

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	5

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 30/06/2011	6
DMPL - 01/01/2010 à 30/06/2010	7
Demonstração de Valor Adicionado	8

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	9
Balanço Patrimonial Passivo	10
Demonstração do Resultado	11
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	12

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 30/06/2011	13
DMPL - 01/01/2010 à 30/06/2010	14
Demonstração de Valor Adicionado	15

Comentário do Desempenho	16
--------------------------	----

Notas Explicativas	25
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	96
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2011
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	285.309
Preferenciais	0
Total	285.309
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	2.362.404	1.851.049
1.01	Ativo Circulante	307.059	126.717
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	277.309	109.996
1.01.03	Contas a Receber	5.976	196
1.01.03.01	Clientes	5.976	196
1.01.04	Estoques	3.442	3.398
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	3.442	3.398
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.637	4.919
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.637	4.919
1.01.07	Despesas Antecipadas	63	76
1.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	63	76
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.632	8.132
1.01.08.03	Outros	11.632	8.132
1.01.08.03.01	Créditos diversos	11.632	8.132
1.02	Ativo Não Circulante	2.055.345	1.724.332
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	589.329	352.386
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	182.932	25.067
1.02.01.01.03	Aplicações Financeiras	182.932	25.067
1.02.01.03	Contas a Receber	0	779
1.02.01.03.01	Clientes	0	779
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	16	32
1.02.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	16	32
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	341.723	269.621
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	341.723	269.621
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	64.658	56.887
1.02.01.09.03	Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	57.738	50.160
1.02.01.09.04	Impostos e contribuições a compensar	6.920	6.727
1.02.02	Investimentos	1.432.814	1.345.650
1.02.02.01	Participações Societárias	1.432.814	1.345.650
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.432.814	1.345.650
1.02.03	Imobilizado	19.982	17.980
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	19.982	17.980
1.02.04	Intangível	13.220	8.316
1.02.04.01	Intangíveis	13.220	8.316
1.02.04.01.02	Software/Outros	13.220	8.316

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	2.362.404	1.851.049
2.01	Passivo Circulante	463.922	331.830
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.887	11.990
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.887	11.990
2.01.02	Fornecedores	978	1.357
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	978	1.357
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.672	4.112
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.672	4.112
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	256.389	157.241
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	255.577	157.241
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	255.577	157.241
2.01.04.02	Debêntures	812	0
2.01.05	Outras Obrigações	189.794	153.781
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	174.236	149.664
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	174.236	149.664
2.01.05.02	Outros	15.558	4.117
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	10.000	0
2.01.05.02.07	Outras Obrigações	5.558	4.117
2.01.06	Provisões	5.202	3.349
2.01.06.02	Outras Provisões	5.202	3.349
2.01.06.02.04	Provisões para Perdas em Investimentos	5.202	3.349
2.02	Passivo Não Circulante	759.123	398.388
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	745.364	383.081
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	349.321	383.081
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	349.321	383.081
2.02.01.02	Debêntures	396.043	0
2.02.04	Provisões	13.759	15.307
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.564	10.973
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	9.564	10.973
2.02.04.02	Outras Provisões	4.195	4.334
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	4.195	4.334
2.03	Patrimônio Líquido	1.139.359	1.120.831
2.03.01	Capital Social Realizado	1.208.063	1.208.063
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-68.704	-87.232

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/06/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2010 à 30/06/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/06/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.719	6.982	2.099	4.123
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.144	-12.385	-2.552	-8.797
3.03	Resultado Bruto	575	-5.403	-453	-4.674
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	12.047	28.044	12.080	24.031
3.04.01	Despesas com Vendas	-855	-1.414	-571	-1.397
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.390	-25.751	-12.417	-25.685
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	604	0	25	2.003
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-90	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	24.688	55.299	25.043	49.110
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	12.622	22.641	11.627	19.357
3.06	Resultado Financeiro	-4.740	-6.534	2.749	-490
3.06.01	Receitas Financeiras	12.976	22.390	6.155	9.853
3.06.02	Despesas Financeiras	-17.716	-28.924	-3.406	-10.343
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.882	16.107	14.376	18.867
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	2.421	2.421	0	0
3.08.01	Corrente	2.421	2.421	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	10.303	18.528	14.376	18.867
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	10.303	18.528	14.376	18.867
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,0361	0,0649	0,0504	0,0701

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2011 à 30/06/2011	Anterior 01/01/2010 à 30/06/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-213.127	675.123
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	13.800	-7.036
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	16.107	18.867
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.058	842
6.01.01.03	Provisões para créditos de liquidação duvidosa	-904	1.570
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	-139	-1.755
6.01.01.05	Impostos diferidos	-38	71
6.01.01.06	Encargos financeiros sobre financiamentos	53.015	22.479
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	-55.299	-49.110
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-226.927	682.159
6.01.02.01	Aplicações financeiras	-157.865	1.583
6.01.02.02	Contas a receber	-4.088	3.214
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	-44	1.819
6.01.02.04	Impostos e contribuições a compensar	-3.916	2.730
6.01.02.05	Créditos diversos	-3.504	-4.722
6.01.02.06	Créditos com partes relacionadas	-72.102	655.696
6.01.02.07	Créditos com contas correntes com parceiros	-7.578	13.079
6.01.02.08	Despesas antecipadas	29	76
6.01.02.09	Obrigações trabalhistas e tributárias	-3.493	-1.943
6.01.02.10	Fornecedores	-379	760
6.01.02.11	Contas a pagar	1.441	-439
6.01.02.14	Partes relacionadas	24.572	10.306
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-37.976	-903.944
6.02.01	Investimentos	-30.012	-900.519
6.02.02	Imobilizado	-3.039	-1.596
6.02.03	Intangível	-4.925	-1.829
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	418.416	393.316
6.03.01	Empréstimos e financiamento	587.072	182.106
6.03.02	Pagamento empréstimos e financiamento	-168.656	-48.302
6.03.03	Aumento de capital	0	259.512
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	167.313	164.495
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	109.996	35.176
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	277.309	199.671

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/06/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.208.063	0	0	-87.232	0	1.120.831
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.208.063	0	0	-87.232	0	1.120.831
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.528	0	18.528
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.528	0	18.528
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.208.063	0	0	-68.704	0	1.139.359

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/06/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	948.551	0	0	-154.605	0	793.946
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	948.551	0	0	-154.605	0	793.946
5.04	Transações de Capital com os Sócios	259.512	0	0	0	0	259.512
5.04.01	Aumentos de Capital	280.000	0	0	0	0	280.000
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-20.488	0	0	0	0	-20.488
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.867	0	18.867
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.867	0	18.867
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	1.208.063	0	0	-135.738	0	1.072.325

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/06/2010
7.01	Receitas	7.418	4.712
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	7.418	4.712
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-21.900	-16.045
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-12.385	-8.797
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.831	-6.299
7.02.04	Outros	-684	-949
7.03	Valor Adicionado Bruto	-14.482	-11.333
7.04	Retenções	-1.057	-842
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.057	-842
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-15.539	-12.175
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	77.689	58.963
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	55.299	49.110
7.06.02	Receitas Financeiras	22.390	9.853
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	62.150	46.788
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	62.150	46.788
7.08.01	Pessoal	15.701	15.994
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.701	15.994
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-1.985	589
7.08.02.01	Federais	-2.141	438
7.08.02.03	Municipais	156	151
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	29.906	11.338
7.08.03.01	Juros	28.924	10.343
7.08.03.02	Aluguéis	982	995
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	18.528	18.867
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	18.528	18.867

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	3.096.221	2.524.188
1.01	Ativo Circulante	1.865.709	1.574.933
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	334.572	190.025
1.01.03	Contas a Receber	958.014	806.405
1.01.03.01	Clientes	958.014	806.405
1.01.04	Estoques	513.660	512.636
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	513.660	512.636
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.812	6.960
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.812	6.960
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.011	6.989
1.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	5.011	6.989
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	43.640	51.918
1.01.08.03	Outros	43.640	51.918
1.02	Ativo Não Circulante	1.230.512	949.255
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.155.845	881.233
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	182.932	25.408
1.02.01.01.03	Aplicações Financeiras	182.932	25.408
1.02.01.03	Contas a Receber	144.628	87.037
1.02.01.03.01	Clientes	144.628	87.037
1.02.01.04	Estoques	738.333	687.388
1.02.01.04.01	Imóveis a comercializar	738.333	687.388
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	3.273	3.207
1.02.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	3.273	3.207
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	243	258
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	243	258
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	86.436	77.935
1.02.01.09.03	Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	57.937	50.335
1.02.01.09.04	Impostos e contribuições a compensar	28.499	27.600
1.02.03	Imobilizado	46.753	45.015
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	46.753	45.015
1.02.04	Intangível	27.914	23.007
1.02.04.01	Intangíveis	27.914	23.007
1.02.04.01.02	Software/Outros	13.287	8.380
1.02.04.01.03	Ágio na aquisição de empresas	14.627	14.627

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	3.096.221	2.524.188
2.01	Passivo Circulante	840.940	653.870
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.611	15.993
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	12.611	15.993
2.01.02	Fornecedores	33.053	38.597
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	33.053	38.597
2.01.03	Obrigações Fiscais	100.506	82.588
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	100.506	82.588
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	35.420	27.654
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	20.349	19.259
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	44.737	35.675
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	581.326	389.263
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	577.096	387.318
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	577.096	387.318
2.01.04.02	Debêntures	4.230	1.945
2.01.05	Outras Obrigações	113.444	127.429
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	484	3.500
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	484	3.500
2.01.05.02	Outros	112.960	123.929
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	16.874	28.955
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	16.282	5.499
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	51.588	47.212
2.01.05.02.07	Outras Obrigações	28.216	42.263
2.02	Passivo Não Circulante	1.115.922	749.487
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	885.802	544.054
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	474.346	524.391
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	474.346	524.391
2.02.01.02	Debêntures	411.456	19.663
2.02.02	Outras Obrigações	172.463	143.846
2.02.02.02	Outros	172.463	143.846
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	22.075	25.253
2.02.02.02.04	Coobrigação na cessão de recebíveis	64.571	26.748
2.02.02.02.05	Adiantamentos de clientes	67.979	72.695
2.02.02.02.06	Outras Obrigações	17.838	19.150
2.02.03	Tributos Diferidos	9.757	5.661
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	9.757	5.661
2.02.04	Provisões	47.900	55.926
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	32.074	40.879
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	32.074	40.879
2.02.04.02	Outras Provisões	15.826	15.047
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	15.826	15.047
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.139.359	1.120.831
2.03.01	Capital Social Realizado	1.208.063	1.208.063
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-68.704	-87.232

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/06/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2010 à 30/06/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/06/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	227.733	409.385	167.491	327.688
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-174.179	-307.631	-123.774	-244.003
3.03	Resultado Bruto	53.554	101.754	43.717	83.685
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-34.455	-65.955	-27.546	-52.054
3.04.01	Despesas com Vendas	-18.646	-30.073	-14.597	-26.227
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.862	-31.503	-14.653	-29.827
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	1.704	4.000
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-947	-4.379	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	19.099	35.799	16.171	31.631
3.06	Resultado Financeiro	-3.515	-5.187	3.878	-1.290
3.06.01	Receitas Financeiras	23.768	40.110	11.672	18.822
3.06.02	Despesas Financeiras	-27.283	-45.297	-7.794	-20.112
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	15.584	30.612	20.049	30.341
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.281	-12.084	-5.673	-11.474
3.08.01	Corrente	-1.440	-5.844	-3.197	-5.745
3.08.02	Diferido	-3.841	-6.240	-2.476	-5.729
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	10.303	18.528	14.376	18.867
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	10.303	18.528	14.376	18.867
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	10.303	18.528	14.376	18.867
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,0361	0,0649	0,0534	0,0701

