) nas contas de passivos				
Obrigações trabalhistas e tributárias	(2.202)	924	(1.430)	1.890
Fornecedores	(1.291)	(2.184)	(1.261)	(4.414)
Contas a pagar	(3)	(1.097)	(6.383)	(6.259)
Partes relacionadas	56.041	81.983	4.209	(8.409)
Terrenos a Pagar	-	-	133	(6.502)
Adiantamento de clientes	-	-	(5.508)	4.691
Impostos Pagos	-	-	(1.389)	(477)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(16.746)	2.147	21.719	(26.670)
Das atividades de investimentos				
Aumento de capital	213	-	213	-
Liquidação de SCP	498	-	498	-
Distribuição de Lucros	14.782	-	2.782	-
Transferências de quotas das SPES	300	-	300	-
Subscrição de capital	-	(1.731)	-	(1.711)
Juros capitalizados	455	8	-	-
No imobilizado / Intangível	488	(692)	606	(52)
Caixa líquido gerado / (aplicado) nas atividades de investimentos	16.736	(2.415)	4.399	(1.763)
Das atividades de financiamentos				
Captações de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	23.166	15.115
Pagamentos de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	(11)	(43.755)	(11.016)
Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	-	279	-	(543)
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	-	11	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	11	268	(20.578)	3.556
Aumento (redução) de caixa e equivalentes	1	-	5.540	(24.877)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do exercício	3	3	14.097	38.974
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	4	3	19.637	14.097

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Demonstração do Valor Adicionado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Receitas				
Vendas e serviços	(2)	(704)	125.869	80.948
	(2)	(704)	125.869	80.948
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(456)	(388)	(79.032)	(48.750)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(1.235)	(1.655)	(2.231)	(4.295)
Outros	(37.040)	(28.430)	(62.354)	(71.677)
	(38.731)	(30.473)	(143.617)	(124.722)
Valor adicionado bruto	(38.733)	(31.177)	(17.748)	(43.774)
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(302)	(227)	(416)	(734)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(39.035)	(31.404)	(18.164)	(44.508)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	3.591	(26.540)	(1.418)	(176)
Receitas financeiras	12	7	725	3.523
	3.603	(26.533)	(693)	3.347
Valor adicionado total a distribuir	(35.432)	(57.937)	(18.857)	(41.161)
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	6.300	11.166	12.925	18.047
Benefícios	1.460	1.830	1.806	2.298
Comissões sobre venda	-	17	1.544	2.282
FGTS	321	384	398	474
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	3	(257)	4.648	1.092
Municipais	56	134	128	460
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	710	1.464	2.853	6.888
Aluguéis	72	49	73	47
Remuneração de capitais próprios				
Prejuízo do exercício	(44.354)	(72.724)	(44.354)	(72.724)
Participação dos não-controladores	-	-	1.122	(25)
	(35.432)	(57.937)	(18.857)	(41.161)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



1. Informações gerais

A Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Companhia" ou "Viver") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na B3 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 e parcerias, bem como a prestação de serviços de gestão dos empreendimentos imobiliários.

1.1 Recuperação Judicial (encerrada em 17 de dezembro de 2021)

Em 16 de setembro de 2016 foi ajuizada ação judicial com pedido de Recuperação Judicial pela Companhia, 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.

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

Plano de Recuperação Judicial

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

O Plano teve 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 previu um pagamento linear de R\$ 12 mil, limitado ao valor do crédito, a todos os credores, e o saldo remanescente a ser 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, foram 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.
- 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, sendo que basicamente fixou-se como preço de emissão da ação o valor de R\$ 1,98 (um real e noventa e oito centavos) por ação, que correspondia a média dos fechamentos dos trinta últimos pregões antes da apresentação do Plano de Recuperação Judicial, ou seja, todo crédito concursal a ser pago em ações deveria ter como preço de emissão da ação o valor fixado no plano independente do momento de emissão das ações.

Destaca-se, todavia, que considerando o grupamento ocorrido aprovado em Assembleia Geral Extraordinária em 12 de abril de 2019 (que agrupou as ações no fator de 1 ação para cada 10), bem como do outro grupamento aprovado em Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 10 de maio de 2023 (que agrupou as ações no fator de 1 ação para cada 10), o preço de emissão do Plano de Recuperação Judicial passou a ser de R\$ 198,00 (cento e noventa e oito reais) por ação.

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

Aumento de Capital autorizado para subscrição privada

Os valores 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.

Encerramento da Recuperação Judicial

Em 17 de dezembro de 2021 foi certificado o trânsito em julgado da sentença que decretou o encerramento da recuperação judicial da Companhia, nos autos do processo sob nº 1103236-83.2016.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de São Paulo, sendo a decisão do juiz definitiva e incontestável. Os créditos concursais remanescentes, bem como todos os créditos ilíquidos, cujo fato gerador seja anterior ao pedido da Recuperação Judicial, continuam sujeitos aos efeitos do Plano de Recuperação Judicial, com observância das normas legais acerca dos valores devidos.

1.2 Continuidade das operações

As informações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia, com base nas projeções e na avaliação da administração por conta do encerramento do plano de recuperação judicial.

A Companhia e suas controladas apresentam prejuízos acumulados de R\$ 2.718.972, em suas operações, e prejuízo do exercício de R\$ 44.354 e R\$ 43.232, individual e consolidado, respectivamente.

A Companhia continua com as seguintes principais medidas, objetivando a retomada das suas atividades preponderantes, a melhor adequação de sua estrutura de capital visando os investimentos necessários para o crescimento, a geração futura de resultados operacionais e consequentemente a retomada da sua lucratividade:

(a) Negociação contínua com credores, no sentido de encontrar soluções na forma de quitação das dívidas concursais e extra-concursais remanescentes, seja mediante a conversão dos créditos no âmbito da Recuperação Judicial ou com a execução das garantias.

(b) Foco no processo de repasses dos clientes para geração de caixa livre para a Companhia, bem como na negociação junto aos clientes inadimplentes com ações judiciais;

(c) Venda de terrenos que não estão nos planos de lançamento da Companhia;

(d) Foi criada, e encontra-se em ciclo operacional, a unidade de negócios do Grupo Viver chamada Solv, com a missão de retomar e concluir projeto imobiliários paralisados, atualmente com 1 obra em andamento além de unidades performadas adquiridas para revenda.

(e) Participação em novos empreendimentos no segmento da incorporação imobiliária, quer seja como sócia ou principal, em operações de *distressed* (aquisição de empreendimentos paralisados visando a retomada das obras) ou em operações *greenfield* (aquisição de terreno, incorporação, construção e venda das unidades imobiliárias).

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



1.3 Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças

No dia 12 de janeiro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a celebração de um Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças entre a Companhia e o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada, ambas sociedades independentes, ("Fundo Bellagio") ("Contrato") por meio do qual restou regulado os termos e condições para a aquisição, pelo Fundo Bellagio, da totalidade das quotas sociais da uma Sociedade de Propósito Específico de titularidade da Companhia ("Sociedade"), e, indiretamente, por consequência, a totalidade das quotas sociais de mais 09 Sociedades de Propósito Específico (em conjunto, "SPEs") e a totalidade das quotas sociais de uma Sociedade Sub-Holding ("Sub-Holding"), totalizando, portanto, 11 empresas, descritas abaixo, envolvidas na presente operação, as quais detêm passivos em valor contábil de R\$ 121.125.

O preço base em contrapartida à cessão e transferência da totalidade das quotas sociais da Sociedade foi de R\$ 300 e está sujeito a ajuste nos termos e condições do Contrato, em favor da Companhia ou do Fundo Bellagio, com base no valor dos passivos das sociedades envolvidas na operação aqui descrita, a ser apurado em auditoria jurídica a ser conduzida por terceiros independentes a ser realizada após o fechamento da presente operação, com prazo final inicialmente acordado para conclusão em 12 de novembro de 2024, mas aditado em razão da complexidade na obtenção da cópia dos processos e na realização dos cálculos judiciais, sendo o valor do ajuste de preço garantido nos termos do Contrato.

Ainda, os créditos detidos pelas SPEs em face da Companhia na data da transação, que perfaziam o montante global de R\$ 119.896 (sendo R\$ 91.896 referente a créditos de mútuos e R\$ 28.000 referente a receitas líquidas, conforme nota 16(a)), serão liquidados sem desembolso de recursos da Companhia, tendo em vista que:

- (i) o montante correspondente a 15% de tais créditos serão capitalizados na Companhia, com a consequente emissão de ações da Companhia em valor correspondente ao montante aqui descrito, de modo que sejam entregues aos titulares de referidos créditos (a) as novas ações de emissão da Companhia, conforme emitidas no contexto aqui descrito; ou (b) os recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição de referidas novas ações, nos termos do art. 171 da Lei das Sociedades por Ações (conforme nota 19.1); e
- (ii) o montante corresponde a 85% de tais créditos serão quitados mediante a entrega, aos titulares de referidos créditos, de Bônus de Subscrição de emissão da Companhia ou com os recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição de referidos Bônus de Subscrição, que serão emitidos na forma de Certificados (conforme nota 19.5).

(a) SPES envolvidas na operação

Empresa	CNPJ
RLC Empreendimentos Imobiliários Ltda	09.067.239/0001-53
Projeto Imobiliário RLC 05 Ltda	08.544.285/0001-33
Projeto Imobiliário RLC 02 Ltda	08.741.096/0001-50
Projeto Imobiliário RLC 08 Ltda.	08.739.273/0001-64
Projeto Imobiliário RLC 01 Ltda	09.434.024/0001-23
Projeto Imobiliário RLC 06 Ltda	08.814.905/0001-07
Projeto Imobiliário RLC 09 Ltda	08.814.845/0001-22
Projeto Imobiliário RLC 04 Ltda	09.153.886/0001-88
Projeto Imobiliário RLC 07 Ltda	09.157.711/0001-49
Projeto Imobiliário RLC 03 Ltda	09.033.785/0001-73
SCA Empreendimentos E Negocios Ltda	48.928.813/0001-72



(b) Balanço combinados das SPES em 31 de dezembro de 2023

Ativo	Combinado 31.12.23	Passivo	Combinado 31.12.23
Circulante		Circulante	
Contas a receber	2.580	Fornecedores	3.748
Imóveis a comercializar	4.351	Obrigações trabalhistas e tributárias	3.708
Créditos diversos	(161)	Impostos diferidos	60
Impostos e contribuições a compensar	3.234	Contas a pagar	31.966
	<u>10.004</u>	Adiantamentos de clientes e outros	949
		Partes relacionadas	10
			<u>40.441</u>
Não circulante		Não circulante	
Contas a receber	1	Obrigações trabalhistas e tributárias	215
Imóveis a comercializar	39.656	Contas a pagar	1.461
Partes relacionadas	91.455	Provisões	94.858
Créditos diversos	3.423		<u>96.534</u>
Impostos e contribuições a compensar	1.553		
	<u>136.088</u>	Total do passivo	<u>136.975</u>
		Patrimônio líquido	
Ativo não circulante	<u>136.088</u>	Capital social	1.298
		Prejuízos acumulados	7.819
			<u>9.117</u>
Total do ativo	<u>146.092</u>	Total do passivo e patrimônio líquido	<u>146.092</u>

A transação resultou em uma perda na venda das SPEs no montante de R\$ 8.823, conforme nota 25.

1.4 Reorganização Societária e Alienação de Ações de Sociedade Controlada

No mês de novembro de 2024, a Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Viver", "companhia" ou "consulente") realizou uma reorganização societária, descrita abaixo, envolvendo a sua controlada JMT Propriedade Imobiliária LTDA ("JMT"). A referida controlada tem como seu principal ativo um imóvel localizado no bairro da Chácara Flora, na cidade de São Paulo (SP). Tal imóvel encontra-se em processo de desapropriação pela prefeitura do município.

A reorganização societária envolveu também as sociedades controladas pelo Projeto Imobiliário GVT Distressed 01 LTDA ("GVT 01"), GVT Distressed 04 LTDA ("GVT 04"), Liv Real Real Distressed Gestão Imobiliária LTDA ("Liv Real"), LR Empreendimentos Imobiliários LTDA ("LR") e Viver Empreendimentos LTDA ("Viver Empreendimentos"). Todas essas sociedades eram subsidiárias integrais da companhia na data da reorganização.

Em 21 de novembro foi realizada uma Assembleia Geral Extraordinária (AGE) da GVT 04, que deliberou, dentre outros assuntos, pela transformação do tipo jurídico de sociedade limitada para sociedade anônima. Adicionalmente, ocorreu a cessão e transferência de 50% das ações da GVT 04 pela Liv Real para a GVT 01 pelo valor de R\$ 5.000,00, que se tornou sócia integrante da sociedade.

Ato contínuo, no mesmo dia 21 de novembro de 2024, a GVT 01 adquiriu o restante das ações da Liv Real. Com isso, a GVT 01 se tornou controladora integral da GVT 04.

Em 28 de novembro ocorreu a rerratificação da 19ª Alteração de Contrato Social da JMT, na qual constou a cessão da totalidade das quotas da sociedade pelos seus antigos sócios, Viver Empreendimento (99,99%) e LR (0,1%), para a GVT 01. Com isso, a GVT 01 se tornou controladora integral da JMT.



Em 28 de novembro foi realizada a transferência das quotas da JMT detidas pela GVT 01 para a GVT 04 via aumento de capital no montante de R\$ 81.179.111, conforme Laudo de Avaliação a Valor Justo.

Além disso foi deliberado em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) da GVT 04 sobre outros assuntos, dentre eles: (i) criação de classes distintas de ações ordinárias, (ii) criação de ações preferências e (iii) emissão de bônus de subscrição.

- (i) Criação de classes distintas de ações ordinárias, sendo ON-A 39.929 e ON-B 60.071, onde as ações ON-A conferem ao seu titular o direito de voto plural de 10 votos por cada ação ordinária Classe A e as ações ordinárias Classe B Conferem ao seu titular o direito de 1 voto por cada ação ordinária Classe B nas deliberações sociais.
- (ii) Criação de ações preferências e emissão de bônus de subscrição, tal Bônus conferiu à GVT 01 o direito de subscrever ações preferenciais da GVT 04 em participação de 35% no capital social da controlada, correspondente naquela data a 53.846 ações preferenciais ("Ações PN").

Tais ações preferenciais não possuem direito a voto, mas farão jus, quando do exercício do bônus, a dividendos mínimos cumulativos calculados sobre o maior entre (i) valor de referência de R\$ 28.544.000,00, corrigido a 100% da taxa do CDI + 20% ao ano desde a data de emissão das ações e (ii) o valor patrimonial (book value) das ações preferenciais corrigidos à razão de 100% da taxa do CDI + 10% desde a data de emissão das ações.

Após a reorganização, foi realizada a alienação de ações ON-B da GVT 04 para a ITN Capital Gestão de Ativos Ltda. ("ITN Capital"). O contrato de compra e venda de ações e outras avenças também foi assinado no dia 29 de novembro de 2024, onde foram alienadas pela GVT 01 todas as 60.071 ações ON-B da GVT 04 que possuíam um valor unitário de R\$ 149,02 pelo montante de R\$ 9.000.000,00 a ser pago em até 6 anos da assinatura do contrato, ao qual gerou um ganho de capital de R\$ 4.457 reconhecido no patrimônio líquido na rubrica de transação de capital com sócios.

Para cálculo da realização de ganho/perda na operação em se tratando de compra e venda entre partes independentes, conhecedoras e dispostas nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 46, o valor de alienação das ações ON-B tende a refletir seu valor justo. Por este motivo, entendemos que a baixa do investimento na GVT 01 não deva produzir reflexos relevantes, exceto pela realização do resultado não realizado pela proporção de 11,09% (R\$ 9.000.000 / R\$ 81.179.111).

Importante registrar que, apesar da GVT 01 ter vendido cerca de 60% das ações ordinárias da GVT 04, ela se manteve controladora da companhia. Isso porque as Ações ON-A, que foram mantidas pela GVT 01, possuem voto plural na proporção de 10:1 em relação às Ações ON-B.

Registre-se, ainda, que em 29 de novembro de 2024 a ITN Capital cedeu as ações da GVT 04 para a Ômega Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Ômega" ou "FII"), ao qual são partes independentes da Companhia.

2. Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações contábeis estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.



2.1 Base de preparação e declaração de conformidade

2.1.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações contábeis consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board - IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), sendo que a base para reconhecimento de receitas estão descritas com maiores detalhes na Nota 2.22.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM no 199, de 09 de fevereiro de 2024, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias e constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão sendo evidenciadas e que correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

2.1.2 Base de preparação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A preparação de demonstrações contábeis individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão de perda esperada para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos, provisão para deterioração de ativos ("impairment"), os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente em prazo não superior a um ano.

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas



quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota 2.5.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

(a) Demonstrações contábeis individuais

As demonstrações contábeis individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas em conjunto com as demonstrações contábeis consolidadas.

Nas demonstrações contábeis individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações contábeis individuais quanto nas demonstrações contábeis consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Os encargos financeiros incorridos sobre determinados empréstimos e financiamentos e sobre as debêntures, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas e controladas em conjunto, foram capitalizados e são apresentados nas demonstrações contábeis individuais na rubrica de investimentos para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora que estão apresentados nas demonstrações contábeis consolidadas. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção, nas demonstrações contábeis consolidadas, e estão apresentados na rubrica de imóveis a comercializar e são levados à rubrica de custos das unidades vendidas à medida que as correspondentes unidades são vendidas. O reflexo da realização dos encargos financeiros nas demonstrações contábeis consolidadas é registrado nas demonstrações contábeis individuais, com base no método da equivalência patrimonial.

As demonstrações contábeis das controladas e controladas em conjunto, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas e controladas em conjunto é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido ou prejuízo da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada ou controlada em conjunto. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e controladas em conjunto sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada ou controlada em conjunto e o valor contábil, reconhecendo o montante na demonstração do resultado da controladora.

(b) Demonstrações contábeis consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações contábeis consolidadas:

(i) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao



poder que exerce sobre a entidade.

As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

(ii) Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Prejuízos acumulados".

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma joint venture ou um ativo financeiro.

As participações minoritárias são demonstradas no patrimônio líquido.

(iii) Empreendimentos controlados em conjunto

Os investimentos em joint ventures são contabilizados pelo método da equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

Os ganhos não realizados com as joint ventures são eliminados na proporção de participação societária. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas em conjunto são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas contábeis da Companhia.

2.2 Aprovação das demonstrações financeiras

Em 28 de março de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

2.3 Apresentação de informações por segmento e natureza

A principal receita da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto vem da atividade de incorporação imobiliária. O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento para deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho. A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico, financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de performance nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento (residencial de alto, médio e baixo padrão e comercial), que pudesse caracterizar-se uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais da entidade, sendo as informações apresentadas ao Conselho de Administração de forma analítica por empreendimento e também consolidadas como um único segmento operacional.