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/06/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-351.091	-305.614
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	129.138	80.134
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	30.612	30.341
6.01.01.02	Depreciação e amortização	4.839	6.160
6.01.01.03	Provisões para créditos de liquidação duvidosa	3.956	1.987
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	779	-2.998
6.01.01.05	Provisões para garantia de obras	2.383	1.548
6.01.01.06	Impostos diferidos	6.934	6.336
6.01.01.07	Encargos financeiros sobre financiamentos	79.635	36.760
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-471.525	-380.837
6.01.02.01	Aplicações financeiras	-157.524	-3.675
6.01.02.02	Contas a receber	-209.743	-187.117
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	-51.969	-44.834
6.01.02.04	Impostos e contribuições a compensar	-4.759	1.723
6.01.02.05	Créditos diversos	4.057	-10.505
6.01.02.06	Créditos com partes relacionadas	15	-7
6.01.02.07	Créditos com contas correntes com parceiros	-7.602	12.904
6.01.02.08	Despesas antecipadas	-1.612	-3.277
6.01.02.09	Obrigações trabalhistas e tributárias	-487	-5.377
6.01.02.10	Fornecedores	-5.544	9.098
6.01.02.11	Contas a pagar	-17.742	-6.350
6.01.02.12	Credores por imóveis compromissados	-15.259	-129.701
6.01.02.14	Partes relacionadas	-3.016	-1
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	-340	-13.718
6.01.03	Outros	-8.704	-4.911
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-8.704	-4.911
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-7.144	-1.424
6.02.02	Imobilizado	-3.032	402
6.02.03	Intangível	-4.112	-1.826
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	502.782	441.898
6.03.01	Empréstimos e financiamento	797.309	279.941
6.03.02	Pagamento empréstimos e financiamento	-294.527	-97.555
6.03.03	Aumento de capital	0	259.512
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	144.547	134.860
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	190.025	82.830
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	334.572	217.690

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/06/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.208.063	0	0	-87.232	0	1.120.831	0	1.120.831
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.208.063	0	0	-87.232	0	1.120.831	0	1.120.831
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.528	0	18.528	0	18.528
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.528	0	18.528	0	18.528
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.208.063	0	0	-68.704	0	1.139.359	0	1.139.359

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/06/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	948.551	0	0	-154.605	0	793.946	0	793.946
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	948.551	0	0	-154.605	0	793.946	0	793.946
5.04	Transações de Capital com os Sócios	259.512	0	0	0	0	259.512	0	259.512
5.04.01	Aumentos de Capital	280.000	0	0	0	0	280.000	0	280.000
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-20.488	0	0	0	0	-20.488	0	-20.488
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.867	0	18.867	0	18.867
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.867	0	18.867	0	18.867
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.208.063	0	0	-135.738	0	1.072.325	0	1.072.325

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/06/2010
7.01	Receitas	425.023	340.273
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	425.023	340.273
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-349.743	-268.836
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-307.631	-244.003
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-38.271	-22.840
7.02.04	Outros	-3.841	-1.993
7.03	Valor Adicionado Bruto	75.280	71.437
7.04	Retenções	-1.311	-1.064
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.311	-1.064
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	73.969	70.373
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	40.110	18.822
7.06.02	Receitas Financeiras	40.110	18.822
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	114.079	89.195
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	114.079	89.195
7.08.01	Pessoal	21.375	25.058
7.08.01.01	Remuneração Direta	16.871	16.903
7.08.01.04	Outros	4.504	8.155
7.08.01.04.01	Comissões sobre venda	4.504	8.155
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	27.722	24.059
7.08.02.01	Federais	27.486	23.898
7.08.02.03	Municipais	236	161
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	46.454	21.211
7.08.03.01	Juros	45.297	20.112
7.08.03.02	Aluguéis	1.157	1.099
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	18.528	18.867
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	18.528	18.867

Comentário do Desempenho



Destaques do 2T11

- ▼ Lançamento de oito projetos no segundo trimestre de 2011, com VGV de R\$226,2 milhões. No acumulado do ano, os lançamentos totalizaram R\$288,5 milhões.
- ▼ As vendas contratadas totalizaram R\$242,8 milhões no trimestre, com velocidade de vendas de 23,2%, a mais alta desde 2007. No primeiro semestre de 2011, as vendas contratadas somaram R\$398,1 milhões.
- ▼ A receita operacional líquida consolidada aumentou 36,0%, para R\$227,7 milhões no 2T11, comparado aos R\$167,5 milhões registrados no 2T10.
- ▼ O lucro bruto alcançou R\$53,6 milhões no 2T11, um aumento de 22,5% em relação ao 2T10. No 2T11, a margem bruta foi de 23,5%.
- ▼ No 2T11, as receitas e resultados a apropriar alcançaram R\$737,7 milhões e R\$272,3 milhões, respectivamente. A margem a apropriar do trimestre foi de 36,9%.
- ▼ O lucro líquido foi de R\$10,3 milhões no 2T11 (margem líquida de 4,5%), um aumento de 25,3% comparado ao 1T11.

Eventos Recentes

- ▼ Anúncio da constituição da subsidiária Lagoa dos Ingleses Properties ("LIP"), que será responsável exclusivamente pela administração e desenvolvimento do banco de terrenos da Lagoa dos Ingleses. A divulgação dos resultados segregados da LIP deverá começar no terceiro ou quarto trimestre de 2011.
- ▼ Alexandre Gribel foi nomeado Diretor-Presidente da LIP.
- ▼ Bem-sucedida conclusão da implementação do sistema SAP.

Destaques Operacionais (R\$mil)	2T11	2T10	2T11x2T10	1S11	1S10	1S11x1S10
Lançamentos (100%)	303.690	348.682	-12,9%	402.552	433.440	-7,1%
Lançamentos (% Viver)	226.217	185.830	21,7%	288.513	215.496	33,9%
Lançamentos (Unidades)	1.930	2.017	-4,3%	2.237	2.350	-4,8%
Preço Médio de Lançamentos (R\$)	157.352	172.872	-9,0%	179.952	184.443	-2,4%
Vendas Contratadas (100%)	568.341	209.941	170,7%	790.692	454.930	73,8%
Vendas Contratadas (% Viver)	242.797	121.944	99,1%	398.081	289.189	37,7%
Vendas Contratadas (Unidades)	1.431	979	46,2%	2.191	1.693	29,4%
Preço Médio de Vendas (R\$)	239.366	214.444	11,6%	257.821	248.465	3,8%

Destaques Financeiros	2T11	2T10	2T11x2T10	1S11	1S10	1S11x1S10
Receita Líquida (R\$ 000)	227.733	167.491	36,0%	409.385	327.688	24,9%
Lucro Bruto (R\$ 000)	53.554	43.717	22,5%	101.754	83.685	21,6%
Margem Bruta	23,5%	26,1%	-258 bps	24,9%	25,5%	-68 bps
Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$000)	10.303	14.376	-28,3%	18.528	18.867	-1,8%
Margem Líquida	4,5%	8,6%	-406 bps	4,5%	5,8%	-123 bps
Receitas a Apropriar (R\$ 000)	737.689	655.107	12,6%	737.689	655.107	12,6%
Resultados a Apropriar (R\$ 000)	272.329	234.312	16,2%	272.329	234.312	16,2%

Lançamentos

No segundo trimestre de 2011, a Viver lançou oito projetos, com um VGV de R\$226,2 milhões, 263,1% acima do segundo trimestre de 2010. Os lançamentos no segmento de primeira moradia (médio padrão, padrão econômico e padrão super econômico) totalizaram R\$202,8 milhões, equivalentes a 90% do total de lança-

Comentário do Desempenho



mentos do trimestre. O preço médio por unidade dos lançamentos da Viver no trimestre foi de R\$157 mil.

As tabelas abaixo apresentam os lançamentos do segundo trimestre e do primeiro semestre de 2011, em relação aos mesmos períodos de 2010:

Tabela 1 - Lançamentos 2T11

Segmentos	Lançamentos %Inpar (R\$ milhões)			# de unidades			Preço médio por unidade (R\$)		
	2T11	2T10	2T11 x 2T10	2T11	2T10	2T11 x 2T10	2T11	2T10	2T11 x 2T10
Super Econômico	61,7	86,0	-28,3%	839	955	-12,1%	104.993	92.445	13,6%
Econômico	134,6	58,6	129,6%	953	787	21,1%	163.360	161.380	1,2%
Médio	6,6	25,5	-74,2%	66	216	-69,4%	199.246	472.531	-57,8%
Médio Alto	23,4	15,7	49,3%	72	59	22,0%	649.574	530.927	22,3%
TOTAL	226,2	185,8	21,7%	1.930	2.017	-4,3%	157.352	172.872	-9,0%

Região	Lançamentos %Inpar (R\$ milhões)			# de unidades			Preço médio por unidade (R\$)		
	2T11	2T10	2T11 x 2T10	2T11	2T10	2T11 x 2T10	2T11	2T10	2T11 x 2T10
São Paulo	110,9	76,1	45,7%	1.201,0	919	30,7%	131.872	231.707	-43,1%
Sul	60,2	42,8	40,7%	423,0	502	-15,7%	142.289	89.697	58,6%
Centro-Oeste	30,0	23,7	26,3%	138,0	143	-3,5%	434.200	331.875	30,8%
Norte	25,2	43,3	-41,7%	168,0	453	-62,9%	150.025	95.490	57,1%
TOTAL	226,2	185,8	21,7%	1.930	2.017	-4,3%	157.352	172.872	-9,0%

Tabela 2 - Lançamentos 1S11

Segmentos	Lançamentos %Inpar (R\$ milhões)			# de unidades			Preço médio por unidade (R\$)		
	1S11	1S10	1S11 x 1S10	1S11	1S10	1S11 x 1S10	1S11	1S10	1S11 x 1S10
Super Econômico	61,7	86,0	-28,3%	839	955	-12,1%	104.993	92.445	13,6%
Econômico	134,6	58,6	129,6%	953	787	21,1%	163.360	161.380	1,2%
Médio	51,6	55,2	-6,5%	313	549	-43,0%	247.523	340.299	-27,3%
Médio Alto	40,7	15,7	159,6%	132	59	123,7%	615.966	530.927	16,0%
TOTAL	288,5	215,5	33,9%	2.237	2.350	-4,8%	179.952	184.443	-2,4%

Região	Lançamentos %Inpar (R\$ milhões)			# de unidades			Preço médio por unidade (R\$)		
	1S11	1S10	1S11 x 1S10	1S11	1S10	1S11 x 1S10	1S11	1S10	1S11 x 1S10
São Paulo	155,9	105,7	47,4%	1.448,0	1.252	15,7%	153.800	237.777	-35,3%
Sul	60,2	42,8	40,7%	423,0	502	-15,7%	142.289	89.697	58,6%
Centro-Oeste	47,2	23,7	99,0%	198,0	143	38,5%	477.060	331.875	43,7%
Norte	25,2	43,3	-41,7%	168,0	453	-62,9%	150.025	95.490	57,1%
TOTAL	288,5	215,5	33,9%	2.237	2.350	-4,8%	179.952	184.443	-2,4%

Vendas Contratadas

As vendas contratadas totalizaram R\$242,8 milhões no segundo trimestre de 2011, 99,1% acima do 2T10.

As vendas contratadas somaram R\$398,1 milhões no primeiro semestre de 2011, sendo que as vendas de lançamentos de 2011 representaram 31,9% do total e as vendas de estoque foram responsáveis pelos outros 68,1%.

As tabelas abaixo apresentam a composição detalhada das vendas contratadas do segundo trimestre e primeiro semestre de 2011 em relação aos mesmos períodos em 2010.

Comentário do Desempenho



Tabela 3 - Vendas Contratadas 2T11

Segmentos	Vendas Contratadas %Inpar (R\$ milhões)			Nº de unidades¹			Preço médio unidade (R\$)²		
	2T11	2T10	2T11 x 2T10	2T11	2T10	2T11 x 2T10	2T11	2T10	2T11 x 2T10
Super Econômico	66,9	25,7	160,0%	660	278	137,4%	139.089	96.267	44,5%
Econômico	50,4	28,9	74,7%	372	433	-14,1%	158.934	165.368	-3,9%
Médio	41,0	47,9	-14,5%	251	249	0,8%	284.523	368.953	-22,9%
Médio Alto	53,0	13,4	295,1%	112	16	600,0%	575.795	731.940	-21,3%
Alto	27,7	5,7	384,4%	34	2	1600,0%	1.629.353	3.856.821	-57,8%
Turismo e Comercial	3,8	0,3	1244,2%	2	1	100,0%	154.305	280.067	nd
TOTAL	242,8	121,9	99,1%	1.431	979	46,2%	239.366	214.444	11,6%

Região	2T11	2T10	2T11 x 2T10	2T11	2T10	2T11 x 2T10	2T11	2T10	2T11 x 2T10
	2T11	2T10	2T11 x 2T10		2T10	2T11 x 2T10		2T10	2T11 x 2T10
São Paulo	121,2	70,1	72,9%	867	600	44,5%	212.912	252.079	-15,5%
Sudeste (ex SP)	29,8	16,1	85,1%	33	18	83,3%	1.613.977	1.151.645	40,1%
Sul	49,3	22,7	117,4%	252	229	10,0%	195.739	103.722	88,7%
Centro-Oeste	16,3	8,4	92,5%	78	69	13,0%	328.376	213.926	53,5%
Norte	18,7	7,2	161,6%	130	67	94,0%	144.105	67.421	113,7%
Nordeste	7,5	(2,5)	-397,6%	71	(4)	-1875,0%	154.983	1.266.657	-87,8%
TOTAL	242,8	121,9	99,1%	1.431	979	46,2%	239.366	214.444	11,6%

Ano de lançamento	2T11	2T10	2T11 x 2T10	2T11	2T10	2T11 x 2T10	2T11	2T10	2T11 x 2T10
	2T11	2T10	2T11 x 2T10		2T10	2T11 x 2T10		2T10	2T11 x 2T10
Lançamentos de 2011	94,1	na	na	813	na	na	158.678	na	na
Lançamentos de 2010	53,9	56,2	-4,0%	419	734	-42,9%	185.077	162.377	14,0%
Lançamentos de 2009	3,9	4,7	-18,1%	24	51	-52,9%	502.992	354.534	41,9%
Lançamentos anteriores a 2009	90,9	61,0	49,0%	175	194	-9,8%	708.051	2.547.098	-72,2%
TOTAL	242,8	121,9	99,1%	1.431	979	46,2%	239.366	214.444	11,6%

¹ Exclui projetos comerciais.

Tabela 4 - Vendas Contratadas 1S11

Segmentos	Vendas Contratadas %Inpar (R\$ milhões)			Nº de unidades¹			Preço médio unidade (R\$)²		
	1S11	1S10	1S11 x 1S10	1S11	1S10	1S11 x 1S10	1S11	1S10	1S11 x 1S10
Super Econômico	81,1	25,5	218,4%	828	270	206,7%	129.794	98.177	32,2%
Econômico	94,8	43,2	119,5%	678	540	25,6%	172.682	161.367	7,0%
Médio	93,3	132,2	-29,5%	437	757	-42,3%	354.851	305.191	16,3%
Médio Alto	86,6	54,2	60,0%	184	95	93,7%	594.137	558.570	6,4%
Alto	37,9	9,9	280,8%	60	6	900,0%	1.249.463	2.080.996	-40,0%
Turismo e Comercial	4,4	24,2	-81,7%	4	25	-84,0%	244.609	417.042	-41,3%
TOTAL	398,1	289,2	37,7%	2.191	1.693	29,4%	259.398	248.465	4,4%

Região	1S11	1S10	1S11 x 1S10	1S11	1S10	1S11 x 1S10	1S11	1S10	1S11 x 1S10
	1S11	1S10	1S11 x 1S10		1S10	1S11 x 1S10		1S10	1S11 x 1S10
São Paulo	183,7	134,1	37,0%	1.152	1.093	5%	247.422	262.461	-5,7%
Sudeste (ex SP)	39,4	55,1	-28,5%	48	85	-44%	1.309.605	765.929	71,0%
Sul	82,2	68,2	20,4%	428	279	53%	191.956	125.903	52,5%
Centro-Oeste	43,7	15,5	181,3%	213	125	70%	393.301	222.108	77,1%
Norte	37,2	12,0	208,4%	239	91	163%	155.494	85.457	82,0%
Nordeste	12,1	4,2	185,3%	111	20	455,0%	156.361	73.627	112,4%
TOTAL	398,1	289,2	37,7%	2.191	1.693	29,4%	259.398	248.465	4,4%

Ano de lançamento	1S11	1S10	1S11 x 1S10	1S11	1S10	1S11 x 1S10	1S11	1S10	1S11 x 1S10
	1S11	1S10	1S11 x 1S10		1S10	1S11 x 1S10		1S10	1S11 x 1S10
Lançamentos de 2011	127,0	na	na	935	na	na	192.563	na	na
Lançamentos de 2010	124,2	80,3	54,7%	907	1.017	-10,8%	194.884	184.921	5,4%
Lançamentos de 2009	12,4	13,0	-4,7%	44	131	-66,4%	804.142	367.863	118,6%
Lançamentos anteriores a 2009	134,4	195,9	-31,4%	305	545	-44,0%	577.548	1.753.122	-67,1%
TOTAL	398,1	289,2	37,7%	2.191	1.693	29,4%	259.398	248.465	4,4%

¹ Exclui projetos comerciais.

Velocidade de Vendas

A Companhia apurou velocidade de vendas de 23,2% no segundo trimestre de 2011, contra 13,1% no 2T10 e 15,9% no 1T11.

A velocidade de vendas do estoque foi de 18,6% no 2T11, contra 8,8% no 2T10 e 13,4% no 1T11. O aumento na velocidade de vendas do estoque foi resultado de uma política de descontos para os estoques de projetos lançados em 2007 e 2008.

Tabela 5 - Velocidade de Vendas

Total	2T10	3T10	4T10	1T11	2T11
Estoque Inicial	743.497	839.469	840.164	913.034	822.380
Lançamentos	185.830	243.793	342.848	62.296	226.217
Vendas Contratadas	121.944	230.584	269.191	155.284	242.797
VSO trimestral¹	13,1%	21,3%	22,8%	15,9%	23,2%
VSO do estoque²	9,0%	10,6%	10,4%	13,4%	18,6%

¹VSO= Vendas Contratadas/(Estoque Inicial+Lançamentos)

²VSO dos projetos lançados nos anos anteriores.

Comentário do Desempenho



Projetos em Construção e Projetos Concluídos

Em 30 de junho de 2011, a Companhia possuía 48 projetos em construção, correspondendo a 10.825 unidades.

A tabela abaixo apresenta a evolução das vendas contratadas e a porcentagem de construção concluída em nossos projetos, de acordo com o trimestre em que foram lançados.

Tabela 6 - Evolução dos projetos lançados

Trimestre/Ano de lançamento	%de Unidades Vendas	%Construído
2T07	98%	100%
3T07	86%	88%
4T07	88%	82%
2007	89%	86%
1T08	87%	86%
2T08	77%	70%
4T08	99%	44%
2008	84%	78%
3T09	100%	25%
4T09	92%	33%
2009	93%	31%
1T10	100%	46%
2T10	69%	22%
3T10	68%	14%
4T10	68%	5%
2010	70%	15%
1T11	81%	12%
2T11	36%	1%
2011	42%	4%
Total	76%	57%

Segue abaixo o atual cronograma de previsão de entregas até o final de 2014:

Tabela 7 - Cronograma de entrega

	Ano			
	2S11	2012	2013	2014
VGv (%Inpar) - R\$milhões ¹	962,3	840,6	571,7	287,6
Unidades	3.929	5.150	3.757	1.624

¹ VGv dos empreendimentos inclui unidades vendidas e em estoque

Banco de Terrenos

Em 30 de junho de 2011, o banco de terrenos da Viver representava um VGv total estimado de R\$10,8 bilhões. Do total do banco de terrenos, aproximadamente R\$ 4,8 bilhões estão relacionados a projetos que a Companhia tem a capacidade operacional para lançar nos próximos três anos, dos quais 83,3% são direcionados aos segmentos de médio padrão e de padrões econômico e super econômico (compradores de primeira moradia).

Comentário do Desempenho



A tabela abaixo apresenta uma composição detalhada de nosso banco de terrenos de curto prazo atual:

Tabela 8 - Banco de terrenos de curto prazo ¹

VGV Potencial - Participação Viver (R\$ milhões)						
	Super Econômico	Econômico	Médio	Médio-Alto	Alto	Comercial
São Paulo (estado)	301	342	475	157	134	400
Sudeste (ex SP)	422	447	1.476	62	-	-
Sul	186	154	-	-	8	-
Centro-Oeste	-	25	-	-	24	-
Norte	118	-	20	24	-	-
Nordeste	-	62	-	-	-	-
Total do VGV (% Inpar)	1.026	1.030	1.971	242	166	400
% do Total	21,2%	21,3%	40,8%	5,0%	3,4%	8,3%
Número de Unidades	12.265	7.171	9.480	781	559	6

¹ Terrenos relacionados a projetos que a Companhia tem a capacidade operacional para lançar nos próximos três anos.

Receitas

A receita operacional líquida consolidada aumentou 36,0%, para R\$227,7 milhões no 2T11, em relação aos R\$167,5 milhões registrados no 2T10, resultado do crescimento nos lançamentos e nas vendas contratadas e do ritmo acelerado nas construções dos projetos lançados em 2007 e 2008.

As tabelas abaixo apresentam informações sobre vendas contratadas e receita bruta apropriada por ano de lançamento:

Tabela 9 - Vendas Contratadas x Receitas Apropriadas (R\$ milhões)

Ano de Lançamento	2T11				2T10			
	Vendas Contratadas	% das Vendas Contratadas	Receita ¹	% da Receita	Vendas Contratadas	% Total Vendas Contratadas	Receita ¹	% da Receita
Lançamento de 2011	94,1	39%	11,9	5,2%	na	na	na	na
Lançamentos de 2010	53,9	22%	37,8	16,5%	56,2	46,1%	7,4	4,3%
Lançamentos de 2009	3,9	2%	4,8	2,1%	4,7	3,9%	0,8	0,4%
Lançamentos anteriores a 2009	90,9	37%	174,6	76,2%	61,0	50,0%	163,4	95,2%
TOTAL	242,8	100,0%	229,1	100,0%	121,9	100,0%	171,5	100,0%

¹ Receita de incorporação e venda de imóveis.

Custo dos Imóveis

Os custos dos imóveis aumentaram 40,7%, de R\$123,8 milhões no 2T10 para R\$174,2 milhões no 2T11, principalmente em função do ritmo acelerado de construção e reconhecimento de vendas e da continuidade da pressão nos custos com mão de obra. Comparados com o 1T11, os custos operacionais aumentaram 30,5%.