Conforme descrito na Nota 1, a Companhia possuiu como a sua atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários, atuando preponderantemente com parceiros selecionados para desenvolvimento das atividades de construção vinculadas com os seus empreendimentos imobiliários, objetos de sua incorporação.



2.4 Moeda funcional

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto é o real e todos os valores apresentados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais (moeda de apresentação), exceto quando expressamente indicado de outro modo.

Não existem operações significativas em moeda estrangeira.

2.5 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.

2.5.1 Estimativas 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.

(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.

2.5.2 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 2.22, 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).

(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. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados – “despesas com vendas a apropriar”, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita e do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 2.22.

(c) Perdas esperadas - 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 7).

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 19(b)).

(d) Adoção de políticas contábeis

Conforme mencionado na Nota 1, a Administração vem tomando ações para efetuar a gestão de seu endividamento e obtenção dos recursos necessários para finalizar o desenvolvimento dos seus projetos em andamento, bem como para retomar a lucratividade, através da redução de custos e despesas e a retomada do ritmo de suas operações e das obras dos projetos em andamento, 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.

2.6 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado".

2.7 Ativos financeiros

2.7.1 Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo (Nota 6), os demais ativos financeiros são classificados como "Empréstimos e recebíveis" e os passivos como "Outros passivos financeiros".

(a) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

(b) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem "Contas a receber de clientes", "Impostos e contribuições a compensar", "Contas correntes com parceiros nos empreendimentos", "Partes relacionadas" e "Outros ativos".

2.7.2 Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são normalmente reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto tenham transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.



Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Receitas financeiras" no período em que ocorrem.

2.7.3 Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.7.4 Impairment de ativos financeiros

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por impairment são incorridas somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Os critérios que a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto usam para determinar se há evidência objetiva de uma perda por impairment incluem:

- (i) dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) a Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) o desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou
- (vi) dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
 - mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
 - condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

O montante da perda por impairment é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por impairment é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a administração pode mensurar o impairment com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.



Se, num período subsequente, o valor da perda por impairment diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o impairment ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.8 Instrumentos financeiros derivativos e atividades de hedge

Os derivativos são reconhecidos a valor justo na data de celebração do contrato e são subsequentemente remensurados a seu valor justo. Em virtude de a Companhia não adotar como política contábil a contabilidade de hedge (hedge accounting), as variações do valor justo de qualquer um desses instrumentos derivativos são reconhecidos imediatamente na demonstração do resultado, na conta de receitas ou despesas financeiras.

Não existem operações de investimentos financeiros derivativos e atividades de hedge em aberto em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

2.9 Contas a receber

O contas a receber está substancialmente representado pela comercialização de unidades imobiliárias em construção e concluídas.

As contas a receber de clientes, quando oriundas de unidades imobiliárias em construção, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, deduzindo-se as parcelas recebidas.

Caso o montante das parcelas recebidas seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

Quando concluída a construção, a totalidade do contas a receber estará apropriado contabilmente e sobre o qual incide juros e variação monetária, apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o total do contas a receber é registrado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

As contas a receber são classificadas no ativo circulante, levando-se em consideração o valor que compreende a totalidade das contas a receber vencidas e a vencer no prazo de um ano e a perspectiva de sua realização, no tempo, por parte da administração. A parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos as Perdas Esperadas para Créditos de Liquidação Duvidosa. Em relação ao contas a receber existente em 31 de dezembro de 2023, a Administração constituiu perda esperada por valor suficiente para cobrir as perdas esperadas na realização do contas a receber de antigas vendas que não possuem alienação fiduciária (Nota 7). Para o contas a receber relacionado com as vendas mais recentes, a Administração considera que não existem evidências objetivas para a constituição da perda esperada, uma vez que, segundo os contratos vigentes, a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais e, nos casos de entrega de chaves de vendas financiadas pela Companhia, os contratos são firmados com alienação fiduciária dos imóveis correspondentes.

As contas a receber também se encontram deduzidas de provisão para distratos (Nota 7), em conformidade com os critérios de mensuração e registro descritos na Nota 2.22.1.



2.10 Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros de outras linhas de financiamento, incluindo debêntures), os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo das vendas".

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados para a conclusão e as despesas de vendas.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição e havendo desenvolvimento de projetos, acrescido dos encargos financeiros capitalizados, líquido de estimativas de perda por impairment.

No caso de operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas e controladas em conjunto é apurado com base no valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos pelos critérios descritos na Nota 2.22.

As unidades imobiliárias elegíveis para distratos das vendas e do contas a receber, tiveram os seus custos revertidos ao resultado e encontram-se apresentadas em linha específica de provisão para distratos.

2.11 Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas, principalmente, por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, as quais são apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas das unidades vendidas (Nota 2.22.1).

2.12 Imobilizado

A sede da Companhia e controladas e controladas em conjunto localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação calculada pelo método linear, que leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens. Considerando que historicamente a Companhia não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens é considerado como sendo zero. A vida útil-econômica dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada exercício.

Os gastos incorridos com a construção de estandes de vendas e apartamentos decorados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (impairment), tendo sido capitalizados apenas aqueles cuja vida útil estimada na data da construção tenha sido superior a um ano.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a



diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é incluído na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

2.13 Intangível

As licenças de software adquiridas foram capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável de três a cinco anos. Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.14 Redução ao valor recuperável (impairment) de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização e os imóveis a comercializar são revisados para a verificação de impairment sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por impairment é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Os ativos não financeiros que tenham sofrido impairment, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do impairment na data de apresentação do relatório.

2.15 Fornecedores, credores por imóveis compromissados e contas a pagar diversos

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano, caso contrário são apresentadas como passivo não circulante. As contas a pagar diversos incluem, substancialmente, distratos a pagar, obrigações decorrentes de encargos com condomínios e impostos de unidades imobiliárias em estoque ou em processo judicial e comissões a pagar.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas e são apresentadas acrescidas de encargos financeiros incorridos, quando aplicável.

2.16 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecido durante o período em que os empréstimos, financiamentos e debêntures estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.



2.17 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

(a) Riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. 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, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

(b) Garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto contratam construtoras especializadas para realizar a construção dos empreendimentos a serem comercializados, os quais possuem prazo de 5 anos de garantia. Os contratos firmados com as construtoras garantem que a cobertura de eventual sinistro seja de sua responsabilidade, motivo pelo qual determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza.

(c) Atraso na entrega de empreendimentos

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais. Como referido



anteriormente, a construção dos empreendimentos é contratada junto a construtoras especializadas, cujos contratos firmados garantem que a cobertura de eventual pedido de indenização por parte de clientes que tenham recebido suas unidades com atraso seja de sua responsabilidade. A Companhia constituiu provisão em montante que corresponde à estimativa quanto às garantias não cobertas pelas construtoras.

(d) Contratos onerosos

Com a revisão orçamentária realizada, efetuamos análise dos empreendimentos, objetivando avaliar se os mesmos apresentam custo orçado para conclusão dos empreendimentos em valor superior ao valor líquido recuperável, independentemente do estágio atual em que se encontra o andamento da obra. Não identificamos perdas significativas que requeressem a constituição de provisão específica.

2.18 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas e controladas em conjunto nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas e controladas em conjunto, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Algumas dessas controladas e coligadas da Companhia optaram pela sistemática do patrimônio de afetação. Sendo assim, a tributação é realizada em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme define a Lei nº 12.844/13.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis (Nota 18.2(a)). Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (Nota 2.21.1(b) POC).

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente se for provável de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usados.



Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos em uma base líquida.

2.19 Benefícios a empregados e dirigentes

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (INSS), férias e 13º salário), assistência médica, bolsa-auxílio, seguro de vida, refeição, programa de treinamento interno, vale-transporte e estacionamento, além de remunerações variáveis como participação nos resultados (bônus). Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.

A Companhia não mantém planos de previdência privada para seus funcionários, porém, efetua contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

(a) Remuneração variável (bônus) de empregados e administradores

A política de remuneração variável é baseada em indicadores de desempenho. Os principais indicadores de desempenho são: melhorar a estrutura de capital, reduzir passivos contenciosos, renegociação de dívidas, gerar receita para a SOLV, recuperação de créditos e a avaliação de desempenho das metas individuais.

2.20 Capital social e gastos com oferta pública de ações

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. Os custos incrementais atribuíveis ao processo de emissão de ações quando da abertura de capital estão apresentados em conta redutora do capital social no patrimônio líquido, conforme Pronunciamento CPC 08 - "Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários" (IAS 39).

2.21 Dividendos

Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 a Companhia apresentou prejuízo, não havendo dividendos a distribuir. Nos termos da legislação societária, por ocasião da geração de lucros, a destinação primária é a compensação de prejuízos acumulados.

2.22 Reconhecimento de receitas

2.22.1 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

(a) Unidades concluídas e terrenos

Nas vendas a prazo de unidades concluídas e de terrenos, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma pro rata temporis ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.



(b) Unidades em construção

Para as vendas de unidades não concluídas a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias e satisfação de obrigação de desempenho obedecem o entendimento da administração da Companhia, conforme estabelecido pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 de dezembro de 2018, o qual disciplina a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com "saldo devedor da unidade imobiliária financiado por banco privado, após concluído o projeto de construção". Neste modelo a incorporadora financia o mutuário durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto às instituições financeiras. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência de controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.



- (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- As atualizações monetárias e o ajuste a valor presente são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves. As atualizações monetárias e os juros pré fixados são apropriados na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

A Companhia seguindo orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudo com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias concluídas e em construção (provisão para distratos). A análise considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos e consequentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam dúvidas com relação à continuidade da relação contratual e recebimentos dos fluxos de caixa contratados.

Nos distratos de compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios

- Reversão do custo aumenta os imóveis a comercializar;
- Reversão da receita diminui o contas a receber; e
- A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

(c) Operações de permuta

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento em que as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos.

O custo do terreno passa a integrar o custo do correspondente empreendimento de incorporação imobiliária.

Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

2.22.2 Receitas financeiras

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

2.23 Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado dividindo-se o resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro/(prejuízo) diluído, portanto, o lucro/(prejuízo) diluído por ação é igual ao valor do lucro/(prejuízo) básico por ação, conforme Nota 21.



2.24 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) (IAS 7) - "Demonstração dos Fluxos de Caixa", emitido pelo CPC.

2.25 Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações do valor adicionado são preparadas e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 09 R1 - "Demonstração do Valor Adicionado", emitido pelo CPC.

3. Novas normas, interpretações e alterações de normas

3.1 Normas revisadas com adoção a partir de 01 de janeiro de 2024

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

IAS 1 / CPC 26 (R1)

Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que se entende por direito de adiar a liquidação.
- Que o direito de adiar deve existir no final do período das informações financeiras.
- Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar.
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação.

Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de covenants futuros dentro de doze meses.

A nova norma não teve impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidência) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

A nova norma não teve impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.



Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um Sale and Leaseback (Transação de venda e retroarrendamento)

Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 – Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente a *transações sale and leaseback* celebradas após a data de aplicação inicial do IFRS 16 (CPC 06). A aplicação antecipada é permitida e esse fato deve ser divulgado.

A nova norma não teve impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

3.2 Normas Emitidas Não Vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras, estão descritas a seguir.

IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (primary financial statements (PFS)) e das notas explicativas.

Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.

O IFRS 18 e as alterações nas outras normas são entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB.



A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.

A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-lo a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo.

CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

Em setembro de 2024, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo Lack of Exchangeability emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa.

O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações contábeis compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.

A Administração avaliou o impacto dessas alterações, mas não identificou um impacto significativo nas demonstrações financeiros da Companhia.

4. Gestão de risco financeiro

As atividades da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central da Companhia, a qual identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas e controladas em conjunto.



(i) Risco de mercado**(i) Risco cambial**

Considerado praticamente nulo em virtude da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não possuírem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) Risco de taxa de juros

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 6, incidem juros de até 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 5.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures e certificados de recebíveis imobiliários, estão mencionadas nas Notas 11.

Adicionalmente, como mencionado na Nota 16, os saldos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado, como detalhado no item (d), onde também estão indicados os ativos e passivos sujeitos a taxas variáveis de juros.

(ii) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada venda. De forma geral, o risco é julgado como praticamente nulo, visto que (i) todas as vendas são realizadas com alienação fiduciária dos bens vendidos; (ii) a posse dos imóveis é concedida apenas por ocasião da aprovação do repasse do financiamento bancário para o adquirente do imóvel. No caso de unidades para as quais a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estejam financiando de forma direta o adquirente, a alienação fiduciária dos bens vendidos dá a segurança necessária para mitigar riscos de crédito.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 5) em certificados de depósito bancário e em papéis de conglomerado financeiros de primeira linha.

(iii) Risco de liquidez

No contexto descrito na Nota 1, a Companhia tem priorizado esforços para a busca de eficiência dos repasses, obtenção de linhas para o financiamento de capital de giro e compromissos com suas obras e obtenção de recursos de seus acionistas. O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função de diferentes prazos de realização e liquidação de seus direitos e obrigações.

A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento e agregada pelo departamento de Finanças. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e de suas



controladas e controladas em conjunto para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2024.

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	20.117	20.117
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	-	-	1.329
Credores por imóveis compromissados	3.648	-	-	3.648
Em 31 de dezembro de 2024	4.977	-	20.117	25.094
Empréstimos e financiamentos	15.241	-	25.447	40.688
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.365	-	-	1.365
Credores por imóveis compromissados	5.210	-	-	5.210
Em 31 de dezembro de 2023	21.816	-	25.447	47.263

(iv) 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 31 de dezembro de 2024, exceto para a TR, para a qual se assumiu uma taxa zero no ano, definiu-se:

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível stress 25%	Remoto stress 50%
Queda do CDI	11,05	8,29	5,53
Alta do CDI	11,05	13,81	16,58
Queda IGP-M	3,90	2,93	1,95
Alta IGP-M	3,90	4,88	5,85
INCC	4,88	3,66	2,44
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	3,87	4,84	5,81

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 26).



Dados consolidados	31.12.24		Risco	Valores para 2024		
	Ativo	Passivo		Provável	25%	50%
Aplicações financeiras (Nota 5) (i)	10.156					
100% a 140% do CDI	10.156		Queda do CDI	493	370	247
Contas a receber de clientes (Nota 6)	30.923					
IGP-M	13.525		Queda do IGP-M	271	203	135
INCC	17.398		Queda do INCC	2.858	2.143	1.429
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)		20.117				
IPCA		20.117	Alta do IPCA	(1.310)	(1.637)	(1.965)
Arrendamento a pagar (Nota 14)		553				
IGP-M		553	Alta do IGP-M	(22)	(27)	(32)
Coobrigação cessão de recebíveis (Nota 12)		1.329				
CDI		124	Alta do CDI	(14)	(17)	(21)
IGP-M		1.205	Alta do IGP-M	(47)	(59)	(70)

(i) Na determinação dos cenários não foram consideradas as aplicações financeiras em renda fixa que possuem rendimentos pré-fixados.

(v) 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 contábeis consolidadas, podem ser assim sumariados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Empréstimos e financiamentos	-	-	20.117	40.688
Coobrigação recebíveis	-	-	1.329	1.365
Caixa e equivalentes de caixa	(4)	(3)	(19.637)	(14.097)
Dívida líquida / (Caixa excedente)	(4)	(3)	1.809	27.956
Patrimônio líquido	142.168	5.293	142.168	5.293
Patrimônio líquido e dívida líquida	142.164	5.290	143.977	33.249
Percentual	N.A.	N.A.	1,26%	84,08%

(vi) Estimativa do valor justo

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:



- As aplicações financeiras remuneradas pelo CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotação divulgada pelas respectivas instituições financeiras, e os demais se referem, em sua maioria, a certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.
- Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo se aproximam de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos; o mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

A Companhia aplica o CPC 40 (R1)/IFRS 7 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (nível 1).
- Informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (nível 2).
- Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis) (nível 3).

O nível 2 de hierarquia do valor justo é o utilizado pela Companhia e controladas e controladas em conjunto para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado, que integram as aplicações financeiras mencionadas na Nota 5. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não possuíam ativos financeiros mensurados pelo nível 3.

O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, certificados de depósito bancário) é determinado mediante os dados fornecidos pela instituição financeira onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 2.

Por conta do pedido de recuperação judicial em setembro de 2016, as dívidas concursais não estão sendo atualizadas pelos seus respectivos índices estabelecidos em contratos, sendo que o Plano foi aprovado pelos credores em Assembleia Geral de Credores em 29 de novembro de 2017, tendo sido homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial em 14 de dezembro de 2017. O trânsito em julgado da sentença que decretou o encerramento da recuperação judicial foi certificado em 17 de dezembro de 2021. O pagamento das dívidas ocorrerá por meio de entrega de ações da Companhia e não há um prazo determinado para ocorrer.



(vii) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos demais ativos financeiros podem ser avaliados mediante referência às garantias correspondentes:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária	-	-	18.993	29.090
Sem alienação fiduciária	168	210	1.292	1.292
	168	210	20.285	30.382
Unidades em construção	-	-		
Com alienação fiduciária	-	-	17.398	29.156
Contas a receber de clientes	168	210	37.683	59.538
Perdas estimadas para devedores duvidosos e provisão para distrato	(168)	(210)	(6.760)	(26.207)
Contas a receber de clientes	-	-	30.923	33.331

Do total do contas a receber de unidades concluídas, aproximadamente R\$ 19.028 (31 de dezembro de 2023 – R\$ 23.394) 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.

Consequentemente, 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	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Caixa e bancos contas movimento	4	3	9.481	1.697
Fundos de investimentos	-	-	2.387	3.388
Certificados de Depósito Bancário	-	-	7.769	9.012
Total de caixa e equivalentes de caixa	4	3	19.637	14.097

As aplicações financeiras são de liquidez imediata e classificadas como equivalentes de caixa, conforme descrito no CPC 3 (R3) (IAS 7). As aplicações financeiras são remuneradas substancialmente em 100% de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).



6. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	168	210	20.285	30.382
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	(168)	(210)	(6.760)	(25.482)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	-	13.525	4.900
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	30.369	43.131
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	-	-	-	(725)
(+) Parcelas recebidas	-	-	(11.742)	34.942
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	18.627	77.348
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(11.761)	(19.078)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	762	6.287
(=) Receita apropriada	-	-	7.628	64.557
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(1.972)	(1.184)
(-) Parcelas recebidas	-	-	11.742	(34.942)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	17.398	28.431
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	-	-	30.923	33.331
Outras contas a receber e serviços	11.083	10.303	11.382	11.667
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(10.303)	(10.303)	(10.303)	(10.303)
Contas a receber de outras operações	780	-	1.079	1.364
Total do contas a receber	780	-	32.002	34.695
Circulante	780	-	31.491	27.830
Não circulante	-	-	511	6.865

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.

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	Imóveis			Consolidado
			31.12.24	31.12.23
	Concluídos	Construção	Total	Total
Vencidos	9.821	269	10.090	20.929
A vencer				
2024	-	-	-	6.919
2025	3.597	29.455	33.052	19.109
2026	39	629	668	349
2027 em diante	68	16	84	-
	13.525	30.369	43.894	47.306

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).