Tabela 10 - Custo dos Imóveis

(R\$000)	2T11	1T11	2T10	2T11x1T11	2T11x2T10
Custo dos Imóveis	174.179	133.452	123.774	30,5%	40,7%
Custo com terreno, incorporação e construção	157.854	118.523	117.391	33,2%	34,5%
Encargos Financeiros	16.325	14.929	6.383	9,4%	155,8%

Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

Para efeito comparativo, apresentamos a margem bruta ajustada, que exclui despesas com juros capitalizados.

Comentário do Desempenho



O lucro bruto do 2T11 totalizou R\$53,6 milhões, representando um aumento de 22,5% sobre o 2T10. A margem bruta ficou em 23,5% no 2T11, contra os 26,1% registrados no 2T10 e 26,5% no 1T11. A margem bruta ajustada (excluindo juros capitalizados) foi de 30,7% no 2T11.

O declínio da margem bruta em relação ao 1T11 e ao 2T10 é consequência do aumento no reconhecimento da receita de projetos com margens inferiores, lançados antes do processo de *turnaround* (projetos lançados antes de 2009 responsáveis por 76,2% do reconhecimento de receita, como detalhado na tabela 9), bem como um reconhecimento ainda pequeno dos projetos recentes (que ainda estão em estágios iniciais da construção).

As margens brutas esperadas para o restante do ano de 2011 tendem a apresentar volatilidade devido ao volume ainda relevante de reconhecimento de receitas relacionadas aos projetos lançados em 2007 e 2008, os quais têm margens mais baixas do que os lançamentos atuais.

Tabela 11 - Lucro Bruto

(R\$000)	2T11	1T11	2T10	2T11x1T11	2T11x2T10
Lucro Bruto	53.554	48.200	43.717	11,1%	22,5%
Margem Bruta	23,5%	26,5%	26,1%	-302 bps	-258 bps
Margem Bruta Ajustada ¹	30,7%	34,8%	29,9%	-407 bps	77 bps

¹ Excluindo Juros capitalizados.

No 2T11, a margem a apropriar alcançou 36,9%, 8 e 115 pontos base acima das margens do 1T11 e do 2T10, respectivamente. As receitas a apropriar totalizaram R\$737,7 milhões em 30 de junho de 2011, enquanto os resultados a apropriar alcançaram R\$272,3 milhões.

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

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

Tabela 12 - Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)

(no final do período)	2T11	1T11	2T10	2T11x1T11	2T11x2T10
Receita a apropriar	737.689	706.433	655.107	4,4%	12,6%
Custo a apropriar	(465.360)	(446.233)	(420.795)	4,3%	10,6%
Resultado Bruto a apropriar	272.329	260.200	234.312	4,7%	16,2%
Margem a apropriar	36,9%	36,8%	35,8%	08 bps	115 bps

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

As despesas com vendas atingiram R\$18,6 milhões no 2T11, um aumento de 27,7% comparado ao 2T10, refletindo o crescimento das atividades da Companhia nos últimos 12 meses. As despesas com vendas aumentaram 63,2% em relação ao

Comentário do Desempenho



1T11 como consequência da concentração no 2T11 de despesas de lançamentos de projetos tanto do primeiro como do segundo trimestre bem como ao aumento de despesas de assistência técnica relacionado ao maior volume de projetos entregues.

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$14,9 milhões no 2T11, relativamente estáveis em comparação ao 2T10. Como percentual da receita líquida, as despesas gerais e administrativas representaram 6,5% no 2T11 contra 8,7% no 2T10.

Resultado Financeiro

As despesas financeiras líquidas totalizaram R\$3,5 milhões no 2T11, comparado a uma receita financeira líquida de R\$3,9 milhões no 2T10.

Lucro Líquido

O lucro líquido apurado no 2T11 correspondeu a R\$10,3 milhões, com margem líquida de 4,5%, em comparação a um lucro líquido de R\$14,4 milhões apurado no 2T10 e de R\$8,2 milhões no 1T11.

Balanço Patrimonial

Caixa e equivalentes de caixa e Aplicações financeiras:

Em 30 de junho de 2011, as contas de caixa e equivalentes de caixa e Aplicações financeiras totalizavam R\$517,5 milhões, comparado a um saldo de R\$498,3 milhões apurado em 31 de março de 2011.

Durante o segundo trimestre de 2011, os recursos do caixa da Companhia foram utilizados para pagamento de obrigações contratadas relativas a terrenos, despesas financeiras e outros pagamentos relacionados às operações da Companhia. O *cash burn* totalizou R\$108,2 milhões no trimestre, uma redução de 12,4% em relação ao trimestre anterior. Esse movimento é uma tendência para os próximos trimestres influenciado pelo volume crescente de entrega de projetos e pelo o foco da Companhia na eficiência do repasse de seus clientes.

A Companhia encerrou o segundo trimestre com R\$269,8 milhões em recebíveis performados (relativos a unidades concluídas).

Contas a Receber:

As contas a receber (*on balance*) referente às atividades de incorporação aumentaram 12,8%, para R\$1.102,6 milhões em 30 de junho de 2011, comparado aos R\$977,3 milhões apurados no final de março de 2011.

A carteira total de recebíveis da Companhia (*on e off balance*) somava R\$ 1,8 bilhão ao final do segundo trimestre de 2011, conforme detalhado abaixo.

Comentário do Desempenho



Tabela 13 - Contas a receber (R\$ mil)

	2T11	1T11	2T10	2T11x1T11	2T11x2T10
Curto Prazo	951.021	857.332	582.793	10,9%	63,2%
Longo Prazo	144.628	118.765	63.794	21,8%	126,7%
Total "on balance"	1.095.649	976.097	646.587	12,2%	69,5%
Total "off balance"	721.937	691.968	648.916	4,3%	11,3%
Total de Recebíveis	1.817.586	1.668.065	1.191.948	9,0%	52,5%

Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda):

Em 30 de junho de 2011, o saldo do estoque da Viver era de R\$1,3 bilhão. O estoque da Companhia inclui terrenos adquiridos em dinheiro e via permuta, construções em andamento, adiantamentos a fornecedores e unidades concluídas, como detalhado abaixo:

Tabela 14 - Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)

	2T11	1T11	2T10	2T11x1T11	2T11x2T10
Terrenos	840.569	814.417	814.868	3,2%	3,2%
Construções em andamento	333.201	329.147	315.518	1,2%	5,6%
Unidades prontas	66.796	91.937	50.871	-27,3%	31,3%
Adiantamento a fornecedores	11.427	2.379	4.021	380,3%	184,2%
Total	1.251.993	1.237.880	1.185.278	1,1%	5,6%

A tabela abaixo apresenta a composição das unidades em nosso estoque a valor de mercado em todos os estágios da construção ao final do 2T11.

Tabela 15 - Estoque a Valor de Mercado (R\$ mil)

Segmento	Unidades Concluídas	Próximos 6 meses	Próximos 7 - 12 meses	Próximos 13 - 24 meses	Após 24 meses	Total
Alto	18.320	-	8.124	9.044	18.178	53.665
Médio Alto	-	92.589	-	-	38.646	131.235
Médio	29.840	10.180	43.996	79.994	46.495	210.505
Econômico e Super Econômico	22.722	30.965	28.687	104.893	148.253	335.520
Turismo e Comercial	80	53.444	37.778	-	-	91.301
TOTAL	70.962	187.179	118.584	193.932	251.570	822.226
%	8,6%	22,8%	14,4%	23,6%	30,6%	100,0%

Endividamento:

A Viver possuía uma dívida líquida de R\$ 295,1 milhões ao final do 2T11 (excluindo dívidas para financiamentos de projetos, SFH e os recursos bloqueados das debêntures da CEF) e uma relação dívida líquida sobre patrimônio de 25,9%, conforme apresentado na tabela abaixo:

Comentário do Desempenho



Tabela 16 - Estrutura de Capital (R\$ milhões)

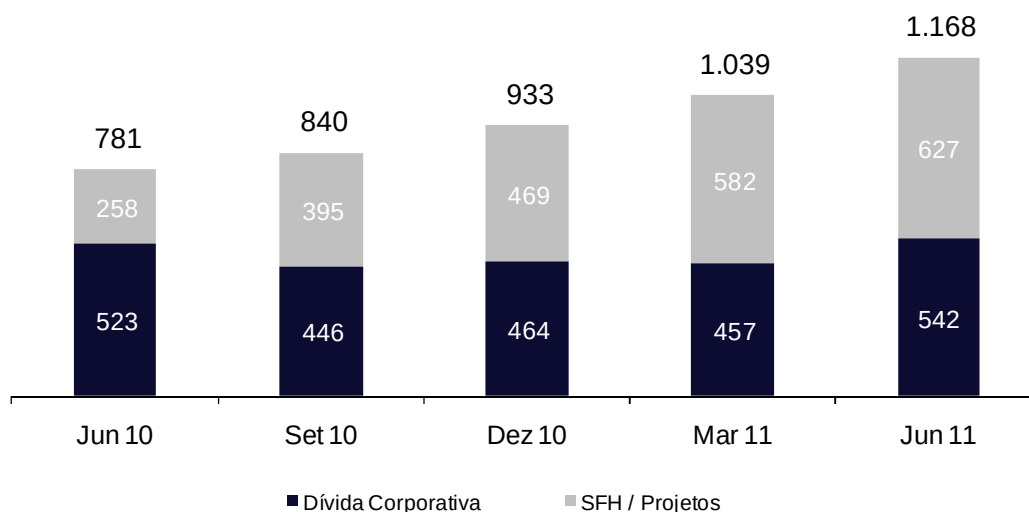
	Jun 11	Mar 11	Jun 10
Curto Prazo	581,3	511,4	258,8
Dívida Corporativa	206,9	188,5	154,1
Dívida de SFH e projetos ¹	374,4	322,9	104,7
Longo Prazo	885,8	828,4	522,2
Dívida Corporativa	334,9	268,8	250,2
Dívida de SFH e projetos ¹	550,9	559,6	272,0
Dívida Total	1.467,1	1.340	781
Caixa e Disponibilidades	517,5	498,3	247,5
Dívida Líquida	949,6	841,4	533,5
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH, projetos e recursos bloqueados das debêntures CEF)	295,1	259,7	156,8
Patrimônio Líquido	1.139,4	1.129,1	1.072,3
Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido	83,3%	74,5%	49,8%
Dívida Líquida (ex-dívida de SFH e projetos)/ Patrimônio Líquido	25,9%	23,0%	14,6%

¹ Conforme detalhado nas notas explicativas 14 e 15.

Como ilustrado no quadro abaixo, o aumento no endividamento da Companhia deu-se com o aumento nas dívidas relacionadas ao financiamento de projetos e SFH, na medida em que os projetos avançam na construção, e à emissão de debêntures no valor de R\$100 milhões no final de junho, objeto de uma distribuição pública. É importante destacar que parcela desses recursos já foi usada para pagamento de dívida de curto prazo no valor de R\$35 milhões, no começo de julho.

Evolução da Dívida Corporativa x Dívida de Financiamento de Projetos (ex-debêntures CEF)

(R\$ milhões)



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

As operações da Viver Incorporadora e Construtora S.A., anteriormente Inpar S.A. (“Companhia” ou “Viver” ou “Inpar”) compreendem a incorporação imobiliária, construção de imóveis, a compra e venda de imóveis prontos ou a construir, a locação e administração de bens imóveis e o desenvolvimento de loteamentos.

A atividade preponderante é o desenvolvimento de empreendimentos objeto de incorporação imobiliária, especialmente residencial e comercial, mediante participação nos empreendimentos, por meio de sociedades constituídas com propósito específico, parcerias ou ainda por meio de consórcios.