Conforme mencionado na nota explicativa 4(vii) 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\$ 8.279 (31 de dezembro de 2023 - R\$ 19.836).

A composição das perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos nas contas a receber pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Provisão para perdas	10.471	10.513	11.782	16.674
Provisão para distratos	-	-	5.281	19.836
	10.471	10.513	17.063	36.510
Empreendimentos concluídos	168	210	6.760	25.482
Empreendimentos em construção	-	-	-	725
Demais contas a receber	10.303	10.303	10.303	10.303
	10.471	10.513	17.063	36.510

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2022	(13.761)	(42.009)
Reversão/(Adição) de provisão para distratos	3.248	6.117
Reversão de perdas estimadas	-	(618)
Em 31 de dezembro de 2023	(10.513)	(36.510)
Reversão/(Adição) de provisão para distratos	-	14.554
Reversão de perdas estimadas	42	4.892
Em 31 de dezembro de 2024	(10.471)	(17.063)

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 das contas a receber que está no contencioso jurídico:



Descrição	Concluído	Construção	Total
Vencido	3.475	-	3.475
A vencer	42	-	42
	3.517	-	3.517

Conforme descrito na nota 18 (b), a Companhia mantém em 31 de dezembro de 2024 uma provisão de R\$ 18.867 (31 de dezembro de 2023 – R\$ 124.806) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

7. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Terrenos para incorporação	2.670	3.726	116.793	171.690
Imóveis em construção	-	-	16.791	21.905
Imóveis concluídos	-	1.056	14.695	23.569
Provisão para distratos imóveis concluídos (i)	-	-	4.442	12.866
Provisão para distratos imóveis em construção (i)	-	-	-	97
	2.670	4.782	152.721	230.127
Provisão para redução ao valor realizável líquido				
(-) Terrenos (ii)	(2.670)	(3.726)	(12.559)	(21.050)
(-) Imóveis em construção (ii)	-	-	-	(912)
(-) Imóveis concluídos (ii)	-	-	(428)	(1.992)
(-) Imóveis a distratar (ii)	-	-	(422)	(655)
	(2.670)	(3.726)	(13.409)	(24.609)
	-	1.056	139.312	205.518
Circulante	-	1.056	43.888	76.789
Não circulante	-	-	95.424	128.729

(i) Conforme mencionado na nota 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;

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

Descrição	Consolidado	
	31.12.24	31.12.23
Custo incorrido acumulado	36.745	80.951
Custo apropriado às unidades vendidas	(21.925)	(61.677)
Juros capitalizados	4.887	22.658
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(2.916)	(20.027)
No fim do exercício	16.791	21.905

A movimentação e o saldo dos juros capitalizados nos estoques encontram-se apresentados na Nota 11.

Terreno Chácara Europa

Em novembro de 2020, foi aprovado pelo Departamento de Parque e Áreas Verdes a revalidação dos Termos de Compromisso Ambiental firmados junto à Prefeitura do Município de São Paulo, do terreno situado a Rua Visconde de Porto Seguro na Chácara Flora. O licenciamento de um futuro empreendimento, bem como da supressão necessária à realização do mesmo foram objetos de processos administrativos que tramitaram



regularmente perante a Prefeitura do Município de São Paulo e demais órgão competentes, no ano de 2004. Em acórdão prolatado em setembro de 2017, o Tribunal de Justiça de São Paulo concedeu provimento à apelação da Companhia, reconhecendo a regularidade de todos os procedimentos administrativos tomados pela Companhia, a ausência de qualquer dano ao meio ambiente e a autorização para implantação de projetos imobiliários.

Diante da decisão judicial proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, bem como após a revalidação dos Termos de Compromisso Ambiental, a Companhia iniciou os procedimentos de supressão vegetal. Em dezembro de 2020, a Secretaria do Verde e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de São Paulo lavrou o Auto de Infração nº 044346 (sem penalidade) pelo qual se determinou a suspensão das obras (que não estavam sendo executadas no momento) até a apresentação do laudo de fauna. Este laudo, ainda que não obrigatório, já havia sido elaborado pela Companhia antes do início da supressão e, assim, foi apresentado pela Companhia, ocasião na qual requereu, também, a revisão da referida suspensão (ainda pendente de deliberação). Não obstante a legalidade de todos os atos praticados pela Companhia, bem como do direito à realização do referido empreendimento, a Companhia cessou momentaneamente as atividades na área.

Em 21/11/2021, foi proferida decisão pelo juiz da 08ª Vara da Fazenda Pública do Estado de São Paulo determinando que a Prefeitura não mantivesse novos obstáculos ao empreendimento sob pena de multa diária de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), limitada a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Essa decisão foi objeto de recursos de agravo de instrumento interposto pelo Ministério Público sob o nº 2273731-79.2021.8.26.0000 e pela Prefeitura de São Paulo sob o nº 2281730-83.2021.8.26.0000, nos quais obtiveram efeito suspensivo e posteriormente foram providos para reformar a decisão proferida pelo juízo de piso.

Em 26 de outubro de 2022 foi proposta ação de nulidade de ato administrativo tombada sob o nº 1063175-20.2022.8.26.0053, pela qual a JMT pleiteia a declaração de nulidade do Auto de Infração nº 044346, bem como da decisão de tombamento provisório do Conpresp, tendo sido proferida sentença em 13 de junho de 2023, na qual julgou parcialmente procedente para determinar que a Prefeitura aprecie as defesas apresentadas pela companhia em relação ao Auto de Infração nº 044346, sob pena de multa diária limitada a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que ambas partes interpuseram recurso de apelação, os quais carecem de julgamento no Tribunal de Justiça de São Paulo.

Em 06 de novembro de 2023 a empresa iniciou cumprimento de sentença no valor de R\$ 1.036.232,80 (um milhão e trinta e seis mil reais e oitenta centavos), relativo a cobrança da multa determinada na sentença, sendo que ainda não houve pagamento tampouco impugnação pelo Município. Paralelamente à discussão judicial, em 21 de dezembro de 2023 foi publicado decreto pela prefeitura (Decreto nº 63.066/2023), declarando os terrenos em questão como de utilidade pública visando futura desapropriação para implementação de parque municipal.

Em 09 de outubro de 2024, foi distribuída ação de desapropriação por utilidade pública dos imóveis de propriedade da JMT localizado na Rua Visconde de Porto Seguro, s/nº (lote 1, 2, 3), Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP 04642-00 e Rua da Fraternidade, nº 803, Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP 04738-020, com oferta inicial de indenização no importe de R\$ 14.587. A JMT já apresentou contestação e está aguardando o início da perícia para apuração dos valores dos imóveis, destaca-se que o valor do laudo da prefeitura ainda está sub-judice e já tem perito judicial designado nos autos para realizar a perícia.

Em 31 de dezembro de 2024 o valor registrado no ativo não circulante, líquido de provisão para redução ao valor realizável líquido, monta em R\$ 77.800.



8. Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Adiantamentos a fornecedores	13	239	1.088	1.680
Depósitos judiciais	400	367	836	4.283
Repasse sobre financiamentos indevidos (i)	-	-	476	476
Adiantamento a funcionários	7	18	32	22
Habitasec Securitizadora (ii)	-	-	28	4.437
Canal Securitizadora (iii)	-	-	6.507	14.309
Contas a receber na venda de participação de SPES (v)	-	-	9.000	-
Outros (iv)	12.036	129	12.177	242
	12.456	753	30.144	25.449
Circulante	12.056	386	20.308	21.166
Não circulante	400	367	9.836	4.283

- (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) Valor da CCB a liberar do empreendimento Fama, conforme apresentada na Nota 11.
- (iii) Valor referente a aplicação financeira retida do patrimônio separado referente ao CRI dos empreendimentos Station e Domum, conforme apresentados na Nota 11.
- (iv) Do saldo em aberto R\$ 12.000 refere-se ao 2º aditivo do contrato com a Bellagio, no qual foram realizadas as trocas das garantias, excluindo ativos e adicionando o recebíveis do empreendimento Domum no valor de R\$12.000, Nota 16 (c);
- (v) Saldo referente a venda da ações da GVT 04, conforme explicado na nota 1.4.

9. 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:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
PIS	60	60	430	1.657
COFINS	142	142	2.047	8.076
CSLL	65	65	121	159
IRPJ (ii)	45	45	12.254	13.203
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	1.523	1.424
Outros	(26)	(26)	162	119
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	(202)	(202)	(1.231)	(4.354)
	84	84	15.306	20.284
Circulante	44	44	2.294	5.399
Não circulante	40	40	13.012	14.885

- (i) A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 1.231 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.
- (ii) A Companhia, por intermédio do Mandado de Segurança n.º 5002232-78.2018.4.03.6100, teve o reconhecimento do reenquadramento dos débitos inscritos na PGFN e parcelados no âmbito do PERT, permitindo, portanto, a utilização de prejuízo fiscal da Companhia para a quitação dos débitos de suas subsidiárias, bem como a provável restituição dos valores anteriormente pagos, que deverão ser objeto de pedidos específicos.

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



Descrição	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2023	(4.219)
Baixa de perdas estimadas	(135)
Em 31 de dezembro de 2023	(4.354)
Baixa de perdas estimadas	3.123
Em 31 de dezembro de 2024	(1.231)

10. Investimentos e provisão para passivo a descoberto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	89.009	32.851	3.062	10.039
Provisão para perda em investimento (b)	(2.446)	(34.653)	(2.351)	(850)
Investimentos (a)	86.563	(1.802)	711	9.189
Reclassificação para o passivo	2.446	34.653	2.351	850
Encargos financeiros apropriados (*)	1.400	1.855	-	-
	<u>90.409</u>	<u>34.706</u>	<u>3.062</u>	<u>10.039</u>

(*) A 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 11.



Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	% Partic.	Saldo em 31.12.22	Subscrição de capital	Transferência de quotas	Equivalência patrimonial	Saldo em 31.12.23	Aumento de capital (v)	Transferência de quotas	Transação de Capital com Sócios	Distribuição de Lucros	Equivalência patrimonial	Saldo em 31.12.24
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	(11.665)	-	14.503	(2.838)	-	-	-	-	-	-	-
Viver Empreendimentos Ltda.	100%	31.460	-	(31.460)	-	-	-	-	-	-	-	-
Viver Participações Ltda.	100%	(8.086)	-	17	(20.230)	(28.298)	59.655	-	-	-	(12.351)	19.005
LIV Holding Empreendimentos e Neg. Imobiliários	100%	-	-	18.115	(3.566)	14.549	24.651	-	4.457(vi)	(12.000)	20.610	52.268
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária II Ltda	100%	-	10	-	-	10	-	-	-	-	(1)	9
Viver Desenvolv. e Constr. Imob. Ltda.	100%	(13)	-	13	-	-	-	-	-	-	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	100%	(596)	-	597	(1)	-	-	-	-	-	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	100%	(2.879)	-	2.879	-	-	-	-	-	-	-	-
RLC Empreendimentos Imobiliários Ltda (iii)	100%	-	-	1.545	7.571	9.116	-	(9.116)	-	-	-	-
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	(56)	(6.322)	(6.378)	24.193	(8)	-	-	(1.197)	16.611
F5 Credito e Intermed. de Negócios Ltda.	100%	47	-	(46)	(1)	-	-	-	-	-	-	-
F5 Intermediação de Negócios Ltda.	100%	(4)	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-
F5 Assessoria de Crédito Participações Ltda.	100%	1	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-
LIV Real Distressed Gestão Imob. Ltda.	100%	3.090	-	(3.129)	39	-	-	-	-	-	-	-
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda.	100%	(73)	-	1.169	(1.096)	-	-	-	-	-	-	-
LIV Assessoria Imobiliária Ltda.	100%	-	10	-	-	10	-	-	-	-	(1)	9
Avvio Spezia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	-	-	-	-	-	1	-	-	(2.051)	(2.050)
Sociedades controladas		11.282	20	4.150	(26.444)	(10.991)	108.499	(9.123)	4.457	(12.000)	5.009	85.852
Controladas em conjunto pela Viver Empreend. Ltda.	33% - 46%	498	-	(17)	(71)	411	-	-	-	-	(2.367)	(1.955)
Inpar Proj. 33 SPE Ltda.	1%	51	-	-	(2)	49	-	-	-	-	-	49
Inpar Proj. 107 SPE Ltda.	70%	(9)	-	-	-	(9)	-	-	-	-	84	75
Inpar Proj. 110 SPE Ltda.	70%	2.943	-	-	(1)	2.942	-	-	-	(2.782)	889	1.049
Tibério - Inpar Proj. 133 SPE Ltda.	1%	48	-	-	-	48	-	-	-	-	(1)	47
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	20%	133	-	-	(6)	127	-	-	-	-	(4)	123
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda. (ii)	70%	(157)	-	-	1	(156)	-	-	-	-	1	(155)
Tibério - Inpar Proj. Res. Ernesto Igel SPE Ltda	35%	(206)	-	-	(17)	(223)	-	-	-	-	(18)	(241)
RDVC City S.A.	100%	-	-	-	-	-	-	2	-	-	(2)	-
SCP AF Lapa III (iv)	100%	300	-	-	-	300	-	(300)	-	-	-	-
SCP VI-Revflo Jose dos Reis (iv)	100%	467	-	-	(1)	466	-	(466)	-	-	-	-
SCP VI-Revflo Criciumal (i)	100%	1.175	544	-	-	1.719	-	-	-	-	-	1.719
SCP VI-Revflo Herval (iv)	100%	2.348	1.167	-	-	3.515	-	(3.515)	-	-	-	-
Sociedades controladas em conjunto		7.591	1.711	(17)	(97)	9.189	-	(4.279)	-	(2.782)	(1.418)	711
Total		18.873	1.731	4.133	(26.541)	(1.802)	108.499	(13.402)	4.457	(14.782)	3.591	86.563

- (i) A Companhia, possui participação no empreendimento Criciumal por meio de SCP, ao qual fica garantido 25% do resultado líquido do empreendimento que encontra-se em andamento com a evolução de obra em 32,51%;



- (ii) A SPE Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda. é controlada em conjunto com a socia parceira Tibério, não sendo consolidada nas demonstrações financeiras, desta forma reconhecida apenas no investimento por equivalência patrimonial;
- (iii) Baixa refere-se a venda da SPE para o fundo Bellagio, conforme detalhado na nota 1.3;
- (iv) Em maio de 2024 a companhia assinou o aditamento ao memorando de entendimento, extinguindo as SCPs, AF Lapa, Jose dos reis e Herval, os aportes efetuados pela Viver somam R\$ 4.281 mais atualização de R\$ 1.464, totalizando R\$ 5.745, que serão devolvidos mediante o pagamento de R\$ 500, realizado em junho de 2024 e o restante mediante dação de 21 unidades do empreendimento La Vista Belém e La Vista Jardim Avelino;
- (v) Aumento de capital foi realizado por meio dos saldos de partes relacionadas em aberto de R\$ 108.499, não havendo efeito caixa na operação;
- (vi) Ganho na operação de venda conforme explicado na nota 1.4.

(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		
	31.12.23	Acréscimo/ (diminuição)	31.12.24	31.12.23	Acréscimo/ (diminuição)	31.12.24
Viver Participações Ltda.	27.887	(27.887)	-	-	-	-
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.378	(6.378)	-	-	-	-
Avvio Spezia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.050	2.050	-	-	-
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	9	(9)	-	9	(9)	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	156	-	156	156	-	156
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	223	17	240	223	17	240
Acanto Incorporadora Ltda.	-	-	-	391	999	1.390
Shimpako Incorporadora Ltda	-	-	-	-	494	494
PMCS Participações	-	-	-	71	-	71
Provisão para perdas em investimentos	34.653	(32.207)	2.446	850	1.501	2.351



11. Empréstimos e Financiamentos

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

			Consolidado	
Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	31.12.24	31.12.23
<u>Empréstimos e Financiamentos</u>				
Projetos – CCB (a)	IPCA	Até 13%	-	15.115
Projetos – CRI (b) e (c)	IPCA	12,68%	20.117	25.573
Total dívidas			20.117	40.688
Circulante			-	15.241
Não Circulante			20.117	25.447

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.

(a) Emissão em 01 de setembro de 2021

A Companhia contratou uma CCB – Cédula de Crédito Bancário no valor global de R\$ 35.000, dividida em 4 tranches, sendo a primeira emissão no valor de R\$ 15.000, a segunda emissão no valor de R\$ 12.000, a terceira emissão no valor de R\$ 2.500 e a quarta emissão no valor de R\$ 5.500. Este financiamento foi captado para aplicação no empreendimento Nova Fama, situado no município de Goiânia.

(b) Emissão em 05 de outubro de 2023

A Companhia contratou um CRI no valor global de R\$ 36.000, dividida em 5 tranches, sendo:

- (i) 1ª Série: R\$ 8.000
- (ii) 2ª Série: R\$ 7.700
- (iii) 3ª Série: R\$ 9.100
- (iv) 4ª Série: R\$ 7.000
- (v) 5ª Série: R\$ 4.200

Este financiamento foi captado para aplicação no empreendimento Station, situado no município de São Paulo, o valor será atualizado pelo índice IPCA mais 12,68% a.a. e o vencimento está previsto para outubro de 2027.

(c) Emissão em 17 de novembro de 2023

A Companhia contratou um CRI no valor global de R\$ 30.000, dividida em 5 tranches, sendo:

- (i) 1ª Série: R\$ 17.625
- (ii) 2ª Série: R\$ 6.920
- (iii) 3ª Série: R\$ 4.660
- (iv) 4ª Série: R\$ 295
- (v) 5ª Série: R\$ 1.000

Este financiamento foi captado para aplicação no empreendimento Domum, situado no município de Diadema, o valor será atualizado pelo índice IPCA mais 12,68% a.a. e o vencimento está previsto para novembro de 2027.

Em 04 de novembro de 2024 a Companhia quitou o valor total da dívida.