2. Apresentação das informações financeiras intermediárias e das principais políticas contábeis adotadas

As informações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 12 de agosto de 2011.

As informações contábeis intermediárias da controladora foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC)*. Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

A elaboração das demonstrações financeiras requer a adoção, por parte da administração, de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação dos ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras e receitas e despesas nos exercícios demonstrados.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para créditos de liquidação duvidosa, os custos e as receitas orçadas 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 financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas trimestralmente.

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de pronunciamentos contábeis (CPC), bem como, todas as IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que estavam em vigor em 30 de junho 2011. As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

2.1. Bases de consolidação

As informações financeiras intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas diretas e indiretas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), cuja participação percentual na data do balanço é assim resumida:

	% de participação e forma de consolidação			
	30/06/2011		31/12/2010	
Controladas diretas	%	Forma	%	Forma
Inpar Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Empreendimentos Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Participações Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Vendas Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Investimentos S.A.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Investimentos II S.A.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
QAAP Incorporações e Participações Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional
Tibério - Inpar Projeto Residencial Premiere SPE 80 Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional
Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional
Tibério - Inpar Projeto Residencial Guarulhos SPE Ltda.	20,00	proporcional	20,00	proporcional
TCI - Inpar Desenvolvimento Ltda.	50,00	proporcional	50,00	proporcional
TCI INPAR Projeto Imobiliário Essenciale Premier Ltda.	50,00	proporcional	50,00	proporcional
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	proporcional	35,00	proporcional
Tibério - Inpar Projeto Residencial Santo André SPE VII Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladas indiretas	30/06/2011		31/12/2010	
	%	Forma	%	Forma
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Pedreira SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Bragança SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar - Projeto Residencial Cullinan SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Rodes Incorporações S.A.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Raposo Km 18,5 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Viver Mocca SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Fortaleza Praia de Meireles - Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Comercial San Paolo SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Alpa SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Imóveis PSM SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Aquatic Resorts SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Luiza Tolle SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 38 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Proj. Imob. Res. Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Portal do Mangal SPE 54 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 60 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 39 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 43 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 49 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Proj. Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Marine Home Resort SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Altos do Umarizal SPE 64 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 65 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 70 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
JMT Propriedade Imobiliária Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 88 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 83 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 82 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário SPE 73 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 79 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	30/06/2011		31/12/2010	
	%	Forma	%	Forma
Controladas indiretas				
Inpar Projeto 77 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 89 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário 95 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 100 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 111 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 101 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 104 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 105 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 106 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 112 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 114 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 115 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 117 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 119 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 120 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 121 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 123 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 124 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 125 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 127 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 128 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 129 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 130 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 131 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 132 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 134 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 135 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 136 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 137 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 138 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 139 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 140 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária SPE 141 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 142 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 143 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 144 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 145 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 146 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 147 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 148 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 149 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 150 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional
Inpar - Abyara - Projeto Residencial América SPE Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional
Projeto Fox 41 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25,00	proporcional	25,00	proporcional
Mucuna Empreendimentos S.A.	30,00	proporcional	30,00	proporcional
Acanto Incorporadora Ltda.	33,33	proporcional	33,33	proporcional
Shimpako Incorporadora Ltda.	33,33	proporcional	33,33	proporcional
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	proporcional	50,00	proporcional
PMCS Participações S.A.	46,00	proporcional	46,00	proporcional
City Parque Morumbi SPE S.A.	20,00	proporcional	20,00	proporcional

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As controladas ou controladas em conjunto são incluídas na consolidação a partir da data de constituição ou de aquisição, sendo esta a data na qual o Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intragrupo, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intragrupo, são eliminados na consolidação.

Em conformidade com as práticas de consolidação e dispositivos legais aplicáveis, a Companhia efetua consolidação proporcional das demonstrações financeiras das controladas em que a administração é compartilhada, sendo que para estes casos a consolidação incorpora as contas de ativos, passivos e resultados, proporcionalmente à respectiva participação da Companhia no seu capital social. Consequentemente, não foram destacadas as participações de minoritários.

2.2. Reconhecimento de resultados

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

As receitas e os custos relativos às unidades imobiliárias vendidas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, à medida da sua evolução financeira, conforme preconizado no OCPC-01 e OCPC-04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual.

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno, incorporação, construção e encargos financeiros durante a construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as comissões de vendas, sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos quando superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados no ativo circulante ou no ativo não circulante, como contas a receber.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros pré-fixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações financeiras e de crédito imobiliário, vinculados aos empreendimentos imobiliários durante o período de desenvolvimento e construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades imobiliárias do empreendimento ao qual estão diretamente relacionados.

Despesas com comercialização

Incluem propaganda, publicidade e promoção, sendo apropriadas ao resultado no mesmo período em que incorrem (veiculação).

As depreciações dos estandes de venda e apartamentos-modelo decorados são registradas como despesas comerciais.

Prestação de serviços e demais atividades

As receitas, os custos e as despesas são registrados em conformidade com o regime de competência dos exercícios.

2.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Empresa é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras 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 são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". A abertura dessas aplicações por tipo de classificação está apresentada na Nota 5.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.5. Contas a receber

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.2. É constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa, por valor considerado suficiente pela Administração, para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos que não possuem garantia real. Em relação aos recebíveis que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, pelo fato de que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos créditos a receber dos clientes, a provisão para créditos de liquidação duvidosa é considerada desnecessária.

A operações de cessão de recebíveis imobiliários estão contabilizadas e divulgadas de acordo com a essência e realidade econômica da operação. Quando a Companhia retém os riscos e responsabilidades sobre os créditos cedidos, com a obrigação de recompra de créditos imobiliários inadimplentes (coobrigação), os créditos de contas a receber são mantidos no ativo e o reconhecimento no passivo dos valores recebidos pela cessão dos créditos. Os custos financeiros das operações são apropriados “pro rata tempore”.

2.6. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor líquido realizável, dos dois o menor e estão compostos por terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros) e despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, dos empreendimentos imobiliários.

No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

Os imóveis a comercializar são revisados para avaliar a recuperação do valor contábil, quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão é contabilizada. A Companhia capitaliza juros aos empreendimentos durante a fase de construção, relativos aos empréstimos obtidos por meio do Sistema Financeiro Habitacional e de outras linhas de captações que sejam utilizadas para financiamento da construção de empreendimentos, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.7. Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas principalmente por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, sendo apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 2.2).

2.8. Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações financeiras e de crédito imobiliário, vinculados aos empreendimentos imobiliários durante o período de desenvolvimento e construção, estão capitalizados como investimentos na controlada e são amortizados observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos dos imóveis (Nota 2.2). No consolidado, estes montantes ficam classificados como imóveis a comercializar.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária nas coligadas, controladas ou controladas em conjunto. O intangível relacionado com a coligada, controlada ou controlada em conjunto é incluído no valor contábil do investimento.

A participação societária na coligada, controlada ou controlada em conjunto é demonstrada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da coligada, controlada ou controlada em conjunto.

As demonstrações financeiras das coligadas, controladas ou controladas em conjunto são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis adotadas pelas coligadas, controladas ou controladas em conjunto estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações financeiras da controladora, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia nas coligadas, controladas ou controladas em conjunto. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas 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 coligada, controlada ou controlada em conjunto e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.9. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, incluindo os estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados de empreendimentos imobiliários. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota Explicativa nº 12, e leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens, sendo que as depreciações dos estandes de vendas são registradas na rubrica de “Despesas comerciais”. Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas e apartamentos decorados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (“impairment”).

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) são incluídos na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

O valor residual e vida útil dos ativos e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício, e ajustados de forma prospectivas, quando for o caso.

2.10. Intangível

Os ágios na aquisição de participações societárias em empreendimentos imobiliários (fundamentados na rentabilidade futura com vida útil indefinida) são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos de perdas ao valor recuperável, quando aplicável. A avaliação da vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil, de indefinida para definida, é feita de forma prospectiva.

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados de acordo com o prazo de vida útil estimado.

2.11. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido de seus ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida tem a recuperação do seu valor testado anualmente independente de

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

haver indicadores de perda de seu valor recuperável. Não houve registro de perdas em decorrência de redução de valor recuperável de ativos.

2.12. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes (permuta)

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. Nas obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas coligadas, controladas ou controladas em conjunto é apurado 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 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 Explicativa nº 2.2.

2.13. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os recursos financeiros tomados sejam eles empréstimos, financiamentos ou debêntures, são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação e são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

2.14. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.15. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Provisões para 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.

Provisão para garantias

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

2.16. Instrumentos financeiros e derivativos

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

classificação de ativos e passivos financeiros, conforme descrito na Nota Explicativa nº 27.

a) Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados como: recebíveis ou ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, contas a receber, aplicações financeiras e outros ativos.

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- **Recebíveis:** são os ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo.
Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos, menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado;
- **Ativos financeiros disponíveis para venda:** são aqueles ativos financeiros não derivativos que não são classificados como recebíveis.
Estes ativos financeiros incluem instrumentos patrimoniais e de títulos de dívida e são avaliados pelo valor de mercado no patrimônio líquido. Em 30 de junho de 2011 e 31 de dezembro de 2010, a Companhia não possuía esta natureza de ativos.

Um ativo financeiro é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou a Companhia não transferiu, tampouco, reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Passivos financeiros

A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. Os passivos financeiros da Companhia incluem: empréstimos e financiamentos, fornecedores e outros passivos. A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- **Empréstimos e financiamentos:** após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos líquidos dos custos de transação incorridos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. Em 30 de junho de 2011 e 31 de dezembro de 2010 a Companhia possuía os seus passivos financeiros classificados no grupo de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis e operações com derivativos;
- **Outros passivos:** são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos. Em 30 de junho de 2011 e 31 de dezembro de 2010 a Companhia classificava como outros passivos os fornecedores a pagar, credores por imóveis compromissados, adiantamentos de clientes, obrigações trabalhistas e tributárias e outras contas a pagar;
- **Desreconhecimento (baixa):** um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

c) Instrumentos financeiros - apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

d) Valor justo de instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

e) Instrumentos financeiros derivativos

Os instrumentos financeiros derivativos são classificados de acordo com a intenção da Administração em utilizá-los como instrumentos destinados a “hedge” ou não. As operações efetuadas que não atendam os critérios de efetividade de “hedge” contábil são contabilizados pelo valor de mercado, com os ganhos e perdas realizados e não realizados, reconhecidos no resultado do exercício.

2.17. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos.

2.18. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente. As contas a receber de unidades não concluídas e as contas a pagar por aquisição de terrenos, quando aplicável, foram ajustadas ao seu valor presente, considerando o prazo e as taxas de juros praticadas à época das operações citadas para refletir as melhores avaliações atuais do mercado, quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo.

Subsequentemente, estes efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, custos dos imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, pelo prazo de fruição dos juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

É utilizada a taxa média de encargos financeiros em que a Companhia incorre quando de suas captações. A taxa de desconto utilizada tem como fundamento e premissa o custo médio ponderado de captação da Companhia a valores de mercado, desconsiderando o efeito da inflação no período. A taxa de inflação considerada é a expectativa para o IGP-M nos próximos 12 meses - suavizada, divulgada no Boletim Focus do Banco Central do Brasil e são comparadas à remuneração da NTN-B, utilizando-se a maior taxa apurada (Nota Explicativa nº 6).

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.19. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A legislação fiscal permite que as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente para reconhecimento destas receitas.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Algumas controladas diretas e indiretas da Companhia optaram pelo regime de lucro presumido. Para estas Sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária), 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na Nota Explicativa nº 22.