Movimentação do CRI

	Consolidado
Saldo em 31/12/2022	-
Liberação de Tranches	25.625
Atualização dos saldos	574
Pagamento Juros + Principal	(627)
Saldo em 31/12/2023	25.573
Liberação de Tranches	7.409
Atualização dos saldos	23.166
Pagamento Juros + Principal	(36.031)
Saldo em 31/12/2024	20.117

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.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Encargos financeiros incorridos	456	1.312	3.267	5.755
Encargos financeiros capitalizados (*)	(456)	(7)	(3.243)	(4.365)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 24)	-	1.305	24	1.390

	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"				
Saldo inicial	1.855	1.862	2.631	6.135
Encargos financeiros capitalizados	-	-	3.243	4.365
Encargos apropriados ao resultado (Nota 21)	(455)	(7)	(3.903)	(7.869)
Saldo final (Notas 7 e 10)	1.400	1.855	1.971	2.631

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

12. Coobrigação na cessão de recebíveis

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

Garantia	Taxa de desconto - %	Consolidado	
		31.12.24	31.12.23
Fidejussória	12,00%	1.267	1.303
Garantia Fidejussória/Alienação Fiduciária	11,25%	50	50
Fidejussória	10,95%	12	12
		1.329	1.365
Circulante		1.329	1.365

13. Fornecedores

Determinados saldos de operações realizadas com fornecedores que estavam vencidos foram negociados e os créditos concursais remanescentes se sujeitarão a recuperação judicial, do total o valor de R\$ 2.361 estão sujeitos ao plano de recuperação judicial. A tabela abaixo demonstra o saldo de fornecedores, considerando



a renegociação dos vencimentos:

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Vencidos	463	1.458	2.142	6.855
A vencer até 30 dias	116	370	267	840
A vencer entre 31 e 60 dias	32	70	63	76
A vencer entre 61 e 90 dias	32	6	296	12
A vencer entre 91 e 120 dias	2	32	2	38
A vencer entre 121 e 180	-	-	44	-
A vencer após 180 dias	-	-	-	2
	182	478	672	968
	645	1.936	2.814	7.823

14. Contas a pagar e arrendamento a pagar

(a) Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Comissões a pagar (i)	5	5	347	1.857
Distratos a pagar	-	-	6.005	40.848
Termo de ajuste de conduta (ii)	3.355	3.355	3.355	3.355
Condomínio unidades concluídas a pagar (iii)	-	-	2.779	5.624
Outras contas a pagar	1.244	1.247	1.584	2.160
	4.604	4.607	14.070	53.844
Circulante	4.604	4.607	14.070	52.383
Não circulante	-	-	-	1.461

- (i) Referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários;
- (ii) Valor estimado a gastar com Termos de Ajustes de Conduta (TAC) junto às prefeituras de Nova Lima e Porto Alegre nos termos da RJ;
- (iii) 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;

(b) Arrendamento a pagar

A Companhia possui como único contrato de arrendamento a locação de sua sede atual, a partir do mês de novembro de 2023.

O prazo de contrato de locação é de 60 meses, com início em 23 de novembro de 2023 e término em 23 de novembro de 2028. 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 são reconhecidos ao resultado como despesas financeiras conforme a competência e em razão do fluxo de pagamentos.

Descrição	Controladora / Consolidado	
	31.12.24	31.12.23
Arrendamento a pagar - Direito de uso de imóvel	712	712
(-) Encargos financeiros a apropriar	(159)	(159)
	553	553
Circulante	144	-
Não circulante	409	553



Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Os pagamentos do não circulante estão distribuídos:

Descrição	Controladora / Consolidado	
	31.12.24	31.12.23
2025	-	157
2026	145	144
2027	142	142
2028	122	110
	409	553

15. Adiantamentos de clientes e outros**(a) Adiantamento de clientes**

Descrição	Consolidado	
	31.12.24	31.12.23
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (i)	762	6.506
Outros adiantamentos	-	713
	762	7.219
Circulante	762	7.219

- (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.

(b) Credores por imóveis compromissados

Descrição	Consolidado	
	31.12.24	31.12.23
Credores por imóveis compromissados	3.648	5.210
Permutas físicas (i)	6.741	5.046
	10.389	10.256
Circulante	6.401	10.256
Não Circulante	3.988	-

- (i) 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 estimado 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.

16. Partes relacionadas**(a) Transações**

Descrição (Ativo não circulante)	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
LR Empreendimentos Imobiliários Ltda	19.238	63.544	-	-
LIV Holding Empreendimentos Ltda	27.148	27.414	-	-
Projeto Imobiliário RLC 02 Ltda	459	180	459	-
Projeto Imobiliário RLC 01 Ltda	22	3	22	-
RLC Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	1.654	-	1.654	-
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	25.608	266	265
SCA Empreendimentos e Negócios Ltda (iii)	27.229	-	27.229	-
Inpar Projeto 86 Spe Ltda	-	-	6.506	2.839
Inpar Projeto 87 Spe Ltda	-	-	4	4
Inpar Projeto 90 Spe Ltda	-	-	59	59
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village Spe 67 Ltda	-	-	298	505
Inpar Projeto 109 Spe Ltda	-	-	199	364
Projeto Imobiliário RLC 03 Ltda	147	-	147	-
Projeto Imobiliário RLC 08 Ltda.	196	-	196	-
Projeto Imobiliário RLC 09 Ltda	4	-	4	-
Projeto Imobiliário RLC 04 Ltda	16	-	16	-
Avvio Spezia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.626	-	-	-
Proj Imob Residencial Linea SPE 96 Ltda	330	-	330	-
Agre API Empreend. Imob. S.A. (i)	-	-	3.328	3.369
Tiberio Inpar Proj. Res. Er-Barueri Spe Ltda.	153	153	153	153



Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Descrição (Ativo não circulante)	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52	52	52
Perdas estimadas partes relacionadas (i)	-	-	(3.328)	(3.369)
	81.274	116.954	37.594	4.241

- (i) A Companhia estimou uma perda de R\$ 3.341 de partes relacionadas com a Agre API Empreendimentos Imobiliários S.A., com base na avaliação de retorno das sociedades controladas em conjunto.
- (ii) Saldo refere-se a despesas pagas pela Companhia em nome da RLC empreendimentos imobiliários Ltda. ao qual a empresa irá nos reembolsar.
- (iii) Saldo refere-se a recompra das receitas líquidas dos ativos pertencentes as SPES que foram vendidas ao fundo Bellagio, conforme detalhado na nota 1.3 a recompra foi quitada por meio da entrega de bônus de subscrição nota 19.5.

Descrição (Passivo circulante)	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária II Ltda.	8	10	-	-
Projeto Imobiliário RLC 05 Ltda (i)	161	38.079	161	-
Projeto Imobiliário RLC 08 Ltda. (i)	-	17.686	-	-
Projeto Imobiliário RLC 06 Ltda (i)	30	105	30	-
Projeto Imobiliário RLC 03 Ltda (i)	262	27.897	262	-
Projeto Imobiliário RLC 04 Ltda (i)	-	839	-	-
Projeto Imobiliário RLC 07 Ltda (i)	2	6.992	-	-
LIV Assessoria Imobiliária Ltda.	9	10	-	-
LR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	214	2.345
Inpar Projeto 86 Spe Ltda	-	-	32	32
Inpar Projeto 105 Spe Ltda	-	-	387	387
Lnr Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.563	-	41	41
Inpar Projeto 105 Spe Ltda	-	-	75	75
LIV Greenfield Empreendimentos e Negócios Ltda	-	-	4.554	-
Menin Incorporadora Ltda	-	-	7	7
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	44	44	44	44
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	46	46	46	46
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10	10	10
	19.135	91.718	5.863	2.987

- (i) Saldo devedor da controladora foi quitado por meio da emissão de bônus de subscrição. O referido instrumento patrimonial foi avaliado ao valor justo com base nos 30 últimos pregões na data de assinatura do contrato de cessão de quotas Nota 1.3.

Os saldos das contas mantidos com sociedades controladas e controladas em conjunto representam transações, 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 suprimento de caixa e 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, que são decididos pela Administração para todos os investimentos em subsidiárias, cujas atividades são controladas pela Companhia.

(c) Aditivos Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças

Após a realização da Operação com o Fundo Bellagio, a SCA se tornou acionista da Viver e, em razão disso, os aditivos posteriores firmados são considerados transações entre partes relacionadas.



1º Aditivo: Em julho de 2024 foi assinado o 1º aditivo do contrato de cessão e aquisição de quotas que teve por finalidade:

- (i) Alteração do prazo para conclusão da auditoria de 6 meses para 9 meses ao termina em 11 de novembro de 2024; e
- (ii) Dispensa da auditoria contábil, entendo ser desnecessária a assessoria da empresa de auditoria contábil e fiscal.

A Auditoria teve início dentro do prazo definido, contudo o Relatório de Auditoria ainda não foi emitido, de forma que as Partes concordam em alterar o prazo do contrato para 9 meses.

As Partes decidiram e concordaram que a Auditoria fosse realizada somente pelo Escritório, sem necessidade de contratação de uma empresa de auditoria contábil/financeira (Auditor, nos termos do Contrato).

2º Aditivo: Em novembro de 2024 foi assinado o 2º aditivo do contrato de cessão e aquisição de quotas que teve por finalidade:

- (i) Após a assinatura do Primeiro Aditivo, parte dos Ativos em Garantia foram alienados e parte dos Ativos em Garantia sofreram desvalorização substancial, seja em razão de perda de valor comercial ou em razão de medidas judiciais que afetaram os ativos, fatos que ensejam a necessidade de Reforço de Garantia;
- (ii) Ademais, em razão da não finalização dos serviços de auditoria, as Partes entenderam pela necessidade de nova prorrogação do prazo de finalização da Auditoria por mais 03 (três) meses adicionais;
- (iii) Entre 01 de novembro de 2024 e 31 de novembro de 2024, haverá a 1ª janela de subscrição para eventual exercício do Bônus de Subscrição e a SCA possui, ainda, 2.599 Bônus de Subscrição passíveis de exercício;

Levando em conta tais prorrogações e a redução do valor dos Ativos Garantidores, bem como a intenção de não exercício do direito ao Bônus de Subscrição pela SCA, as Partes entenderam por bem pela alteração das garantias existentes, até que se apure o efetivo Ajuste de Preço, mantendo a essência econômica do Contrato e, portanto, buscando manter uma proximidade com o valor de garantia efetivamente contratado.

A auditoria teve início dentro do prazo definido, contudo o relatório final ainda não foi emitido, em razão da complexidade na obtenção da cópia dos processos e na realização dos cálculos judiciais, de forma que as partes concordaram em alterar o prazo para 12 meses, que se encerrou no último dia 12/02/2025. Uma nova prorrogação está sendo ajustada entre as partes.

As partes concordaram em alterar as garantias com a liberação dos ativos cedidos, substituir a alienação fiduciária das quotas da SPE JMT por alienação fiduciária das quotas da GVT 01, Outorgar em alienação fiduciária as quotas da GVT 01 e GVT 06, bem como todos os dividendos decorrentes das cotas da GVT 06, observado o limite disposto de R\$ 12.000.

O comprador se compromete, desde já, a não exercer em novembro de 2024 a 1ª janela do bônus de subscrição, se reservando a exercê-la, a seu exclusivo critério, em uma das Janelas posteriores.

(d) Remuneração dos administradores, diretoria e conselhos

A remuneração dos administradores, diretores e conselheiros até 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 2.298 (31 de dezembro de 2023 - R\$ 4.800) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:



Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Comitê Auditoria	Total
Número de membros (*)	5	1	3	9
Salário/pró-labore	720	979	135	1.834
Bônus (nota 2.19ª)	-	800	-	800
Benefícios diretos e indiretos	-	50	-	50
Em 31 de dezembro de 2024	720	1.829	135	2.684

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Comitê Auditoria	Total
Número de membros (*)	5	3	3	11
Salário/pró-labore	960	1.245	180	2.385
Bônus (nota 2.19ª)	-	2.400	-	2.400
Benefícios diretos e indiretos	-	75	-	75
Em 31 de dezembro de 2023	960	3.720	180	4.860

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

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no dia 29 de abril de 2024 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2024 em até R\$ 4.620.

Atualmente a Companhia não possui plano de remuneração em ações vigentes.

17. Obrigações trabalhistas e tributárias e Impostos diferidos

17.1 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Encargos trabalhistas	446	852	552	933
Remuneração variável - Bônus	1.333	3.102	2.974	5.198
	1.779	3.954	3.526	6.131
Parcelamentos tributários	1.076	1.037	1.499	2.029
Tributos correntes	239	305	1.633	2.252
IPTU a pagar (i)	-	-	26.949	28.073
	1.315	1.342	30.081	32.354
Total	3.094	5.296	33.607	38.485
Circulante	2.722	4.679	32.975	37.582
Não circulante	372	617	632	903

- (i) A Companhia ajuizou em 25/5/2020 a Ação Anulatória nº 1025397-84.2020.8.26.0053 visando o cancelamento das cobranças referentes ao período de 2012 a 2020, haja vista que o valor venal dos imóveis, em decorrência das constrições decorrentes da Ação civil Pública nº 0114934-31.2008.8.26.0053, é zero e, portanto o tributo incidente sobre os imóveis seria zero. Destaca-se que a referida ação ainda se encontra pendente de julgamento. Além do mais, ressalta-se que em 17/11/2023 a Companhia ajuizou a 2ª ação anulatória de nº1078480-54.2023.8.26.0053, visando o cancelamento das cobranças ao período de 2021 a 2023, sobre os mesmos argumentos, contudo também tomando por base o tombamento provisório, sendo que nesse processo teve deferido o pedido de antecipação, em 20/12/2023, para suspender a exigibilidade dos débitos de IPTU no período 2021 a 2023. Este último processo ainda se encontra pendente de julgamento de mérito.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
2025	-	421	-	669
2026	276	189	377	225
2027	50	7	137	9
A partir de 2028	46	-	117	-
	372	617	631	903



17.2 Impostos diferidos

Descrição	Consolidado	
	31.12.24	31.12.23
IRPJ e CSLL diferidos	625	201
PIS e COFINS diferidos	687	277
Impostos Diferidos	1.313	478
Circulante	1.295	204
Não circulante	18	274

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

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, determinada pelo recebimento (regime de caixa) – Instrução Normativa SRF nº 84/79, e a base contábil do lucro imobiliário, apurado com base nos critérios da Nota 2.22.

Descrição	Consolidado	
	31.12.24	31.12.23
No início do exercício	201	(148)
Ajustes	(640)	405
Despesas (receitas) no resultado	1.064	(56)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	625	201
PIS e COFINS diferidos	688	277
Tributos diferidos	1.313	478

Em decorrência dos créditos e obrigações tributárias como antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(44.354)	(72.724)	(41.368)	(72.216)
Resultado de participações societárias	(3.591)	26.540	(1.418)	(176)
Base de cálculo	(47.945)	(46.184)	(42.786)	(72.392)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(16.301)	(15.703)	(14.547)	(24.613)
Crédito não constituído Prejuízo Fiscal	5.778	10.548	10.610	24.309
Diferenças Temporárias	10.523	5.155	10.419	(1.968)
Reconhecimento de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social				
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	-	-	(8.346)	1.739
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(1.864)	(533)
Corrente	-	-	(1.389)	(477)
Diferido	-	-	(475)	(56)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(1.864)	(533)



18. Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	1.049	1.226
Provisão para demandas judiciais (b)	13.527	11.570	36.789	146.447
	13.527	11.570	37.838	147.673
Circulante	-	-	1.049	1.226
Não circulante	13.527	11.570	36.789	146.447

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	31.12.24	31.12.23
No início do exercício	1.226	812
Reversão / provisão líquida	(177)	414
No fim do exercício	1.049	1.226

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	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Trabalhistas	2.650	2.066	3.822	4.795
Tributárias	2.606	1.137	8.835	7.039
Cíveis	2.450	1.643	4.936	9.505
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	5.492	6.724	18.867	124.806
Criminal	329	-	329	302
Não circulante	13.527	11.570	36.789	146.447

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
No início do exercício	11.570	26.722	146.447	154.590
Venda de participações societárias (i)	-	-	(94.859)	3.829
Pagamento de contencioso via aumento de capital	(19.097)	(19.378)	(54.612)	(45.588)
Complemento (reversão) de provisão (Nota 25) (iii)	21.054	4.226	39.813	33.616
No fim do exercício (ii)	13.527	11.570	36.789	146.447

- (i) Redução do saldo sem afetar o resultado devido ao contrato de Cessão e Aquisição de Quotas entre a Companhia e o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada, celebrado em janeiro de 2024 nota 1.3.
- (ii) Do total provisionado estão sujeitos a RJ o valor de R\$ 21.506 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 49.533 em 31 de dezembro de 2023).
- (iii) Em 30/06/2024 tivemos o complemento de R\$ 10.812 na controladora e R\$ 20.933 no consolidado referente aos processos classificados como possíveis que estão inclusos na 9ª tranche de aumento de capital.

Dentre as provisões cíveis, parcela substancial correspondem às 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 das demandas prováveis foram realizadas nas demonstrações contábeis.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Trabalhistas	1.728	2.698	1.959	3.455
Tributárias	37	34	13.351	3.224
Cíveis	9.025	4.189	10.387	11.086
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes (i)	12.782	6.483	29.530	54.113
Total (i)	23.572	13.404	55.227	71.878

(i) Do monte divulgado o valor de R\$ 41.966 em 31 de dezembro de 2024, (R\$ 27.912 em 31 de dezembro de 2023) estão sujeitos ao plano de recuperação judicial.

No dia 12 de janeiro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a celebração de um Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas entre a Companhia e o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada ("Bellagio Fundo de Investimento") por meio do qual restou regulado os termos e condições para a aquisição, pelo Fundo Bellagio, da totalidade das quotas sociais de uma Sociedade de Propósito Específico de titularidade da Companhia, e, indiretamente, por consequência, a totalidade das quotas sociais de nove Sociedades de Propósito Específico e a totalidade das quotas sociais de uma Sociedade Sub-Holding, totalizando, portanto, onze empresas envolvidas na presente operação. As entidades alineadas para o Bellagio Fundo de Investimento detêm passivos contingentes de R\$ 128.329 em que a Companhia permanece citada com réu. Caso ocorra a condenação dos processos e a Companhia incorra em gastos ou bloqueios judiciais, o Bellagio Fundo de Investimento deverá reembolsar a Companhia, e portanto não haverá impactos financeiros futuros para a Companhia, não sendo necessária a constituição de nenhuma provisão para os processos judiciais relacionados às entidades alineadas para o Bellagio Fundo de Investimento. Os montantes destes processos estão demonstrados abaixo:

Descrição	31.12.24		
	Total	Possível	Provável
Trabalhistas	144	-	144
Cíveis	8	-	8
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	23.878	11.587	12.291
Total (i)	24.030	11.587	12.443

(i) Do total de provável R\$ 94.859 estavam provisionados em contingências e o restante provisionados em distratos a pagar e condomínio e IPTU a pagar.



19. Patrimônio líquido**19.1 Capital social**

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2022	192.397.405
Aumento de capital - 02/01/2023	31.365.555
Aumento de capital - 21/03/2023	11.021.532
Grupamento de ações – 02/05/2023	(211.306.043)
Aumento de capital - 29/09/2023	198.094
Saldo em 31 de dezembro de 2023	23.676.543
Aumento de capital – 12/01/24	3.670.286
Aumento de capital – 26/08/24	621.261
Aumento de capital – 29/09/24	10.397.992
Saldo em 31 de dezembro de 2024	38.366.082

Em 02 de janeiro de 2023, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado, mediante conversão de 22.500 (vinte e duas mil e quinhentas) debêntures no âmbito da Série I (um) da 5ª Emissão de Debêntures em 31.365.555 ações ordinárias todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 0,73 por ação, totalizando aumento de R\$ 22.897. O capital social da Companhia passou de R\$ 2.482.665, dividido em 192.397.405 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para R\$ 2.505.561, dividido em 223.762.960 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 21 de março de 2023, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 11.021.532 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 218.226, sendo: (i) 2.966 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\$ 19,80 por ação, totalizando um valor de R\$ 59, (ii) 15 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\$ 19,80 por ação, totalizando um valor de R\$ 297,00; e (iii) 11.018.553 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas 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, ao preço de emissão de R\$ 19,80 por ação, totalizando um valor de R\$ 218.167. Desse montante, 10.634.629 de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalizando R\$ 210.566 foram subscritas e integralizadas pelo credor Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ("FGTS"), conforme acordo homologado em 05 de novembro de 2022 pelo juízo da 8ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária de São Paulo/SP.