2.20. Gastos com oferta pública de ações

Os custos com o processo de emissão de ações após a abertura de capital foram registrados e estão sendo apresentados em conta redutora do capital social no patrimônio líquido.

2.21. Lucro 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 diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação, conforme Nota Explicativa nº 25.

2.22. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (IAS 7) - Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo CPC.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.23. Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações do valor adicionado são preparadas e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 09 - Demonstração do valor adicionado, emitido pelo CPC.

2.24. Informações por segmento

Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento, para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. Tendo em vista que todas as decisões dos administradores e gestores são tomadas com base em relatórios consolidados, que a Companhia e suas controladas atuam na atividade de incorporação imobiliária, e que todas as decisões relativas a planejamento estratégico, financeiro, compras, investimentos e aplicação de recursos são efetuadas em bases consolidadas, conclui-se que a Companhia e suas controladas operam em um único segmento operacional (incorporação imobiliária), não havendo, portanto, necessidade de divulgações adicionais.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Custos orçados

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

Tributos

A Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal dos nossos negócios, a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras.

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

Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo dos instrumentos financeiros.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

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, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Novos IFRS e Interpretações do IFRIC

Não há CPCs publicados ainda não vigentes, porém há normas IFRS publicadas para as quais ainda não há alteração nos CPCs vigentes e espera-se que as normas brasileiras estejam adequadas às normas internacionais até a data de início da vigência das mesmas. Segue um resumo das principais normas IFRS publicadas e ainda não vigentes:

- IFRS 9 - Instrumentos Financeiros – Classificação e Mensuração - A IFRS 9 encerra a primeira parte do projeto de substituição da “IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração”. A IFRS 9 utiliza uma abordagem simples para determinar se um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado ou valor justo, baseada na maneira pela qual uma entidade administra seus instrumentos financeiros (seu modelo de negócios) e o fluxo de caixa contratual característico dos ativos financeiros. A norma exige ainda a adoção de apenas um método para determinação de perdas no valor recuperável de ativos. Esta norma passa a vigorar para exercícios fiscais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013.
- IFRIC 10 – Demonstrações financeiras consolidadas - O IFRS 10 substitui o SIC 12 e IAS 27 e se aplica às demonstrações financeiras consolidadas quando uma entidade controla uma ou mais entidades. A norma passa a vigorar para os exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2013.
- IFRIC 11 – Joint Ventures – O IFRS substitui o SIC 13 e IAS 31 e se aplica às entidades controladas em conjunto. A norma passa a vigorar por períodos anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2013.
- IFRIC 12 – Divulgação da participação em outras entidades – O IFRS 12 trata da divulgação de participação em outras entidades, cujo objetivo é possibilitar que os usuários conheçam os riscos, a natureza e os efeitos sobre as demonstrações financeiras dessa participação. A norma passa a vigorar para os exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2013.
- IFRIC 13 – Mensuração do valor justo - O IFRS 13 se aplica quando outros pronunciamentos de IFRS exigem ou permitem mensurações ou divulgações do valor justo (e mensurações, tais como o valor justo menos custo de venda, com base no valor justo ou divulgações sobre as referidas mensurações). A norma passa a vigorar por períodos anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2013.
- IFRIC 19 Extinção de Passivos Financeiros com Instrumentos de Capital - A IFRIC 19 foi emitida em novembro de 2009 e passa a vigorar a partir de 1º de

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

julho de 2010, sendo permitida sua aplicação antecipada. Esta interpretação esclarece as exigências das Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) quando uma entidade renegocia os termos de uma obrigação financeira com seu credor e este concorda em aceitar as ações da entidade ou outros instrumentos de capital para liquidar a obrigação financeira no todo ou em parte. O IASB emitiu esclarecimentos para as normas de IFRS com aplicabilidade após 01 de julho de 2011. Abaixo elencamos as principais emendas:

- IAS 19 – Benefícios ao empregados;
- IAS 24 – Demonstrações financeiras separadas;
- IAS 28 – Investimentos em coligadas;
- IFRS 1 – Adoção pela primeira vez de normas internacionais de relatório financeiro;

A Companhia está ainda avaliando os impactos na adoção desses pronunciamentos e interpretações com o objetivo de estimar os possíveis impactos em suas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas. Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio divulgado pela Companhia.

Em junho de 2010, o IASB emitiu o ED/2010/06 - Revenue from contracts with customers que resultou, após o término do período de audiência pública, em um total de 986 comentários (comment letters), evidenciando a relevância e diversidade de opiniões sobre os assuntos apresentados no ED nas diversas jurisdições participantes. Entre esses assuntos, está aquele referente ao reconhecimento de receita na atividade imobiliária, principalmente no que diz respeito ao conceito de controle de um ativo e as especificidades de sua transferência contínua.

O IFRIC pautou para sua agenda o decorrer de 2011 a discussão de um tópico do IFRIC 15 referente ao esclarecimento sobre a transferência contínua de controle. A expectativa dos agentes de mercado brasileiro é que o produto dessa reunião possibilite um direcionamento mais efetivo quanto ao entendimento do IASB sobre a questão.

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>			
	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>30/06/2011</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>30/06/2011</i>	<i>31/12/2010</i>
<i>Caixa e bancos</i>	1.271	490	25.522	20.616
<i>Aplicações financeiras</i>	108.093	27.911	133.586	74.840
<i>Títulos e valores mobiliários</i>	167.945	81.595	175.464	94.569
<i>Total caixa e equivalentes a caixa e títulos e valores mobiliários (circulante)</i>	277.309	109.996	334.572	190.025
<i>Aplicações financeiras caucionadas (não circulante)</i>	182.932	25.067	182.932	25.408
<i>Total das disponibilidades</i>	460.241	135.063	517.504	215.433

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa da Companhia. Considera equivalentes de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor sendo representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e fundos referenciados DI, remuneradas às taxas médias de mercado, e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. As aplicações são classificadas como equivalentes de caixa, conforme descrito do CPC 3 (IAS 7). As aplicações financeiras são remuneradas entre 97% até 103% de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

O montante de R\$9.277 das aplicações financeiras encontram-se caucionados em operações de crédito e fiança bancária. O montante de R\$ 173.655 refere-se às aplicações financeiras vinculadas aos recursos captados na emissão de debêntures em 18 de janeiro de 2011, representadas por quotas de um fundo específico de investimento em renda fixa, denominado Caixa Corporativo Renda Fixa Longo Prazo, constituído para garantir o saldo das debêntures enquanto os recursos não sejam repassados para os respectivos empreendimentos (SPEs). O rendimento dessa aplicação é calculado com base na variação diária da quota. Os recursos estão sendo utilizados para o financiamento de unidades habitacionais, e entre os principais critérios para a elegibilidade do empreendimentos a serem financiados podemos destacar (i) o valor de comercialização não pode ultrapassar o valor máximo para financiamento permitido pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) (ii) o estágio de construção dos respectivos empreendimentos ainda não tenha atingido 50% (cinquenta por cento) do cronograma até a data que empreendimentos forem

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

apresentados pela Companhia (iii) a unidades tenham alcançado um mínimo de 20% (vinte por cento) de vendas, sendo que a liberação e a utilização desses recursos são vinculadas ao avanço do cronograma de cada empreendimento imobiliário, aprovado e financiado. Foram utilizadas as análises da Companhia e de suas controladas quanto à utilização desses recursos para a segregação entre circulante e não circulante:

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>	
	<i>Controladora</i>	<i>Consolidado</i>
	<i>30/06/2011</i>	<i>30/06/2011</i>
<i>Aplicações financeiras caucionadas - CEF</i>	<i>270.835</i>	<i>270.835</i>
<i>Circulante</i>	<i>97.180</i>	<i>97.180</i>
<i>Não Circulante</i>	<i>173.655</i>	<i>173.655</i>

A Companhia possui aplicação no Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Grand Paradiso, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, sendo o Banco BTG Pactual S.A. responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e liquidação financeira de suas operações. O fundo é restrito e destina-se exclusivamente às aplicações de determinados investidores. A Companhia detém 100% das cotas dos fundos e em essência são fundos de investimentos exclusivos. Nesta situação, em conformidade com as Instruções da CVM nº 247/96 e 408/04, a Companhia consolidou os fundos em suas demonstrações com o objetivo de evidenciar a situação financeira e patrimonial como um todo:

	<i>Fundo Grand Paradiso</i>	
	<i>30/06/2011</i>	<i>31/12/2010</i>
<i>Ativo</i>	<i>176.660</i>	<i>96.167</i>
<i>Circulante</i>	<i>176.660</i>	<i>96.167</i>
<i>Não circulante</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Permante</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Total do ativo</i>	<i>176.660</i>	<i>96.167</i>
<i>Passivo</i>	<i>174.589</i>	<i>96.167</i>
<i>Circulante</i>	<i>30</i>	<i>13</i>
<i>Não circulante</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Patrimônio Líquido</i>	<i>174.559</i>	<i>96.154</i>
<i>Capital social</i>	<i>174.559</i>	<i>82.468</i>
<i>Reserva de lucros</i>	<i>2.071</i>	<i>13.686</i>
<i>Total do Patrimônio Líquido</i>	<i>176.630</i>	<i>96.154</i>
<i>Total do passivo e Patrimônio Líquido</i>	<i>176.660</i>	<i>96.167</i>

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Contas a receber

São compostos por:

	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06./2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
<i>Saldo a receber empreendimentos concluídos</i>	506	2.394	274.180	104.427
<i>Provisão para créditos de liquidação duvidosa</i>	(506)	(1.419)	(4.377)	(4.004)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	975	269.803	100.423
<i>Empreendimentos em construção</i>				
<i>Receita apropriada</i>		-	1.761.906	1.508.054
<i>(-) Ajuste a valor presente</i>	-	-	(18.956)	(16.305)
<i>Parcelas recebidas</i>		-	(917.104)	(699.240)
	-	-	825.846	792.509
Contas a receber de vendas apropriado (a)	-	975	1.095.649	892.932
<i>Serviços de administração</i>	5.976	-	5.974	-
<i>Serviços de Corretagem</i>	-	-	831	322
<i>Outras contas a receber</i>	-	-	188	188
	5.976	-	6.993	510
Total do contas a receber	5.976	975	1.102.642	893.442
(-) Não circulante	-	779	144.628	87.037
Circulante	5.976	196	958.014	806.405

(a) Conforme mencionado na Nota 2.2., a Companhia e suas controladas diretas e indiretas adotaram os procedimentos e as normas estabelecidos pelo OCPC-01, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência da adoção deste procedimento, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas (Nota 16) não está refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

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);

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 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 presente, considerando a taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas. A taxa média praticada pela Companhia para o trimestre findo em 30 de junho de 2011 foi de 6,96% (6,13% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010).

Apresentamos o saldo de contas a receber referente à atividade de incorporação e revenda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas:

	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
<i>Circulante</i>	-	196	951.021	805.895
<i>Não circulante</i>	-	779	144.628	87.037
	-	975	1.095.649	892.932
<i>Venda contratada a apropriar (Nota nº 16)</i>	-	-	737.689	726.999
<i>Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota nº 17)</i>	-	-	(15.752)	(8.378)
Total	-	975	1.817.586	1.611.553

Cronograma da carteira de recebíveis total por ano:

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
2011	-	196	935.793	997.506
2012	-	127	257.836	176.563
2013	-	127	355.508	246.916
a partir de 2014	-	525	268.449	190.568
Total	-	975	1.817.586	1.611.553

A seguir demonstramos a movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa nos exercícios:

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>	
	<i>Controladora</i>	<i>Consolidado</i>
<i>Saldo em 31/12/2010</i>	<i>(1.419)</i>	<i>(4.004)</i>
<i>Reversões/(constituições) de provisões</i>	<i>913</i>	<i>(373)</i>
<i>Saldo em 30/06/2011</i>	<i>(506)</i>	<i>(4.377)</i>

Cessão de recebíveis

Foram realizadas operações de cessão de recebíveis por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs). A seguir explicações sobre as emissões:

- Em 04 de novembro de 2010 foram emitidas cédulas de créditos imobiliários, com garantia fidejussória (coobrigação) e alienações fiduciárias, que representam individualmente os créditos imobiliários decorrentes das promessas de venda e compra, os cedentes foram a Inpar Projeto Residencial Von Shilgen SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda., Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda. e a Inpar Projeto 111 SPE Ltda., coobrigada a Viver Incorporadora e Construtora S.A. O valor total da emissão foi R\$12.863, emitidas 32 CCIs, a taxa do desconto é de 11,25% ao ano, incluindo as atualizações de INCC e IGP-M dos recebíveis. O valor com garantia fidejussória é R\$10.740 e o de alienação fiduciária é de R\$2.123. O registro final na CETIP S.A. - Balcão organizado de ativos e derivativos deu-se no mês de dezembro de 2010;
- Em 15 de dezembro de 2010 foi emitida cédula de créditos imobiliários, com garantia fidejussória (coobrigação), que representam individualmente os créditos imobiliários decorrentes das promessas de venda e compra, o cedente é a Inpar Projeto 87 SPE Ltda., coobrigada a Viver Incorporadora e Construtora S.A. O valor da emissão é R\$19.384, sendo emitidas 341 CCIs, a taxa do desconto é de 10,95% ao ano, incluindo as atualizações de INCC e IGP-M dos recebíveis. O registro final na CETIP S.A. - Balcão organizado de ativos e derivativos deu-se no mês de dezembro de 2010.
- Em 10 de maio de 2011 cedeu fiduciariamente os direitos creditórios de titularidade da Companhia, que correspondem a 319 (trezentos e dezenove) Promessas de Compra e Venda de unidades do empreendimento Beach Park Wellness Resort de propriedade da Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda. O valor da emissão é R\$ 50.000, a taxa de desconto é de 11%, incluindo atualizações de INCC e IGP-M dos recebíveis. O agente centralizado da operação é a Pólo Capital Securitizadora S.A. que é responsável pela conta arrecadadora dos direitos creditórios da Companhia.
- Em 22 de junho de 2011 foi assinado o instrumento particular de contrato de cessão de créditos com coobrigação, com garantia fidejussória que representam individualmente os créditos imobiliários decorrentes das

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

promessas de compra e venda, do empreendimento TCI Inpar Projeto Imobiliário Essenciale Premier Ltda. empresa controlada pela TCI Inpar Desenvolvimento Imobiliário S.A. O valor da emissão é R\$ 2.084, a taxa de desconto é de 11,80%, incluindo atualizações de INCC e IGP-M dos recebíveis.

Empresas	Emissão de cédulas de créditos imobiliários				
	Data da Cessão	% taxa de desconto	Emissora	Garantia	Valor
<i>Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda</i>	04/11/2010	11,25%	Pólo Equinócio/Pólo Estratégia	Fidejussória/Alienação fiduciárias	5.376
<i>Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda</i>	04/11/2010	11,25%	Pólo Equinócio/Pólo Estratégia	Fidejussória/Alienação fiduciárias	804
<i>Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda</i>	04/11/2010	11,25%	Pólo Equinócio/Pólo Estratégia	Fidejussória/Alienação fiduciárias	930
<i>Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda</i>	04/11/2010	11,25%	Pólo Equinócio/Pólo Estratégia	Fidejussória/Alienação fiduciárias	512
<i>Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda</i>	04/11/2010	11,25%	Pólo Equinócio/Pólo Estratégia	Fidejussória/Alienação fiduciárias	390
<i>Inpar Projeto 111 SPE Ltda</i>	04/11/2010	11,25%	Pólo Equinócio/Pólo Estratégia	Fidejussória/Alienação fiduciárias	4.851
Total da emissão em 04 de novembro de 2010					12.863
<i>Inpar Projeto 87 SPE Ltda</i>	15/12/2010	10,95%	Pólo Capital Securitizadora S.A	Fidejussória	19.384
<i>Viver Incorporadora e Construtora S.A.</i>	10/05/2011	11,00%	Pólo Capital Securitizadora S.A.	Alienação fiduciária	50.000
<i>TCI - Inpar Desenvolvimento Imobiliário S/A</i>	22/06/2011	11,80%	Banco Safra S.A.	Fidejussória	2.084

As operações de emissão de células de créditos imobiliários estão apresentadas no passivo (circulante e não circulante) na conta de coobrigação na cessão de recebíveis, conforme descrito na Nota Explicativa nº 20.

7. Imóveis a comercializar

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
<i>Terrenos</i>	-	-	742.042	727.040
<i>Imóveis em construção</i>	-	-	312.163	312.577
<i>Imóveis concluídos</i>	3.442	3.398	58.650	61.392
<i>Adiantamentos a fornecedores</i>	-	-	11.427	1.861
<i>Juros capitalizados (a) (Nota 14)</i>	-	-	127.711	97.154
Total	3.442	3.398	1.251.993	1.200.024
<i>Circulante</i>	3.442	3.398	513.660	512.636
<i>Não Circulante</i>	-	-	738.333	687.388

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

A classificação dos imóveis a comercializar entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada tomando-se por base a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração.

8. Despesas com vendas a apropriar

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
Comissões sobre vendas (Nota 16)	-	-	8.051	9.961
Outras	79	108	233	235
Total	79	108	8.284	10.196
Circulante	63	76	5.011	6.989
Não Circulante	16	32	3.273	3.207

9. Conta corrente com parceiros nos empreendimentos

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
Zappi Construções e Empreend. Imobiliários Ltda. (2)	19.272	17.703	19.272	17.703
Menin Incorporadora Ltda. (1)	7.882	5.258	7.882	5.258
Allicerce Construtora e Incorporadora Ltda. (1)	11.207	8.647	11.207	8.647
Record Incorporações Ltda. (1)	12.194	8.029	12.194	8.029
L. Priori Incorporações Ltda. (1)	2.815	6.451	2.815	6.451
Orbhitz Engenharia e Construtora Ltda. (1)	3.912	3.613	3.912	3.613
Meta Holding S.A (1)	1.618	1.455	1.618	1.455
Outros (1)	383	624	582	799
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(1.545)	(1.620)	(1.545)	(1.620)
Total	57.738	50.160	57.937	50.335

(1) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros, mediante participação societária ou por

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

meio da formação de consórcios. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na Viver Incorporadora e Construtora S.A., que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. Os saldos estão sujeitos a encargos financeiros contratuais, correspondentes a variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que encontram-se aplicados os recursos é de 36 meses, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Os recursos financeiros são aplicados diretamente nos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento em conjunto com os parceiros. O recebimento destes valores ocorrerá por meio da realização dos recebíveis de cada empreendimento imobiliário.

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

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Impostos e contribuições a compensar

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

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
<i>PIS</i>	-	-	142	124
<i>COFINS</i>	-	-	500	435
<i>CSLL</i>	2.093	2.016	8.776	8.420
<i>IRPJ</i>	9.504	6.119	25.377	21.816
<i>IRRF s/ aplicações financeiras</i>	3.209	3.476	3.615	3.674
<i>Outros</i>	751	35	901	91
Total	15.557	11.646	39.311	34.560
<i>Circulante</i>	8.637	4.919	10.812	6.960
<i>Não circulante</i>	6.920	6.727	28.499	27.600

11. Investimentos e provisões para perda em investimentos

Descrição	R\$	
	Controladora	
	30/06/2011	31/12/2010
<i>Investimentos</i>	1.320.239	1.255.233
<i>Agio</i>	14.627	14.627
Subtotal	1.334.866	1.269.860
<i>Encargos financeiros a apropriar (1)</i>	97.948	75.790
Total	1.432.814	1.345.650

(1) Refere-se aos encargos financeiros de empréstimos e financiamentos que foram reclassificados para imóveis a comercializar no balanço consolidado, cuja movimentação encontra-se apresentada na Nota Explicativa nº 14.

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) Movimentação de investimentos na Companhia

Controlada	Saldo em 2009	Acréscimo	Diminuição	Equivalência patrimonial	Saldo em 2010	Acréscimo	Diminuição	Equivalência patrimonial	Saldo em 30/06/2011
Inpar Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(3.073)	225.399	-	54.954	277.280	-	-	17.702	294.982
Inpar Empreendimentos Ltda.	192.534	651.786	-	90.453	934.773	-	-	30.795	965.568
Inpar Participações Ltda.	(31)	1	-	(61)	(91)	-	-	-	(91)
Inpar Vendas Ltda.	(6)	-	-	(90)	(96)	-	-	(46)	(142)
Inpar Investimentos S.A.	(50)	47	-	(49)	(52)	-	-	(15)	(67)
Inpar Investimentos II S.A.	(61)	1	-	(3.009)	(3.069)	-	-	(1.474)	(4.543)
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.457)	1.844	-	(355)	32	-	-	(229)	(197)
OAAP Incorporação e Participação Ltda.	(3)	-	-	(1)	(4)	-	-	(1)	(5)
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	187	1.234	-	(76)	1.345	-	-	1.965	3.310
Tibério - Inpar Projeto Residencial Premiere SPE 80 Ltda.	389	1.616	-	(2)	2.003	910	-	23	2.936
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	476	127	-	(6)	597	26	-	1	624
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	1.699	1.058	-	(39)	2.718	-	-	(12)	2.706
Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	-	3.131	-	(34)	3.097	1.048	-	497	4.642
Tibério - Inpar Projeto Residencial Guarulhos SPE Ltda.	5.614	-	(4.993)	405	1.026	110	-	604	1.740
TCI - Inpar Desenvolvimento Ltda.	34.952	6.189	-	(3.223)	37.918	4.426	-	937	43.281
TCI INPAR Projeto Imobiliário Essencial Premier Ltda.	1.027	-	(1.754)	727	-	-	-	-	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	(38)	-	-	-	(38)	154	-	(273)	(157)
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	4.246	-	(203)	2.767	6.810	-	-	2.506	9.316
Tibério - Inpar Projeto Residencial Santo André SPE VII Ltda.	478	435	-	(5)	908	130	-	1	1.039
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda.	312	793	-	249	1.354	1.050	-	2.318	4.722
Total Investimento	237.195	893.661	(6.950)	142.605	1.266.511	7.854	-	55.299	1.329.664
Provisões para perda em investimentos (reclassificados para passivo)	4.719	-	-	-	3.349	-	-	-	5.202
Saldo Investimento	241.914	-	-	-	1.269.860	-	-	-	1.334.866

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

Empresas	R\$	
	Controladora	
	30/06/2011	31/12/2010
Inpar Participações Ltda.	91	91
Inpar Vendas Ltda.	142	96
Inpar Investimentos S.A.	67	51
Inpar Investimentos II S.A.	4.543	3.069
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda	197	-
OAAP Incorporação e Participação Ltda.	5	4
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri	157	38
Provisão para perdas em investimentos	5.202	3.349

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Informações de controladas diretas