Em 2 de maio de 2023, o conselho de Administração da Companhia aprovou o grupamento da totalidade das atuais 234.784.492 ações ordinárias de emissão da Companhia na proporção de 10 (dez) ações ordinárias para formar 1 (uma) nova ação ordinária ("Grupamento"), todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sem alteração do capital social. O Grupamento tem como objetivo o enquadramento da cotação das ações de emissão da Companhia em valor igual ou superior a R\$ 1,00 (um real) por unidade.

Em 26 de setembro de 2023, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 198.094 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 39.222, ao preço R\$ 198,00, por ação. O capital social da Companhia passou de R\$ 2.723.787, dividido em 23.478.499 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para R\$ 2.763.010, dividido em 23.676.543 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 12 de janeiro de 2024, o Conselho de administração da Companhia aprovou Aumento de Capital de R\$ 17.984, mediante a emissão de 3.670.286 ações ordinárias, todas escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 4,90 por ação. O capital social da Companhia passará de R\$ 2.763.010 representado por 23.676.543 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, para R\$ 2.780.995 representado por 27.346.829 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal (conforme nota 1.3).



Em 26 de agosto de 2024, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 621.261 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$198 por ação, totalizando o valor de R\$ 123.010. Durante o período para o exercício do direito de preferência foram subscritas 550 novas ações ordinárias, ao preço de emissão de R\$ 198 por ação, perfazendo o valor de R\$ 109. Já no âmbito do Plano de Recuperação Judicial, foram convertidas 620.711 ações ordinárias em favor dos credores da Companhia, ao preço de emissão de R\$ 198 por ação. Isso representa o pagamento de R\$ 122.901 de passivo da Companhia. O capital social da Companhia passou de R\$ 2.780.995 representado por 27.346.829 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal para R\$ 2.904.004, representado por 27.968.090 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 27 de setembro de 2024 o Conselho de Administração aprovou e homologou o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital social autorizado, em decorrência dos pedidos de exercício dos Bônus de Subscrição de emissão da Companhia, diante da incidência do Evento de Antecipação disposto nos Fato Relevante divulgado em 15 de agosto de 2024. O valor deste Aumento de Capital é de R\$ 104, mediante a emissão de 10.397.992 ações ordinárias, todas escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 0,01 (um centavo) por ação. Assim, o capital social da Companhia passará de R\$ 2.904.004, representado por 27.968.090 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, para R\$ 2.904.108, representado por 38.366.082 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social da Companhia é de R\$ 2.904.108 representado por 38.366.082 ações ordinárias (R\$ 2.763.010 representado por 23.676.543 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2023), nominativas e sem valor nominal.

19.2 Gastos com subscrição de ações

O valor de gastos com subscrição de capital, sendo as comissões bancárias e serviços de consultoria financeira, jurídica e de mercado na subscrição de ações realizado em exercícios anteriores totalizam R\$ 37.855.

19.3 Ações subscritas a cancelar

Em março de 2019 o Banco Pan S.A obteve os seus créditos no montante de R\$ 18.145 convertidos na 3ª tranche de aumento de capital em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial. O Banco Pan interpôs perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo agravo de instrumento contra a decisão que homologou o plano de recuperação judicial da Projeto Residencial Marine Home Resort SPE Ltda. garantidora das cédulas de créditos emitidas pela Inpar Projeto 45 SPE Ltda., recurso autuado sob o nº 2010112-33.2019.8.26.0000. Tendo em vista o acordo firmado entre a Companhia e a NPL Brasil Gestão de ativos financeiros, que adquiriu os créditos detidos pelo Banco Pan, foi reconhecida a redução ao Patrimônio Líquido do montante de R\$ 18.145 referente ao futuro cancelamento de 916.407 ações convertidas em nome do Banco Pan, conforme 3ª tranche de pagamento prevista no plano de recuperação judicial, as quais estão depositadas perante o banco escriturador das ações.

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 1.387.244 ações ordinárias de emissão da Companhia (considerando o grupamento de ações na razão de 10 para 1), 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 n. 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. Tendo em vista o acordo firmado entre a Companhia e a o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, foi reconhecida a redução ao Patrimônio Líquido do montante de R\$ 27.099 referente ao futuro cancelamento de 1.387.244 ações convertidas em nome do Gaia Cred III, conforme 1ª tranche de pagamento prevista no plano de recuperação judicial, as quais estão depositadas perante o banco escriturador das ações.



Em 09 de agosto de 2022 as partes assinaram um novo termo pelo qual a NPL conferiu quitação à Viver pela dívida, de forma que restou acordado com o Banco Pan que na AGO de 2024 será deliberado o cancelamento das ações.

19.4 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, após a compensação dos prejuízos acumulados. Em razão dos prejuízos acumulados ao longo dos últimos anos, a Companhia não distribuiu dividendos a seus acionistas.

19.5 Reserva de capital

19.5.1 Transações com sócios

Em 26 de agosto de 2024, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social de R\$ 123.010. Cuja o valor de R\$ 66.249 foram referente a processos judiciais das SPES do Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada ("Bellagio Fundo de Investimento"), ao qual a Viver era citada no processo, em contra partida o Bellagio Fundo de Investimento reembolsou o valor de R\$ 827, referente a 338.767 ações, sendo R\$ 2,44 por ação cotação do dia da homologação do aumento de capital, conforme cláusula de reembolso prevista no contrato de compra e venda das SPEs para o Bellagio Fundo de Investimento.

Em 29 de novembro de 2024 foi realizada a alienação de ações ON-B da GVT 04 para a ITN Capital Gestão de Ativos Ltda. ("ITN Capital"). Onde foram alienadas pela GVT 01 todas as 60.071 ações ON-B da GVT 04 que possuíam um valor unitário de R\$ 149,02 pelo montante de R\$ 9.000.000,00 a ser pago em até 6 anos da assinatura do contrato, ao qual gerou um ganho de capital de R\$ 4.457 reconhecido no patrimônio líquido na rubrica de transação de capital com sócios.

19.5.2 Bônus de Subscrição

A Reserva de Capital é composta pelo Bônus de Subscrição R\$ 50.962 cuja as principais características estão descritas no Aviso aos Acionistas divulgado em 24 de janeiro de 2024, destacando-se as seguintes:

- a. Quantidade de Bônus de Subscrição e Preço da Emissão. Foram emitidos 5.199.572 Bônus de Subscrição, cada um pelo valor de R\$ 19,60, totalizando R\$ 101.912(conforme nota 1.3).
- b. Série. Os Bônus de Subscrição foram emitidos em série única.
- c. Quantidade de Ações. Cada Bônus de Subscrição conferirá ao titular o direito de subscrever 04 novas ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos, gravames, direitos de preferência e/ou direitos reais, de qualquer natureza e terão os mesmos direitos e farão jus ao recebimento de dividendos, participações nos resultados, ações bonificadas sempre pari passu com as demais ações de emissão da Companhia ("Novas Ações").
- d. Prazo de Vigência. Cada Bônus de Subscrição emitido permanecerá vigente até o dia 1º de dezembro de 2027 (inclusive), observadas as janelas de exercício (conforme descrito abaixo).
- e. Prazo de Exercício. Cada Bônus de Subscrição poderá ser exercido dentro das seguintes janelas, observado o disposto abaixo:
 - (i) no período entre 1º de novembro de 2024 (inclusive) e 1º de dezembro de 2024 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade dos bônus que possui;



- (ii) no período entre 1º de novembro de 2025 (inclusive) e 1º de dezembro de 2025 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de bônus que possui, além de eventual bônus não exercido na primeira janela, ou seja, até 50% dos bônus que possui;
 - (iii) no período entre 1º de novembro de 2026 (inclusive) e 1º de dezembro de 2026 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade dos bônus que possui, além de eventual bônus não exercido na primeira e segunda janela, ou seja, até 75% dos bônus que possui; e
 - (iv) no período entre 1º de novembro de 2027 (inclusive) e 1º de dezembro de 2027 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever até 100% (cem por cento) da quantidade dos bônus que possui.
- f. Forma de Exercício: O exercício em cada janela será realizado diretamente com a Companhia, sendo que os procedimentos serão oportunamente divulgados pela Companhia.
- g. Preço de Exercício. O preço de exercício de cada Bônus de Subscrição será, no total, de R\$ 0, sendo R\$ 0,01 para cada 1 ação de emissão da Companhia em cada 1 dos 4 exercícios.
- h. Cessão e Transferência. Cada Bônus de Subscrição é livremente negociável, a qualquer tempo, a qualquer interessado.
- i. Direito de Opção de Compra do Bônus de Subscrição pela Companhia.
- (i) Se entre 1º de setembro de 2024 e 30 de setembro de 2024 o valor médio da cotação da ação da Companhia na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Bolsa de Valores") for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2024, a Companhia terá, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2024 (inclusive) e 31 de outubro de 2024 (inclusive), a opção de comprar o Bônus de Subscrição;
 - (ii) Se entre 1º de setembro de 2025 e 30 de setembro de 2025 o valor médio da cotação da ação da Companhia na Bolsa de Valores for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2025, a Companhia terá a opção, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2025 (inclusive) e 31 de outubro de 2025 (inclusive), de comprar o Bônus de Subscrição;
 - (iii) Se entre 1º de setembro de 2026 e 30 de setembro de 2026 o valor médio da cotação da ação da Companhia na Bolsa de Valores for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2026, a Companhia terá a opção, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2026 (inclusive) e 31 de outubro de 2026 (inclusive), de comprar o Bônus de Subscrição; e
 - (iv) Se entre 1º de setembro de 2027 e 30 de setembro de 2027 o valor médio da cotação da ação da Companhia na Bolsa de Valores for superior a R\$4,90 por ação corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até 30 de setembro de 2027, a Companhia terá a opção, mediante exercício deste direito entre 1º de outubro de 2027 (inclusive) e 31 de outubro de 2027 (inclusive), de comprar o Bônus de Subscrição.
 - (v) O valor devido pela Companhia ao Titular em decorrência do exercício da opção de compra aqui referida será equivalente ao resultado da multiplicação (x) de R\$4,90 corrigido por CDI + 3% ao ano desde 12 de janeiro de 2024 até o dia útil anterior ao pagamento integral do preço de exercício da opção de compra dos bônus de subscrição, pela (y) quantidade (inteira ou fracionada, neste caso sem arredondamento) de ações de emissão da Companhia a que o Bônus de Subscrição dê direito de subscrição no momento do exercício da opção de compra aqui referida. O valor devido pela Companhia ao Titular em função do exercício da opção de compra aqui prevista deverá ser pago à vista, no ato do referido exercício; sendo a validade e a efetividade do exercício da opção de compra condicionadas, cumulativamente, (i) ao exercício da opção de compra simultâneo e paripassu da totalidade dos Bônus de Subscrição em circulação, (ii) ao pagamento integral do valor do exercício da opção de compra aos respectivos titulares dos Bônus de Subscrição no ato do



exercício da opção de compra aqui prevista e (iii) à tempestividade do exercício da opção de compra aqui prevista.

19.5.3 ágio no exercício do bônus de subscrição

Em 3 de setembro de 2024 a Companhia foi informada pela SCA Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.928.813/000172, sobre o exercício de 2.599.496 de bônus de subscrição, equivalente a 10.397.984 ações, pelo valor de R\$ 0,04 por bônus, totalmente integralizado na data de 11 de setembro de 2024, a diferença entre o valor da integralização e os R\$ 19,60 do bônus, foi reconhecida na conta de ágio no exercício do bônus de subscrição, no valor de R\$ 50.950.

20. Prejuízo por ação

O cálculo básico de prejuízo por ação é feito por meio da divisão do prejuízo do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período.

O prejuízo por ação é calculado por meio da divisão do prejuízo do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

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

Data	Quantidade de ações	Número de dias/%	Exercício de 2024
			Média Ponderada de ações
12 de janeiro de 2024	23.676.543	12	1.036.929
26 de agosto de 2024	27.346.829	227	22.655.950
27 de setembro de 2024	27.968.090	32	3.266.346
31 de dezembro de 2024	38.366.082	95	9.958.409
31 de dezembro de 2024	38.366.082	366	30.140.998

Em função dos prejuízos dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	31.12.24	31.12.23
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia		
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	(44.354)	(72.724)
Bônus de Subscrição	10.400.296	-
Efeito antidiluição	(10.400.296)	-
Quantidade média ponderada diluída de ações	30.140.998	23.268.777
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(1,4716)	(3,1254)

21. Lucro bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Receita de imóveis	(3)	(704)	109.330	63.112
Reversão/(provisão) para distratos	-	1.370	467	6.954
Reversão/(provisão) para perdas estimadas	-	-	4.892	(618)
Receita de serviços	-	-	893	707
Receita operacional bruta	(2)	666	115.582	70.155
Impostos incidentes	(3)	257	(2.856)	(619)
Receita operacional líquida	(6)	923	112.726	69.536
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	-	32	(75.761)	(46.291)
Provisão/(reversão) custo com unidades a distratar (i)	-	(421)	(1.401)	(3.084)
Reversão/(provisão) de impairment de estoques	-	-	2.033	5.519
Encargos financeiros (Nota 11)	(455)	(7)	(3.903)	(7.869)
Custos dos imóveis vendidos	(455)	(396)	(79.032)	(51.725)
Lucro bruto	(461)	527	33.694	17.811



- (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 7);

22. Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Salários e encargos	(8.081)	(14.025)	(15.130)	(23.329)
Assessoria e consultoria	(7.214)	(6.421)	(7.697)	(7.475)
Gastos corporativos	(2.374)	(3.003)	(4.346)	(6.680)
Aluguéis	(71)	(49)	(71)	(47)
Depreciação direito de uso imóvel	(111)	(101)	(111)	(360)
	(17.851)	(23.599)	(27.355)	(37.891)
Despesas com reestruturação	-	(1.010)	-	(1.010)
Despesas com a cisão	(251)	-	(251)	-
Depreciação e amortização	(191)	(126)	(305)	(374)
	(442)	(1.136)	(556)	(1.384)
	(18.293)	(24.735)	(27.911)	(39.275)

23. Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Publicidade e propaganda	(41)	(130)	(1.502)	(5.279)
Comissões	-	(18)	(1.544)	(2.282)
Manutenção com estoque e unid. concluídas	-	-	(13)	(299)
Despesas com garantia de obras	-	-	(233)	(437)
	(41)	(148)	(3.292)	(8.297)

24. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	12	7	78	523
Rendimentos com aplicação financeira	-	-	647	3.000
	12	7	725	3.523
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos (Nota 11)	-	(1.305)	(24)	(1.390)
Multas	(12)	(1)	(20)	(17)
Juros	(695)	(147)	(876)	(353)
Descontos / Atualizações monetárias clientes	-	-	(1.884)	(1.817)
Outras despesas financeiras	(3)	(5)	(47)	(335)
	(710)	(1.458)	(2.851)	(3.912)
(=) Resultado Financeiro	(698)	(1.451)	(2.126)	(389)

25. Outras receitas e (despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) operacionais	Controladora		Consolidado	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Reversão de provisão/(provisão) para demandas judiciais (Nota 19)	(21.055)	(4.226)	(39.813)	(33.616)
Perdas estimadas	30	222	(297)	(14)
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	4	(8)	(2.307)	(5.081)
Outras receitas e (despesas) operacionais (i)	(7.431)	(16.365)	2.102	(3.179)
	(28.452)	(20.377)	(40.315)	(41.890)

- (i) Do total de outras despesas o valor de R\$ 8.823 refere-se a perda na venda das SPES conforme divulgado na nota 1.3.



26. 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	
	31.12.24	31.12.23
Unidades vendidas em construção	9.245	12.752
Unidades em estoque em construção	6.249	14.591
Custo orçado a incorrer (*)	15.494	27.343
Estoque imóveis em construção, líquido de provisão para redução ao valor realizável líquido (Nota 7)	16.791	21.905
Custo total a ser apropriado no futuro	32.285	49.248

(*) 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	
	31.12.24	31.12.23
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	11.761	19.078
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(9.245)	(12.752)
	2.516	6.326
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	21,4%	33,2%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(245)	(397)
	2.271	5.929
Percentual da margem líquida a apropriar (*)	19,3%	31,1%

(*) 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 2,08% de PIS e Cofins.

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

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

Descrição	Consolidado	
	31.12.24	31.12.23
Receita apropriada dos empreendimentos em construção	34.419	81.533
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	(1.972)	(1.184)
(-) Perdas estimadas e provisão para distratos	-	(725)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(716)	(1.696)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(21.926)	(64.391)
Total	9.805	13.537
Resultado apropriado em exercícios anteriores	(3.522)	(2.219)
Resultado apropriado no exercício	6.283	11.318
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício	(2.808)	(7.688)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	3.475	3.630
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	30.219	14.181
Total do resultado bruto	33.694	17.811

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



27. Seguros

A Companhia mantém cobertura de seguros em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades, sendo:

- (i) Sede administrativa e filiais - incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros - R\$ 9.733;
- (ii) Seguro de responsabilidade civil de diretores e administradores (D&O) - R\$ 25.000;
- (iii) Seguro de riscos de engenharia – obras civis em construção – R\$ 48.700;
- (iv) Seguro garantia imobiliária aos vendedores de terrenos – obras civis em construção – R\$ 5.210.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações contábeis, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

4 de abril de
2025

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2024

RELAÇÕES COM
INVESTIDORES

Viver Incorporadora
e Construtora S.A.

Mensagem da Administração

2024, um ano que representou mais um grande marco para a Viver

É com enorme satisfação que apresentamos os resultados operacionais e financeiros da Viver relativos ao quarto trimestre de 2024 (4T24) e trazemos uma breve retrospectiva dos principais marcos da Companhia do ano de 2024.

O início do ano de 2024 foi marcado por uma etapa importante no processo de reestruturação financeira e operacional da Viver.

Conforme Fato Relevante divulgado de 12 de janeiro, o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada ("Fundo Bellagio") realizou a aquisição da totalidade das quotas sociais de uma Sociedade de Propósito Específico de titularidade da Companhia, e, indiretamente, por consequência, a totalidade das quotas sociais de mais 09 Sociedades de Propósito Específico (em conjunto, "SPEs") e a totalidade das quotas sociais de uma Sociedade Sub-Holding, totalizando, portanto, 11 empresas envolvidas nesta operação, as quais detêm passivos em valor contábil de R\$ 121,1 milhões.

As SPEs possuíam créditos em face da Companhia no montante global de R\$ 119,8 milhões, sendo que o montante correspondente a 15% de tais créditos foi quitado mediante a entrega, ao Fundo Bellagio, de ações de emissão da Companhia e recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição do aumento de capital social realizado nos termos do Aviso aos Acionistas divulgado em 12 de janeiro de 2024, totalizando R\$ 17,9 milhões.

Já o montante correspondente a 85% dos referidos créditos foi quitado mediante a entrega, ao Fundo Bellagio, de 5.198.992 Bônus de Subscrição de emissão da Companhia e recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição, totalizando R\$ 101,9 milhões, nos termos dos Avisos aos Acionistas divulgados em 24 de janeiro e 08 de abril de 2024, respectivamente.

Relembramos que as SPEs possuíam passivos, tendo sido objetivo da Companhia deixar de ter relação e responsabilidade com os referidos passivos, o que contribuiu significativamente para a melhora do balanço patrimonial consolidado da Companhia.

Em abril de 2024, a Companhia quitou o saldo devedor referente à emissão de Cédula de Crédito Bancário para o desenvolvimento do empreendimento Nova Fama (GO), a qual foi cedida à Habitasec Securitizadora S.A.

Em julho de 2024, tivemos a emissão do Habite-se do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP) com o início do ciclo de repasse e recebimento de recursos das unidades vendidas em setembro de 2024.

No âmbito do Plano de Recuperação Judicial, em agosto de 2024, o Conselho de Administração da Companhia homologou a 9ª tranche de aumento de capital social, o que o que representou um pagamento de aproximadamente R\$ 48,2 milhões de passivo da Companhia, com a consequente evolução significativa do Patrimônio Líquido da Companhia. Este aumento de capital social destinou-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores da Companhia e homologado pelo Juízo competente, bem como reforçar sua estrutura de capital e balanço, visando o desenvolvimento e manutenção de seus negócios, dentro de uma estrutura de capital mais sólida, com a consequente reestruturação de parte expressiva do passivo do grupo.

Em setembro de 2024, tivemos a finalização do ciclo de repasse do empreendimento Nova Fama (Goiânia/GO) com 100% de suas unidades vendidas!

Em novembro de 2024, a Companhia efetuou a antecipação e quitação da totalidade do saldo devedor referente ao Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) emitido para o financiamento e desenvolvimento do empreendimento imobiliário Domum Home Resort (Diadema/SP), no valor contábil remanescente de R\$ 22,5 milhões, o que resultou na redução de 49% do endividamento total da Companhia, que passou de R\$ 42 milhões no 4T23 para apenas 21,4 milhões no 4T24.

Por fim, ainda em novembro de 2024, os acionistas da Companhia representando 55,87% do capital social, aprovaram a proposta de Cisão Parcial da Companhia, nos termos do Instrumento de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da Companhia e Incorporação do Acervo Cindido pela RDVC City S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.805.925/0001-03 celebrado em 9 de outubro de 2024 entre as administrações da Companhia e da RDVC City, cuja eficácia está sujeita à condição suspensiva de a RDVC City (a) concluir a conversão de seu registro de emissor perante a CVM para a categoria A e (b) obter a listagem e admissão de ações de sua emissão no segmento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (B3).

Reforçamos que a Cisão Parcial gerará o benefício de segregação de seus empreendimentos Greenfield e Brownfield ou aqueles que se encontram em sua fase final, possibilitando a segregação de diferentes tipos de investidores, além do mais, dará visibilidade para eventuais futuras operações em cada modelo de negócio

Já em relação ao desempenho operacional, destacamos que, neste ano de 2024, as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 115,5 milhões, representando um aumento de 35,9% em relação a 2023, sendo que os ativos do novo ciclo de operações da Companhia, em especial o empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP), superaram todas as nossas expectativas e a Companhia atingiu o maior volume de vendas dos últimos 11 anos!

Em relação ao desempenho econômico-financeiro, em decorrência do alto volume de vendas do período, a Receita Operacional Líquida atingiu o patamar de R\$ 112,7 milhões em 2024, representando um aumento de 61,9% em relação ao ano anterior, com despesas controladas.

Consequentemente, o Lucro Bruto do ano totalizou R\$ 33,7 milhões, representando um aumento de incríveis 89,2% em relação a 2023.

Mesmo com o aumento expressivo do volume de vendas e receita operacional líquida, ressaltamos que a administração continuou comprometida em otimizar os custos e despesas administrativas da Companhia, buscando uma maior eficiência e resultado. No acumulado do ano, as Despesas Gerais e Administrativas líquidas (G&A) totalizaram R\$ 27,9 milhões, representando uma redução de aproximadamente 30% em relação ao ano de 2023.

Ainda, em 31 de dezembro de 2024, a Conta de Caixa e Equivalentes de Caixa totalizou R\$ 19,6 milhões no 4T24, o que representa um aumento de 39,3% em relação ao 4T23 e um aumento de 52,5% em relação ao 3T24.

Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira no 4T24 atingiram R\$ 110 milhões, enquanto no 4T23 a Companhia recebeu o montante de apenas R\$ 11 milhões, representando um extraordinário aumento de 900% entre os períodos, em decorrência da finalização do ciclo de repasse do empreendimento Nova Fama (Goiânia/GO) e do recebimento dos valores relativos às vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP).

Os resultados alcançados neste último trimestre e ano mostram a consistência da estratégia e da execução da Companhia. Como veremos, avançamos, de forma expressiva, em indicadores financeiros que consideramos vitais para o sucesso sustentável.

Por fim, encerramos essa mensagem reforçando que em linha com a estratégia de negócios e ciclo de operações, a administração permanece extremamente otimista em relação a capacidade de geração de resultado da Companhia, atuando de forma inovadora, com disciplina financeira e operacional, reconhecendo os seus colaboradores e buscando gerar valor aos seus acionistas.

Agradecemos imensamente nossos clientes, colaboradores, fornecedores, acionistas e parceiros, certos de que a contínua evolução da Companhia é fruto da confiança, comprometimento e dedicação de todos.

Contem conosco em 2025 para a busca das melhores soluções e maximização dos resultados da Companhia, prezando sempre a administração pela melhoria contínua do seu desempenho.

Claudio Kawa Hermolin

Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões, exceto quando indicado	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23	2024	2023	Var. 2024 / 2023
Destaques Operacionais								
Vendas Contratadas (% Viver)	14,1	22,3	-36,6%	32,1	-56,0%	115,5	85,0	35,9%
Vendas Contratadas (Unidades)	33	61	-45,9%	102	-67,6%	298,0	290,0	2,8%
Preço Médio de Vendas (R\$)	428.157	365.251	17,2%	315.477	35,7%	377.685	285.968	32,1%
Destaques Financeiros								
Receita Líquida	14,8	22,0	-32,7%	21,2	-30,2%	112,7	69,6	61,9%
Lucro (Prejuízo) Bruto	4,3	6,1	-29,5%	10,1	-57,4%	33,7	17,9	88,3%
Margem Bruta	29,1%	27,9%	1,2 p.p	47,7%	-18,6 p.p.	29,9%	25,6%	4,3 p.p
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado ¹	4,2	7,6	-44,7%	10,8	-61,1%	37,6	25,7	46,3%
Margem Bruta Ajustada ¹	28,4%	34,8%	-6,4 p.p.	50,8%	-22,4 p.p.	33,4%	36,9%	-3,6 p.p.
EBITDA	1,7	(7,8)	-121,8%	(13,2)	-112,9%	(34,8)	(83,9)	-58,5%
Margem EBITDA	11,3%	-35,6%	46,9 p.p	-62,3%	73,6 p.p	-19,2%	-90,9%	71,8 p.p
Lucro (Prejuízo)	0,8	(10,5)	-107,6%	(14,7)	-105,4%	(43,2)	(72,7)	-40,6%
Margem Líquida	5,4%	-47,7%	53,1 p.p	-69,3%	74,7 p.p	-38,3%	-104,5%	66,1 p.p
Receitas a Apropriar	11,8	18,0	-34,4%	19,1	-38,2%	11,8	19,1	-38,2%
Resultados a Apropriar	2,5	6,9	-63,8%	6,3	nc	2,5	6,3	-60,3%
Margem dos Resultados a Apropriar	21,4%	38,0%	-16,6 p.p.	33,2%	-11,8 p.p.	21,4%	33,2%	-11,8 p.p.
Despesas com comercialização	(0,5)	(0,8)	-37,5%	(2,0)	-75,0%	(3,2)	(8,3)	-61,4%
G&A ²	(6,6)	(7,2)	-8,3%	(9,3)	-29,0%	(27,5)	(38,5)	-28,6%

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

² Excluindo Depreciação e Amortização

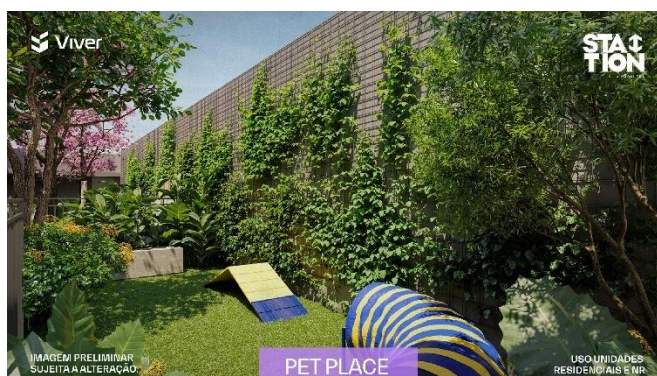
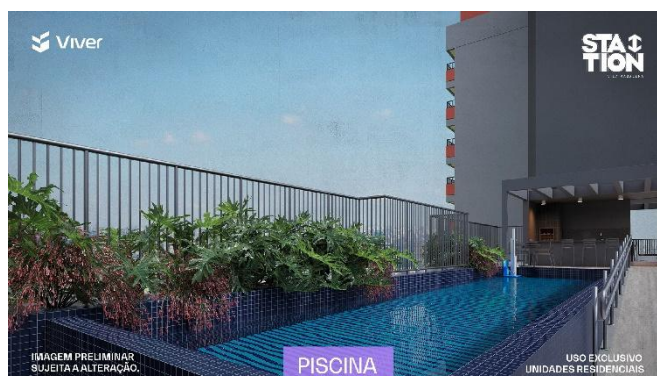
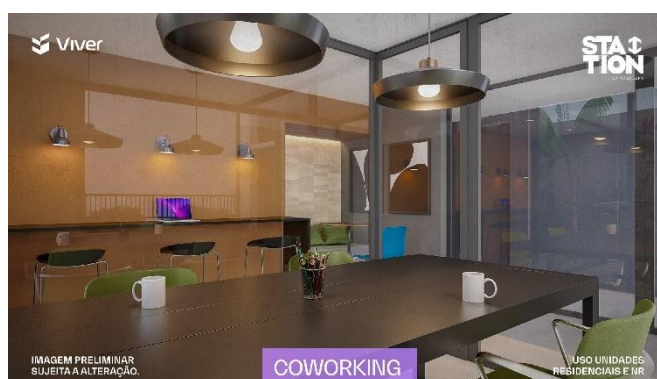
Principais Empreendimentos



Empreendimentos	Nova Fama	Station Vila Madalena	Domum Home Resort
Participação	100%	100%	100%
Data de Lançamento	18/09/2021	01/07/2023	27/09/2023
Localização	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Diadema - SP
Segmento	Médio	Médio	Médio
Classificação	Retomada de obra parada	<i>Greenfield</i>	Retomada de obra parada
% Obras	100%	45,9%	100%
Unidades Lançadas	264	182	148
Unidades em Estoque	0	84	9
VGV Líquido Total (R\$ milhões)	68.961.798	72.043.003	75.262.067
VGV Líquido Contratado	100%	54,3%	79,2%
Resultado Projeto (R\$ milhões)	10.983.181	6.760.742	11.996.958
Margem Líquida	15,9%	9,4%	15,3%
TIR a.a	36,4%	10,4%	25,7%
Exposição Máxima (R\$ milhões)	3.751.183	18.507.194	25.651.347
MOIC	3,93	1,37	1,47

Lançamentos

Station Vila Madalena



Lançamento: Julho/2023

Classificação: Greenfield

Participação: 100%

Localização: Vila Madalena | São Paulo (SP)

Segmento: Médio Padrão

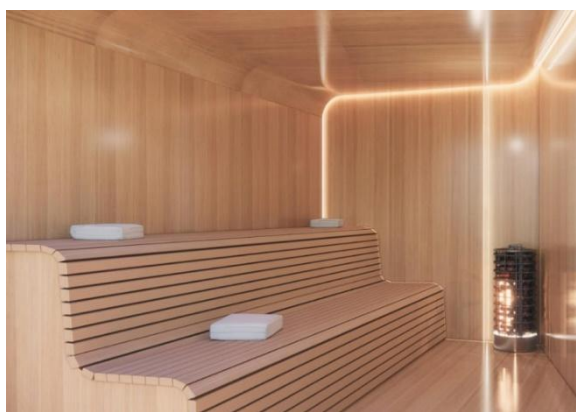
VGV Bruto Estimado: R\$ 77,8 milhões

Unidades Totais: 203 unidades

Unidades Vendidas: 98 unidades

Prazo estimado de obra: 22 meses

Domum Home Resort (Diadema)



Lançamento: Setembro/2023

Classificação: Retomada de Obra Parada

Participação: 100%

Localização: Diadema (SP)

Segmento: Médio Padrão

VGV Bruto Estimado: R\$ 76,4 milhões

Unidades Totais: 148 unidades + 4 vagas

Unidades Vendidas: 139 unidades + 3 vagas

Prazo estimado de obra: 14 meses

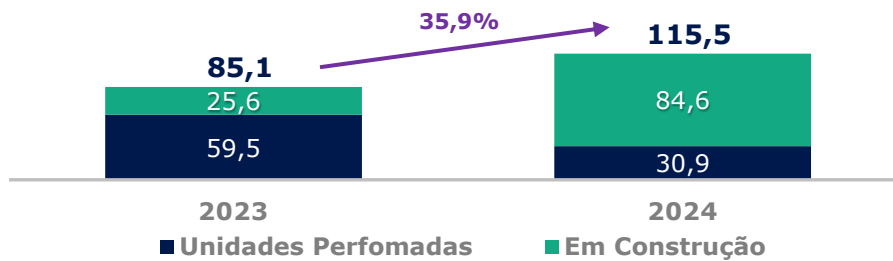
Desempenho Operacional

Vendas Contratadas

No exercício social de 2024, as vendas contratadas brutas somaram R\$ 115,5 milhões, representando um aumento de 35,9% em relação ao ano anterior.

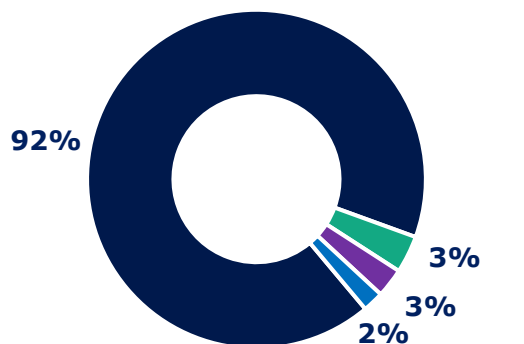
Destacamos que este resultado positivo se deve, substancialmente, ao sucesso de vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP).

Vendas Brutas 2024
(R\$ milhões)



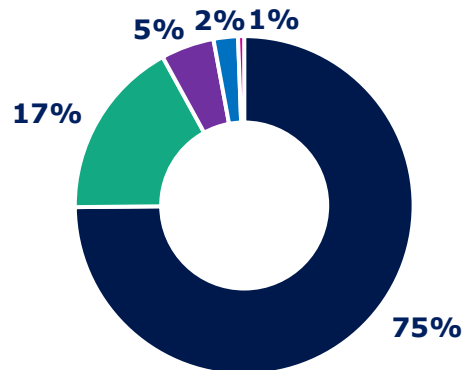
O desempenho das vendas no ano de 2024 foi impulsionado, principalmente, pelos empreendimentos Domum Home Resort (Diadema/SP), Station Vila Madalena (São Paulo/SP) e Nova Fama (Goiânia/GO), com maior representatividade do segmento médio com 92% das vendas.

Vendas por Segmento 2024



■ Médio ■ Econômico ■ Alto ■ Turismo

Vendas por Região 2024

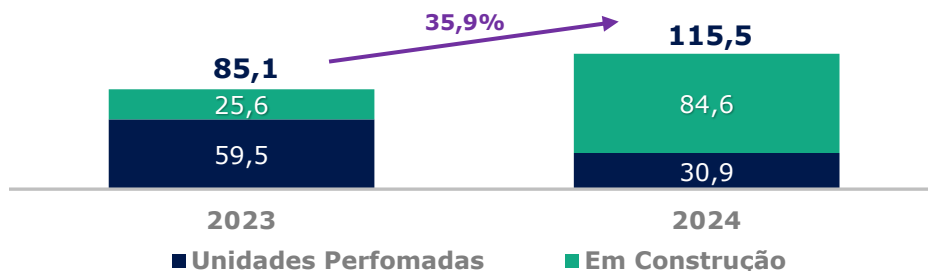


■ São Paulo ■ Centro-Oeste
■ Sudeste (ex-SP) ■ Nordeste
■ Sul

Vendas Líquidas

Considerando o valor irrisório de distratos que tivemos ao longo do ano de 2024, as vendas líquidas totalizaram R\$ 86,1 milhões, conforme gráficos a seguir:

Vendas Líquidas 2024
(R\$ milhões)



Estoque a Valor de Mercado

A Viver encerrou o ano de 2024 com 198 unidades em estoque e um VGV de R\$ 67,6 milhões, referentes à participação da Companhia. Em dezembro de 2023, o estoque da Companhia era de 431 unidades, o que representa uma redução de 54% entre os períodos. Destaca-se que este resultado positivo se deve ao alto volume de vendas realizadas ao longo do ano.

O estoque da Companhia é composto principalmente por unidades do segmento médio padrão, em linha com a estratégia da Companhia. Além disso, 34% referem-se à unidades performadas e 66% à unidades em construção.

Estoque por Segmento



■ Médio ■ Econômico ■ Turismo

Estoque por Fase

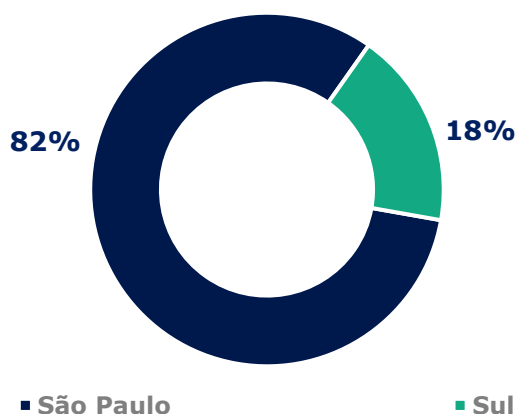


■ Em Construção ■ Concluído

Landbank

Durante o exercício social de 2024 o Landbank da Companhia continuou sendo requalificado em linha com as estratégias da Companhia. Atualmente, corresponde ao valor de book R\$ 96,3 milhões, enquanto o seu valor de avaliação representa o montante de R\$ 141,2 milhões, distribuído conforme o gráfico a seguir:

Valor de Avaliação por Região



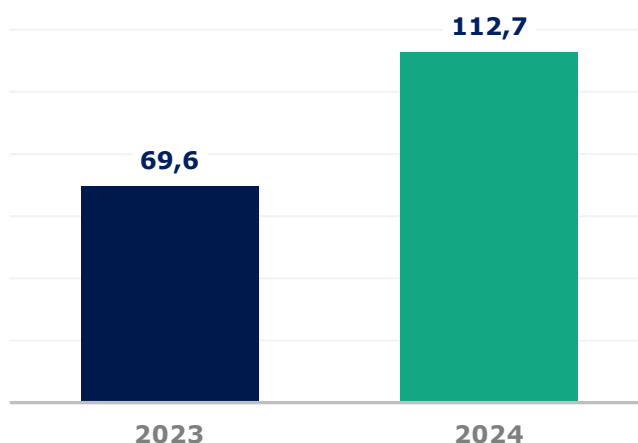
Desempenho Econômico-Financeiro

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\$ 112,7 milhões no exercício social de 2024, apresentando um aumento de 61,9% em relação ao exercício social de 2023. Este resultado positivo deve-se ao expressivo volume de vendas realizadas no ano, em especial às vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP), andamento das obras em construção, cuja receita é reconhecida pelo POC, além de alienação de terrenos da Companhia visando a requalificação do seu Landbank.

Receita Operacional Líquida
2024
(R\$ milhões)



Custo dos Imóveis

O custo incorrido dos imóveis acumulado das unidades comercializadas no ano de 2024 foi de R\$ 79 milhões, representando um aumento de 52,8% em relação ao ano de 2023 devido ao volume de vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort. A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23	2024	2023	Var. 2024 / 2023
Custo dos Imóveis	(10.484)	(15.832)	-33,8%	(11.080)	-5,4%	(79.032)	(51.726)	52,8%
Custo terreno, incorporação e construção	(10.587)	(14.330)	-26,1%	(10.405)	1,7%	(75.129)	(43.857)	71,3%
Encargos Financeiros	103	(1.502)	-106,9%	(675)	-115,3%	(3.903)	(7.869)	-50,4%

Lucro Bruto

A Viver encerrou o ano de 2024 com um Lucro Bruto de R\$ 33,7 milhões, representando um incrível aumento de 89,2% em relação ao ano anterior. A margem bruta ajustada do ano foi de 33,4%, mantendo-se, aproximadamente, no mesmo patamar de 2023.

Lucro (Prejuízo) Bruto (R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23	2024	2023	Var. 2024 / 2023
Lucro (Prejuízo) Bruto	4.302	6.132	-29,8%	10.086	-57,3%	33.694	17.810	89,2%
Margem Bruta	29,1%	27,9%	1,2 p.p.	47,7% -	19 p.p.	29,9%	25,6%	4 p.p.
Margem Bruta Ajustada ¹	28,4%	34,8% -	6,4 p.p.	50,8% -	22 p.p.	33,4%	36,9%	- 4 p.p.

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

Receitas e Resultados a Apropriar

Ao final de 2024, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 11,7 milhões e o Resultado Bruto a Apropriar totalizou R\$ 2,5 milhões. A margem apropriar do 4T24 foi de 21,4%, conforme demonstra a tabela a seguir:

Receitas e Resultados a Apropriar (R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23
Receita a Apropriar	11.761	18.030	-34,8%	19.078	-38,4%
Custo a Apropriar	(9.245)	(11.179)	-17,3%	(12.752)	-27,5%
Resultado Bruto a Apropriar	2.516	6.851	-63,3%	6.326	-60,2%
Margem a apropriar	21,4%	38,0%	- 17 p.p.	33,2%	- 12 p.p.

As variações de receita e custo a apropriar nas unidades vendidas estão representadas, substancialmente, pelas movimentações relacionadas às atividades normais de vendas, distratos e reconhecimento de receitas e custos à medida do andamento das obras do empreendimento Station Vila Madalena.

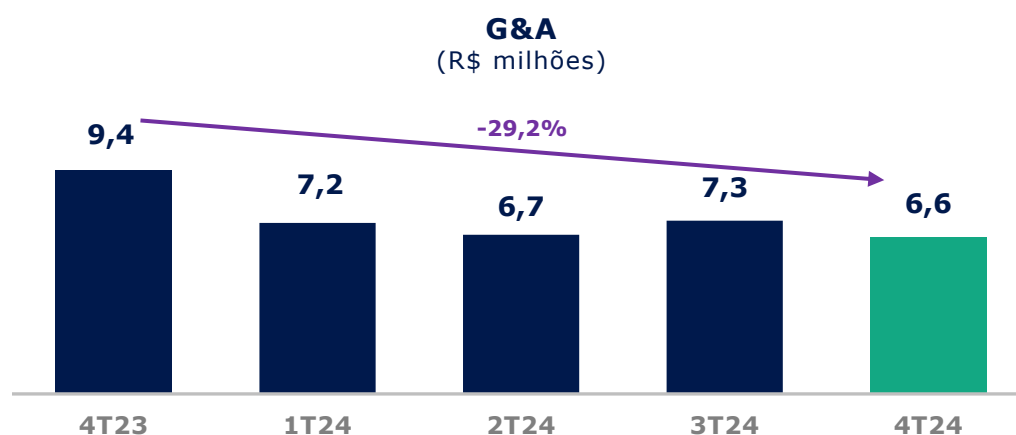
Receitas e Resultados a Apropriar (R\$ mil)	Station Vila Madalena
Receita a Apropriar	11.761
Custo a Apropriar	(9.245)
Resultado Bruto a Apropriar	2.516
Margem a Apropriar	21,4%

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

As despesas relativas à comercialização totalizaram R\$ 3,2 milhões no acumulado do ano, representando uma redução de 60% em relação ao ano de 2023, e ainda, com expressivo aumento do volume de vendas em 2024.

Despesas comerciais (R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23	Dez.24 ACM	Dez.23 ACM	Var. 2024/ 2023
Publicidade e propaganda	(192)	(279)	-31,2%	(2.058)	-90,7%	(1.502)	(5.279)	-71,5%
Depreciação estande de vendas e decorados	-	-	nc	295	nc	-	-	NC
Comissões	(329)	(439)	-25,1%	(820)	-59,9%	(1.544)	(2.282)	-32,3%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(3)	(2)	50,0%	247	-101,2%	(13)	(299)	-95,7%
Despesas com garantia de obras	(14)	(101)	-86,1%	247	-105,7%	(233)	(437)	-46,7%
Perdas estimadas	-	-	nc	-	nc	-	-	NC
Outras despesas	-	-	nc	-	nc	-	-	NC
Total	(538)	(821)	-34%	(2.089)	-74%	(3.292)	(8.297)	-60%

As despesas gerais e administrativas líquidas (G&A) totalizaram R\$ 27,9 milhões em 2024, representando uma redução de 29% em relação ao ano anterior. A administração da Companhia continua comprometida em otimizar os custos e despesas administrativas, buscando uma maior eficiência e resultado.



G&A (R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23	Dez.24 ACM	Dez.23 ACM	Var. 2024/ 2023
Salários e Encargos	(3.373)	(3.830)	-11,9%	(5.927)	-43,1%	(15.130)	(23.329)	-35,1%
Plano de outorga de ações restritas	-	-	0,0%	-	nc	-	-	NC
Assessoria e consultoria	(1.985)	(2.367)	-16,1%	(1.836)	8,1%	(7.697)	(7.475)	3,0%
Gastos corporativos	(949)	(1.003)	-5,4%	(1.443)	-34,2%	(4.346)	(6.680)	-34,9%
Aluguéis	-	-	0,0%	(47)	nc	(71)	(47)	51,1%
Depreciação direito de uso imóvel	(28)	(28)	0,0%	(9)	211,1%	(111)	(360)	-69,2%
Despesas com reestruturação	-	-	-	(85)	-100,0%	-	(1.010)	-100,0%
Despesas com Cisão	(251)	-	-	-	-	(251)	-	-
Depreciação e amortização	(72)	(72)	0,0%	(57)	26,3%	(305)	(374)	-18,4%
Total	(6.658)	(7.300)	-8,8%	(9.404)	-29,2%	(27.911)	(39.275)	-28,9%

Resultado do Período

Em 2024, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 44,3 milhões, comparados a R\$ 72,7 milhões no ano anterior, o que representa uma redução de incríveis 39%.

Destacamos que esta redução e o impacto positivo no período se deve, substancialmente, ao sucesso das vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP).

EBITDA

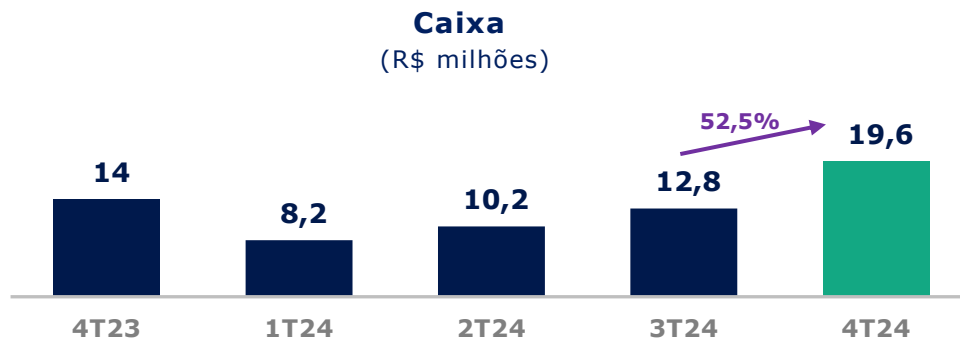
No acumulado do ano, a Companhia registrou um EBITDA negativo de R\$ 34,9 milhões, com margem EBITDA negativa de 19,2%. A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

EBITDA (R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23	Dez.24 ACM	Dez 23 ACM	Var. 2024/ 2023
EBT	1.003	(10.079)	-110%	(14.419)	-107%	(41.368)	(72.217)	-43%
(+) Resultado Financeiro								
Despesa financeira (Líquida)	669	648	3%	493	36%	2.126	389	447%
Despesa financeira (SFH)	(103)	1.502	-107%	675	-115%	3.903	7.869	-50%
Despesa financeira (Corporativa)	-	-	nc	-	nc	-	-	nc
EBIT	1.569	(7.929)	-120%	(13.251)	-112%	(35.339)	(63.959)	-45%
Depreciação	100	100	0%	66	52%	416	734	-43%
EBITDA	1.669	(7.829)	-121%	(13.185)	-113%	(34.923)	(63.225)	-45%
Margem EBITDA	11,3%	-35,6%	47 p.p	-62,3%	74 p.p	-19,2%	-90,9%	72 p.p

Balanço Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa

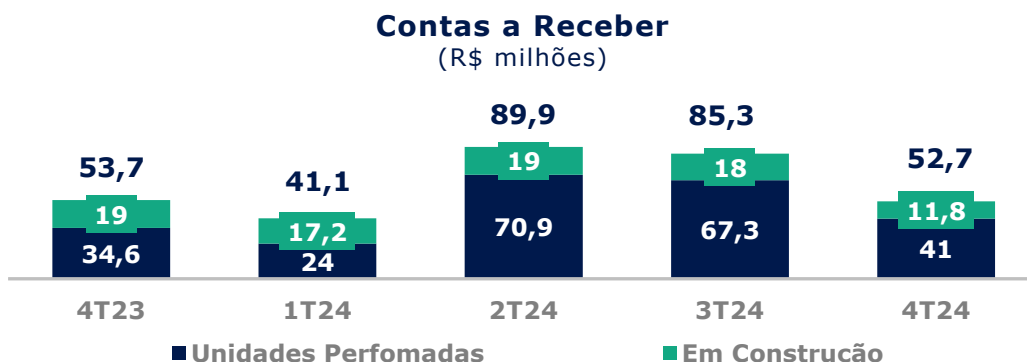
Em 31 de dezembro de 2024, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 19,6 milhões, representando um aumento de 39,3% em relação ao mesmo período do ano anterior e um aumento de 52,5% em relação ao 3T24. Este resultado positivo se deve, substancialmente, às vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP).



Gestão de Carteira e Repasse

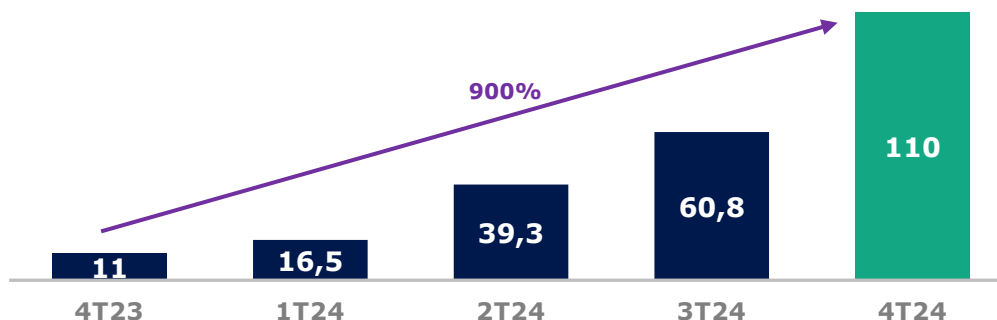
Encerramos 2024 com carteira total de R\$ 52,7 milhões de recebíveis, sendo R\$ 13,5 milhões relativos à unidades de projetos concluídos e R\$ 39,2 milhões relativos à unidades de projetos a serem entregues, conforme detalhado na tabela a seguir:

Contas a receber (R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23
Curto Prazo	31.491	54.549	-42,3%	27.830	13,2%
Longo Prazo	9.511	12.731	-25,3%	6.865	38,5%
Total "on balance"	41.002	67.280	-39,1%	34.695	18,2%
Total "off balance"	11.761	18.030	-34,8%	19.078	-38,4%
Total de Contas a Receber	52.763	85.310	-38,2%	53.773	-1,9%
Total concluídas	13.525	6.937	95,0%	4.900	176,0%
Total a entregar	39.238	78.373	-49,9%	48.873	-19,7%
Total de terrenos	-	-	nc	-	-



Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira no 4T24 atingiram R\$ 110 milhões, enquanto no 4T23 a Companhia recebeu o montante de apenas R\$ 11 milhões, representando um extraordinário aumento de 900% entre os períodos, em decorrência da finalização do ciclo de repasse do empreendimento Nova Fama (Goiânia/GO) e do recebimento dos valores relativos às vendas das unidades do empreendimento Domum Home Resort (Diadema/SP).

Repasse e Gestão de Carteira (R\$ Milhões)



Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R\$ 139,3 milhões. O estoque da Companhia é composto por terrenos adquiridos em dinheiro ou por meio de permuta, construções em andamento e unidades concluídas, conforme detalhamento abaixo:

Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23
Terrenos	104.234	96.302	8,2%	150.640	-30,8%
Construções em andamento	16.791	20.279	-17,2%	21.090	-20,4%
Unidades prontas	18.287	17.022	7,4%	33.788	-45,9%
Adiantamento a fornecedores	-	-	nc	-	nc
Total	139.312	133.603	4,3%	205.518	-32,2%

Endividamento

O endividamento líquido da Viver em 31 de dezembro de 2024 era de R\$ 21,4 milhões, representando uma redução de 49% em relação ao mesmo período do ano anterior e uma redução de 39% em relação ao 3T24.

A maior dívida da Companhia era referente à obtenção de financiamentos para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários Station Vila Madalena (São Paulo/SP) e Domum Home Resort (Diadema/SP).

Em novembro de 2024 a Companhia realizou a antecipação e quitação da totalidade do saldo devedor referente ao Certificado de Recebível Imobiliário emitido para o financiamento e desenvolvimento do empreendimento imobiliário Domum Home Resort, no valor contábil remanescente de R\$ 22,5 milhões.

Já o saldo remanescente do atual endividamento da Companhia refere-se ao Certificado de Recebível Imobiliário emitido para o financiamento e desenvolvimento do empreendimento imobiliário Station Vila Madalena.

A Viver reforça que a obtenção de financiamentos e emissão de novas dívidas para o ciclo de projetos faz parte do curso ordinário dos negócios e da operação da Companhia.

Evolução do Endividamento (R\$ milhões)	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23
Corporativa + Produção	20,1	33,8	-40,5%	40,6	-50,5%
Dívida Corporativa	-	-	nc	-	nc
Dívida de SFH e Projetos	20,1	33,8	-40,5%	40,6	-50,5%
Securitização	1,3	1,3	0,0%	1,4	-7,1%
Coobrigação	1,3	1,3	0,0%	1,4	-7,1%
Emissão de CRI					
Sub-total Endividamento (I)	21,4	35,1	-39,0%	42,0	-49,0%
Partes Relacionadas	-	-	0,0%	-	nc
Partes Relacionadas	-	-	0,0%	-	nc
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"					
Endividamento Total	21,4	35,1	-39,0%	42,0	-49,0%
Disponibilidades de Caixa Total	19,6	12,9	52,5%	14,1	39,3%
Patrimônio Líquido	147,8	138,1	7,0%	5,3	2688,5%

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$000)	Dez 24	Set 24	Var. Dez 24 / Set 24	Dez 23	Var. Dez 24 / Dez 23
ATIVO					
Circulante	118.178	128.594	-8,1%	145.894	-19,0%
Caixa e equivalentes de caixa	19.637	12.873	52,5%	14.097	39,3%
Contas a receber	31.491	54.549	-42,3%	27.830	13,2%
Imóveis a comercializar	43.888	45.056	-2,6%	76.789	-42,8%
Créditos diversos	20.308	13.297	52,7%	21.166	-4,1%
Impostos e contribuições a compensar	2.294	2.184	5,0%	5.399	-57,5%
Despesas com vendas a apropriar	560	635	-11,8%	613	-8,6%
Não circulante	160.619	164.205	-2,2%	171.620	-6,4%
Realizável a longo prazo	156.286	159.651	-2,1%	159.342	-1,9%
Títulos e valores mobiliários	-	-	0,0%	-	0,0%
Contas a receber	511	12.731	-96,0%	6.865	-92,6%
Imóveis a comercializar	95.424	88.547	7,8%	128.729	-25,9%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	0,0%	-	-
Partes relacionadas	37.594	44.196	-14,9%	4.241	786,4%
Créditos diversos	9.836	1.141	762,1%	4.283	129,7%
Impostos e contribuições a compensar	13.012	13.029	-0,1%	14.885	-12,6%
Despesas com vendas a apropriar	(91)	7	-1400,0%	339	nc
	4.333	4.554	-4,9%	12.278	-64,7%
Investimentos	3.062	3.183	-3,8%	10.039	-69,5%
Imobilizado líquido	1.189	1.278	-7,0%	2.115	-43,8%
Intangível	82	93	-11,8%	124	-33,9%
Total do ativo	278.797	292.799	-4,8%	317.514	-12,2%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	69.109	80.347	-14,0%	137.136	-49,6%
Empréstimos e financiamentos	-	40	-100,0%	15.241	nc
Debêntures	-	-	0,0%	-	-
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	1.329	0,0%	1.365	-2,6%
Fornecedores	2.814	3.669	-23,3%	7.823	-64,0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	32.975	31.926	3,3%	37.582	-12,3%
Impostos diferidos	1.351	2.061	-34,4%	204	562,3%
Contas a pagar	14.070	16.040	-12,3%	52.383	-73,1%
Arrendamento a pagar	144	106	35,8%	-	nc
Adiantamentos de clientes e outros	762	1.033	-26,2%	7.219	-89,4%
Terrenos a pagar	6.401	8.369	-23,5%	10.256	-37,6%
Partes relacionadas	5.863	12.514	-53,1%	2.987	96,3%
Provisões	1.049	928	13,0%	1.226	-14,4%
Provisões para perda em investimentos	2.351	2.332	0,8%	850	-
Não Circulante	61.896	74.383	-16,8%	175.085	-64,6%
Empréstimos e financiamentos	20.117	33.803	0,0%	25.447	nc
Debêntures	-	-	0,0%	-	0,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	0,0%	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	632	432	46,3%	903	-30,0%
Impostos diferidos	(39)	509	-107,7%	274	0,0%
Contas a pagar	-	-	-	1.461	-100,0%
Credores por imóveis compromissados	3.988	4.148	-3,9%	-	0,0%
Adiantamentos de clientes e outros	-	-	0,0%	-	nc
Arrendamento a pagar	409	447	-8,5%	553	-26,0%
Provisões	36.789	35.044	5,0%	146.447	-74,9%
Partes relacionadas	-	-	0,0%	-	0,0%
Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	147.792	138.069	7,0%	5.293	2692,2%
Capital social	2.904.108	2.904.108	0,0%	2.763.010	5,1%
Gastos na emissão de ações	(37.855)	(37.855)	nc	(37.855)	nc
Ações subscritas a cancelar	(45.244)	(45.244)	0,0%	(45.244)	0,0%
Transação de Capital com Sócios	(61.792)	(66.249)	nc	-	-
Reserva de capital	101.912	101.912	nc	-	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	11	-	-	-
Prejuízos acumulados	(2.718.972)	(2.718.614)	0,0%	(2.674.618)	1,7%
Minoritários	5.624	-	-	-	-
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	278.797	292.799	-4,8%	317.514	-12,2%

Demonstração de Resultado do Período

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$000)	4T24	3T24	Var. 4T24 / 3T24	4T23	Var. 4T24 / 4T23	2024	2023	Var. 2024 / 2023
Receita Operacional Bruta	15.340	22.700	-32,4%	21.564	-28,9%	115.582	70.155	64,8%
Impostos sobre serviços e receitas	(554)	(736)	-24,7%	(398)	39,2%	(2.856)	(619)	361,4%
Receita operacional líquida	14.786	21.964	-32,7%	21.166	-30,1%	112.726	69.536	62,1%
Custos dos imóveis	(10.484)	(15.832)	-33,8%	(11.080)	-5,4%	(79.032)	(51.726)	52,8%
Lucro Bruto	4.302	6.132	-29,8%	10.086	-57,3%	33.694	17.810	89,2%
Receitas (Despesas) Operacionais	(2.630)	(15.563)	-83,1%	(24.012)	-89,0%	(72.936)	(89.638)	-18,6%
Despesas com comercialização	(538)	(821)	-34,5%	(1.987)	-72,9%	(3.292)	(8.297)	-60,3%
Despesas gerais e administrativas	(6.558)	(7.200)	-8,9%	(9.338)	-29,8%	(27.495)	(38.541)	-28,7%
Depreciações e amortizações	(100)	(100)	0,0%	(66)	51,5%	(416)	(734)	-43,3%
Outras receitas e (despesas) operacionais	4.508	(7.115)	-163,4%	(12.520)	-136,0%	(40.315)	(41.890)	-3,8%
Resultado de equivalência patrimonial	58	(327)	-117,7%	(101)	-157,4%	(1.418)	(176)	705,7%
Lucro Bruto	1.672	(9.431)	-117,7%	(13.926)	-112,0%	(39.242)	(71.828)	-45,4%
Resultado financeiro líquido	(669)	(648)	3,2%	(493)	35,7%	(2.126)	(389)	446,5%
Despesas financeiras	(926)	(815)	13,6%	(640)	44,7%	(2.851)	(3.912)	-27,1%
Receitas financeiras	257	167	53,9%	147	74,8%	725	3.523	-79,4%
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	1.003	(10.079)	-110,0%	(14.419)	-107,0%	(41.368)	(72.217)	-42,7%
Imposto de renda e contribuição social	(228)	(447)	-49,0%	(284)	-19,7%	(1.864)	(533)	249,7%
Lucro (Prejuízo) do período	775	(10.526)	-107,4%	(14.703)	-105,3%	(43.232)	(72.750)	-40,6%
Participação de não controladores	(1.133)	45	-2617,8%	8	-14262,5%	(1.122)	25	-4588,0%
Lucro (Prejuízo) do período	(358)	(10.481)	-96,6%	(14.695)	-97,6%	(44.354)	(72.725)	-39,0%

Mercado de Capitais e Novo Mercado

Nossas ações são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) no segmento de listagem de mais alto nível de governança corporativa denominado Novo Mercado, sob o *ticker* VIVR3. Encerramos o ano de 2024 com 38.366.082 ações, cotadas a R\$ 1,09 e com valor de mercado de R\$ 41,8 milhões.

Recursos Humanos

A Viver encerrou o exercício social de 2024 com 53 funcionários. A Companhia oferece a seus funcionários um pacote de benefícios em linha com o mercado.

Cláusula Compromissória

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/2022 informamos que os nossos auditores independentes – Grant Thornton Auditores Independentes - não prestaram durante o ano de 2023 serviços que não os relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 80 de 29 de março de 2022, conforme alterada, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes e com as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Agradecimentos

A administração da Viver agradece aos clientes, colaboradores, fornecedores, acionistas e parceiros, certos de que a contínua evolução da Companhia é fruto da confiança, comprometimento e dedicação de todos.

Contato RI

Larissa Stefanone Pereira

**Coordenadora de Relações com
Investidores**

ri.viver@viver.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.656
Edifício Novo São Paulo – 1º andar
Pinheiros – São Paulo / SP
CEP 01.451-918



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores**Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

www.grantthornton.com.br

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Viver Incorporadora e Construtora S.A.
São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Viver Incorporadora e Construtora S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Viver Incorporadora e Construtora S.A. pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Base para abstenção de opinião

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 1.4, no dia 29 de novembro de 2024 a administração da Companhia efetuou a venda de 60.071 ações do tipo ON-B da investida denominada Projeto Imobiliário GVT Distressed 04 S.A. (“GVT04”) para terceiros, pelo valor R\$ 9 milhões, a ser recebido em até 6 anos, sem previsão de juros nem correção monetária e sem garantias, fianças ou avais atrelados ao recebimento (cujo custo contábil de aquisição, naquela data, era de R\$ 77.8 milhões e a avaliação de valor justo junto à Prefeitura do Município de São Paulo era de R\$ 14 milhões). Até a data de emissão do presente relatório, não nos foi possível concluir quanto à essência econômica da transação, bem como determinar se a referida transação havia sido efetuada (ou não) junto à partes relacionadas. Adicionalmente, o estatuto social da Companhia, em seu artigo 18, requer que transações não usuais com valores superiores a R\$ 15 milhões devem ser aprovadas pelo Conselho da Administração, sendo que a mesma foi aprovada pelo Conselho de Administração em data posterior à assinatura do contrato de compra e venda.

Não obstante, durante nossos procedimentos de auditoria, que incluíram a revisão do ambiente de controles internos, testes substantivos e indagações à governança (administração da Companhia), visando observar se os mesmos cumpriram com sua responsabilidade de exercer supervisão geral do processo de relatórios financeiros, reduzindo, dessa maneira, os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, chegou ao nosso conhecimento que houve o pagamento de bônus para a alta administração (durante o primeiro trimestre de 2025) em valores superiores aos aprovados previamente pelo conselho da administração. Portanto, um assunto de não conformidade supostamente perpetrado pela administração da Companhia.

Devido à relevância dos assuntos descritos na seção “Base para abstenção de opinião”, e devido ao fato de os mesmos estarem relacionados a atos e/ou à ausência destes, perpetrados pela alta administração da Companhia, se faz necessário estender procedimentos de auditoria, incluindo procedimentos de investigação forense (não realizados até a presente data), não tendo sido possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nem determinar a eventual existência de outras transações realizadas em desacordo com as políticas internas e documentos de governança da Companhia (portanto, em não conformidade) e/ou a eventual necessidade de se efetuar ajustes em relação à diversos elementos das demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Consequentemente, não expressamos opinião sobre as demonstrações contábeis anteriormente referidas.

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1.1 e 2.22.1, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro *International Financial Reporting Standards* (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa abstenção de opinião não está ressalvada com relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Fomos contratados para examinar, também, as demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS. Para a formação de nossa abstenção de opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado. Entretanto, devido à relevância do assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre se essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e se eram consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Consequentemente, não expressamos opinião sobre elas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro *International Financial Reporting Standards* (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas como IFRS Accounting Standards) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 30 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Thiago Bragatto
Contador CRC 1SP-234.100/O-4

Relatório Anual do Comitê de Auditoria

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2024

28 de março de 2025

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

CNPJ/ME nº 67.571.414/0001-41

NIRE 35.300.338.421

Introdução

De acordo com o que estabelece o seu Regimento Interno, aprovado pelo Conselho de Administração em 17 de dezembro de 2021, e observando o conteúdo da Resolução CVM nº 23/2021, que revogou a Instrução CVM 611/2019, os membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Viver vêm apresentar o seu Relatório Anual Resumido ("Relatório") referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024. O Comitê é um órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração da Companhia, tendo como objetivos supervisionar a qualidade e a integridade dos relatórios financeiros, a aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, a adequação dos processos relativos à gestão de riscos e as atividades dos auditores internos e dos auditores independentes. Compete ao Comitê fazer recomendações à Administração quanto aos relatórios financeiros e de eventuais ações visando melhorias dos controles internos e a redução de riscos. O Comitê de Auditoria Estatutário da Viver é composto por 03 (três) membros, respeitando os requisitos de independência estabelecidos na regulamentação aplicável, especialmente na Instrução Normativa CVM 80/2022. Pelo menos 02 (dois) de seus membros são independentes e ao menos 01 (um) dos seus membros tem reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, bem como 01 (um) dos seus membros integra o Conselho de Administração da Companhia. A totalidade de seus membros tem conhecimento dos princípios contábeis geralmente aceitos e habilidade para avaliar a aplicação desses princípios em relação às principais estimativas contábeis. Seus membros têm experiência preparando, auditando, analisando ou avaliando demonstrações financeiras que possuam nível de abrangência e complexidade comparáveis aos da Companhia, assim como formação educacional compatível com os conhecimentos de contabilidade societária necessários ao exercício da função.

Atividades e temas tratados pelo Comitê de Auditoria

Ao longo do exercício de 2024, o Comitê reuniu-se de formas ordinária e extraordinária, além das reuniões em 2025 para realizar o entendimento de processos, controles internos, riscos, possíveis deficiências e eventuais planos de melhoria, bem como para emitir suas recomendações ao Conselho de Administração e à Administração da Companhia e sua manifestação sobre as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024. Neste período, o Comitê de Auditoria também realizou reuniões periódicas com a Diretoria Executiva, Departamento Jurídico, Auditores Internos e Auditores Independentes, Conselho de

Administração e entre seus próprios membros, tudo consubstanciado no exame de documentos e nas respectivas atas produzidas, em poder da Companhia.

Os principais aspectos discutidos e temas tratados foram:

- Análise, discussão e principais conclusões obtidas nas Revisões Trimestrais (ITRs) e na auditoria das Demonstrações Financeiras Anuais da Companhia referentes ao exercício 2024. Assim como, a supervisão das atividades dos auditores independentes ao longo do exercício, avaliando a independência, a qualidade e adequação dos serviços prestados às necessidades da Companhia;

- Em decorrência da recomendação de interromper/paralisar os trabalhos de auditoria interna que vinham sendo realizados pela equipe da Ernest & Young, até segunda ordem do Conselho de Administração, em reunião extraordinária realizada em 13 de junho de 2023, não foram realizados trabalhos de auditoria interna na Viver no exercício de 2024.

- Avaliação e monitoramento da adequação das transações com partes relacionadas realizadas pela Companhia e suas respectivas evidenciações;

- Seleção, discussão das propostas e recomendação ao Conselho de Administração quanto à contratação dos auditores independentes para o exercício de 2025.

- Reuniões especiais considerando os assuntos do parecer de auditoria de 2025

(i) Projeto Imobiliário GVT Distressed 04 S.A. (GVT04) – Chacará Flora

- Em fevereiro de 2025, em decorrência de reunião com os auditores independentes, foram observadas possíveis falhas de controles internos com relação às alçadas de aprovação da venda de ações da investida denominada Projeto Imobiliário GVT Distressed 04 S.A. (GVT04) com a imediata comunicação pelo CAE ao Conselho de Administração;
- Constatação da aprovação do Conselho de Administração da operação de venda de ações da investida GVT4 em 17 de março de 2025;
- Entendimento com auditores dos destaques de abstenção de opinião sendo eles:
 - Não conclusão dos auditores sobre a essência econômica da transação;
 - Dúvidas se a venda de ações da investida GVT4 havia sido realizada (ou não) para partes relacionadas.

- (ii) Não conformidades supostamente praticadas pela administração

Em março de 2025 em decorrência de reunião com os auditores independentes o Comitê de Auditoria Estatutário teve ciência de que será iniciado um procedimento de auditoria interna determinado pelo Conselho de Administração sobre a existência de pagamento de bônus para a Diretoria da Companhia em valores acima dos aprovados pelo Conselho de Administração. Até a presente data, o procedimento não foi concluído e, assim, não tivemos acesso aos seus resultados.

Manifestação e recomendações do Comitê de Auditoria

Demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Os membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Viver, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no seu Regimento Interno, procederam ao exame e análise das Demonstrações Financeiras, do Relatório e Parecer dos Auditores Independentes (emitido com abstenção de opinião) relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 (“Demonstrações Financeiras Anuais de 2024”).

Apesar de não terem sido identificados e mensurados ajustes contábeis que indicassem que as demonstrações financeiras não tenham sido elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de contabilidade (IFRS), chamamos a atenção do Conselho de Administração para os seguintes assuntos constantes da opinião dos auditores independentes:

Abstenção de opinião - Projeto Imobiliário GVT Distressed 04 S.A. (GVT04) – Chácara Flora

Com relação à venda de participação da empresa Projeto Imobiliário GVT Distressed 04 S.A., verificou-se se tratar de alienação de 60.071 (sessenta mil e setenta e uma) ações ordinárias do tipo ON-B representativas de aproximadamente 60% (sessenta e cinco por cento) da GVT 04, restando contudo preservada a governança da empresa GVT 04 para a Companhia, haja vista a existência de voto plural das 39.929 (trinta e nove mil, novecentos e vinte e nove) ações ordinárias tipo ON-A, de titularidade da Projeto Imobiliário GVT Distressed GVT 01 Ltda “GVT 01” (subsidiária integral da Companhia) na proporção de 10 votos para cada ação ON-A. Manteve-se, ainda, em titularidade da GVT01, os bônus de subscrição da GVT 04 que asseguram à GVT01 o direito de subscrição de 35% (trinta e cinco por cento) do capital social da GVT 04 em ações preferenciais, as quais detêm a capacidade de capturar boa parte ou todos os valores eventualmente distribuídos a título de dividendos pela GVT 04.

A referida operação foi realizada em 24 de novembro de 2024 e teve sua aprovação ratificada pelo Conselho de Administração em 17 de março de 2025, tendo sido dada publicidade da referida aprovação com a publicação da referida ata em 26 de março de 2025. Adicionalmente, fomos informados pelo Conselho de Administração de que a operação estará expressamente mencionada na ata do Conselho de Administração.

Abstenção de opinião - Não conformidades supostamente praticadas pela Administração

Em relação a não conformidades supostamente praticadas pela Administração, trata-se de suposto pagamento de bônus à Alta Administração em valores superiores ao aprovado pelo Conselho de Administração. O Comitê de Auditoria, tomou ciência através da comunicação pelos auditores independentes Grant Thornton, que o assunto é de conhecimento do Conselho de Administração e que será objeto de procedimento de auditoria interna coordenada pelo próprio órgão.

Como neste momento não é possível o Comitê de Auditoria auferir a relevância do pagamento a maior de bônus à Administração e outros eventuais eventos de não conformidade, recomendamos ao Conselho de Administração a instauração de procedimento de auditoria interna para apuração dos fatos alegados.

Adicionalmente, recomendamos que a administração e os órgãos competentes da companhia conduzam uma revisão aprofundada da transação, com o objetivo de:

- Assegurar sua adequação às políticas internas e regulatórias vigentes;
- Avaliar a necessidade de ajustes ou divulgações adicionais nas demonstrações financeiras;
- Implementar eventuais aprimoramentos nos controles internos para evitar situações similares no futuro.

Diante do exposto, o Comitê de Auditoria manifesta-se com ressalva em relação às demonstrações financeiras de 2024, ressaltando a importância da adoção de providências para endereçar os pontos mencionados.

Auditoria Interna

Em decorrência da recomendação do Conselho de Administração de interromper/paralisar os trabalhos que vinham sendo realizados pela equipe da Ernst & Young em 2023, não foram realizados trabalhos de auditoria interna durante o exercício de 2024. O Comitê de Auditoria registrou ao longo do ano, junto ao Conselho de Administração, urgência na retomada dos trabalhos de auditoria interna que haviam sido implementadas pelo Comitê de Auditoria no exercício de 2022.

Controles Internos

O Comitê de Auditoria Estatutário apresentou e transmitiu preocupação com a qualidade dos controles internos adotados pela Companhia e a exposição a riscos, principalmente nas áreas de Contingências, Partes Relacionadas e Contabilidade. Estas preocupações não só foram compartilhadas ao longo do exercício de 2024 com os membros do Conselho de Administração e o Management da Companhia, como também foram apontadas pela equipe de auditoria independente da Grant Thornton em suas revisões trimestrais.

Os principais assuntos discutidos com a auditoria independente do exercício de 2024 foram: endereçados e estão registrados nas atas de reuniões do Comitê de Auditoria Estatutário.

Permanecemos à disposição do Conselho de Administração e dos acionistas para quaisquer esclarecimentos adicionais.

São Paulo, 28 de março de 2025

Guilherme Angelo Lopes
Coordenador do Comitê de Auditoria

Cícero Dunga
Membro do Comitê de Auditoria

Milton Nassau Ribeiro
Membro do Comitê de Auditoria

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 exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Claudio Kawa Hermolin
Diretor Presidente e de Relações com Investidores



Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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 parecer da Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. para as Demonstrações Financeiras da Viver Incorporadora e Construtora S.A. referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Claudio Kawa Hermolin
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