Controladas	R\$			
	Investimento		Equivalência	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
Controladas	1.260.550	1.212.085	46.732	141.842
Controladas em conjunto	74.316	57.775	8.567	763
Total investimento	1.334.866	1.269.860	55.299	142.605

b.1) Controladas

Controladas	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 30 de junho de 2011					R\$			
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do período	Investimento		Equivalência	
						30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
Inpar Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	662.560	367.577	294.983	127.974	17.702	294.982	277.280	17.702	54.954
Inpar Empreendimentos Ltda.	1.601.419	635.851	965.568	238.886	30.795	965.568	934.773	30.795	90.453
Inpar Participações Ltda.	-	91	(91)	-	-	-	-	-	(61)
Inpar Vendas Ltda.	995	1.137	(142)	1.286	(46)	-	-	(46)	(90)
Inpar Investimentos S.A.	-	67	(67)	-	(15)	-	-	(15)	(49)
Inpar Investimentos II S.A.	14.289	18.831	(4.542)	-	(1.474)	-	-	(1.474)	(3.009)
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.266	1.463	(197)	-	(229)	-	32	(229)	(355)
OAAP Incorporação e Participação Ltda.	1	5	(4)	-	(1)	-	-	(1)	(1)
Total controladas						1.260.550	1.212.085	46.732	141.842

b.2) Controladas em conjunto

Controlada em conjunto	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 30 de junho de 2011					R\$			
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do período	Investimento		Equivalência	
						30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	10.876	6.146	4.730	11.078	2.808	3.310	1.345	1.965	(76)
Tibério - Inpar Projeto Residencial Premiere SPE 80 Ltda.	9.065	4.871	4.194	-	32	2.936	2.003	23	(2)
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	6.163	5.273	890	-	1	624	597	1	(6)
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	3.896	29	3.867	-	(17)	2.706	2.718	(12)	(39)
Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	7.551	919	6.632	4.590	710	4.642	3.097	497	(34)
Tibério - Inpar Projeto Residencial Guarulhos SPE Ltda.	17.114	8.410	8.704	8.750	3.022	1.740	1.026	604	405
TCI - Inpar Desenvolvimento Ltda.	139.208	81.903	57.305	43.179	1.874	43.281	37.918	937	(3.223)
TCI INPAR Projeto Imobiliário Essencial Premier Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	727
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	35	260	(225)	-	(390)	-	-	(273)	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	47.079	20.462	26.617	18.544	7.160	9.316	6.810	2.506	2.767
Tibério - Inpar Projeto Residencial Santo André SPE VII Ltda.	5.209	3.725	1.484	-	2	1.039	908	1	(5)
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda.	11.895	5.150	6.745	12.374	3.312	4.722	1.353	2.318	249
Total controladas em conjunto						74.316	57.775	8.567	763

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Informações de controladas indiretas

Controlada	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 30 de junho de 2011					R\$ Investimentos		Equivalência Patrimonial	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do período	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.	31.061	36.860	(5.799)	3.709,00	(494)	(5.799)	(5.305)	(494)	(6.063)
Inpar Projeto Residencial Pedreira SPE Ltda.	16.330	12.083	4.247	-	(7)	4.247	4.254	(7)	-
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda.	16.917	2.849	14.068	854	1.933	14.068	12.135	1.933	(589)
Inpar Projeto Residencial Bragança SPE Ltda.	9.733	242	9.491	-	(13)	9.491	9.503	(13)	(1)
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	13.680	289	13.391	-	(107)	13.391	13.498	(107)	(37)
Inpar - Projeto Residencial Cullinan SPE Ltda.	12.640	804	11.836	-	49	11.836	11.787	49	55
Rodes Incorporações S.A.	3.652	1.792	1.860	-	(103)	1.860	291	(103)	(163)
Projeto Raposo Km 18,5 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	121.190	2.245	118.945	-	(196)	118.945	119.141	(196)	(213)
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda.	4.473	1.326	3.147	178	47	3.147	3.099	47	683
Projeto Fortaleza Praia de Meireles - Empreend. Imob. SPE Ltda.	1	9	(8)	-	(2)	(8)	(6)	(2)	(1)
Inpar Projeto Comercial San Paolo SPE Ltda.	10.890	245	10.645	-	(217)	10.645	10.862	(217)	(14)
Inpar Projeto Alpa SPE Ltda.	61	733	(672)	-	(586)	(672)	(86)	(586)	(339)
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda.	20.682	1.827	18.855	1.857	675	18.855	18.181	675	5.517
Inpar Projeto Imóveis PSM SPE Ltda.	758	1	757	-	(2)	757	759	(2)	(1)
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen Ltda.	31.577	6.649	24.928	1.900	(119)	24.928	25.047	(119)	376
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.	74.896	44.202	30.694	28.798	7.867	30.694	22.827	7.867	9.397
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.	10.334	647	9.687	-	(291)	9.687	9.979	(291)	174
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda.	341.808	114.029	227.779	23.263	4.216	227.779	223.563	4.216	9.078
Inpar Projeto Aquatic Resorts SPE Ltda.	1.669	-	1.669	-	(4)	1.669	1.673	(4)	98
Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda.	17.245	684	16.561	41	322	16.561	16.239	322	(2.913)
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	1.843	953	890	-	(42)	890	932	(42)	69
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	92.463	59.268	33.195	20.885	3.322	33.195	29.874	3.322	13.218
Inpar Projeto Residencial Luiza Tolle SPE Ltda.	-	6	(6)	-	(2)	(6)	(5)	(2)	(1)
Inpar Projeto Residencial Calogero Calia SPE Ltda.	6.394	2.704	3.690	2.631	302	3.690	3.389	302	570
Inpar Projeto 38 SPE Ltda.	-	8	(8)	-	(1)	(8)	(7)	(1)	-
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda.	50.780	26.294	24.486	10.720	1.830	24.486	22.656	1.830	6.003
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda.	47.413	27.185	20.228	287	(48)	20.228	20.277	(48)	434
Proj. Imob. Res. Esporte & Vida Condomínio Gravatal SPE 53 Ltda.	5.061	468	4.593	73	(22)	4.593	4.615	(22)	414
Projeto Imobiliário Portal do Mangal SPE 54 Ltda.	47.031	29.848	17.183	(193)	(706)	17.183	17.889	(706)	(2.568)
Inpar Projeto 60 SPE Ltda.	26	2.255	(2.229)	-	(2.672)	(2.229)	443	(2.672)	(2.575)
Inpar Projeto 39 SPE Ltda.	8.218	8.092	126	-	(1)	126	127	(1)	(2)
Inpar Projeto 43 SPE Ltda.	5	10	(5)	-	(1)	(5)	(4)	(1)	(2)
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	58.949	30.810	28.139	1.241	(333)	28.139	28.472	(333)	4.873
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	78.358	48.221	30.137	13.704	766	30.137	29.370	766	11.232
Inpar Projeto 49 SPE Ltda.	5.641	804	4.837	-	420	4.837	4.417	420	31
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	6.288	17	6.271	-	365	6.271	5.905	365	26
Inpar Proj. Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda.	90.938	69.239	21.699	24.858	7.037	21.699	14.662	7.037	13.273
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	14.632	11.354	3.278	2.918	(602)	3.278	3.880	(602)	(404)
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.	46.322	9.081	37.241	-	(6.531)	37.241	1.616	(6.531)	(4.911)
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.	56.216	36.074	20.142	13.058	2.863	20.142	17.278	2.863	7.352
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	11.999	4.701	7.298	4.622	340	7.298	6.958	340	(342)
Inpar Projeto Residencial Marine Home Resort SPE Ltda.	97.377	64.198	33.179	24.210	8.473	33.179	24.707	8.473	11.557
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda.	3.579	1.060	2.519	-	1	2.519	2.519	1	272
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda.	43.647	24.170	19.477	6.208	(244)	19.477	19.721	(244)	6.872
Projeto Imobiliário Altos do Umanzal SPE 64 Ltda.	20.931	17.914	3.017	7.915	1.124	3.017	1.894	1.124	(359)
Inpar Projeto 65 SPE Ltda.	11.391	5.777	5.614	2.443	(796)	5.614	6.411	(796)	(169)
Inpar Projeto 70 SPE Ltda.	9.460	677	8.783	-	1.060	8.783	7.723	1.060	1.475
JMT Propriedade Imobiliária Ltda.	30.095	5.960	24.135	-	(40)	24.135	24.174	(40)	(38)
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.	51.263	41.873	9.390	1.954	(2.243)	9.390	11.633	(2.243)	5.684
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	21.827	13.471	8.356	-	(326)	8.356	8.682	(326)	(872)
Inpar Projeto 88 SPE Ltda.	413	10	403	-	(2)	403	405	(2)	-
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.	14.085	3.922	10.163	3.261	(393)	10.163	10.556	(393)	(120)
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 86 Ltda.	14.121	7.376	6.745	1.492	(593)	6.745	7.338	(593)	3.157
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	2.529	680	1.849	118	63	1.849	1.786	63	364
Inpar Projeto 83 SPE Ltda.	-	6	(6)	-	(1)	(6)	(5)	(1)	(1)
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	7.014	598	6.416	220	252	6.416	6.164	252	595
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	25.355	16.191	9.164	9.637	3.499	9.164	5.664	3.499	908
Inpar Projeto 82 SPE Ltda.	5.981	5.387	594	-	(49)	594	643	(49)	(25)

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controlada	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 30 de junho de 2011					R\$		Equivalência Patrimonial	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do período	Investimentos		30/06/2011	31/12/2010
						30/06/2011	31/12/2010		
Projeto Imobiliário SPE 73 Ltda.	4.819	2.584	2.235	-	(7)	2.235	2.242	(7)	(3)
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.	19.970	16.049	3.921	473	(1.035)	3.921	4.956	(1.035)	(231)
Inpar Projeto 79 SPE Ltda.	9.359	218	9.141	-	(14)	9.141	9.155	(14)	(29)
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	5.401	3.670	1.731	465	(35)	1.731	1.766	(35)	607
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	(1)	(5)	(4)	(1)	-
Inpar Projeto 77 SPE Ltda.	14.923	9.465	5.458	6.777	295	5.458	5.163	295	(1.292)
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	25.383	19.843	5.540	1.645	(633)	5.540	6.172	(633)	5.310
Inpar Projeto 89 SPE Ltda.	-	8	(8)	-	(1)	(8)	(7)	(1)	(1)
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.	47.028	13.091	33.937	19.910	3.843	33.937	30.094	3.843	10.853
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda.	13.272	9.206	4.066	2.760	503	4.066	3.563	503	438
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	90.079	20.803	69.276	9.934	3.024	69.276	66.252	3.024	5.744
Projeto Imobiliário 95 SPE Ltda.	13	-	13	-	(1)	13	14	(1)	(5)
Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda.	35.254	28.787	6.467	11.358	732	6.467	5.735	732	811
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	33.244	25.201	8.043	3.907	100	8.043	7.943	100	551
Inpar Projeto 100 SPE Ltda.	903	269	634	-	(20)	634	653	(20)	(1)
Inpar Projeto 111 SPE Ltda.	18.313	5.459	12.854	2.850	(594)	12.854	13.448	(594)	(1.549)
Inpar Projeto 101 SPE Ltda.	-	3	(3)	-	(1)	(3)	(2)	(1)	-
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.	9.091	7.131	1.960	1.848	(473)	1.960	2.433	(473)	(899)
Inpar Projeto 104 SPE Ltda.	18.100	15.010	3.090	-	(7)	3.090	3.097	(7)	(2)
Inpar Projeto 105 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(1)	(2)	(1)	(1)	-
Inpar Projeto 106 SPE Ltda.	3.363	-	3.363	-	(12)	3.363	3.375	(12)	427
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	-	8	(8)	-	(1)	(8)	(7)	(1)	(1)
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	4	338	(334)	-	(31)	(334)	(304)	(31)	(58)
Inpar Projeto 112 SPE Ltda.	-	3	(3)	-	(1)	(3)	(2)	(1)	-
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	3.124	466	2.658	-	(14)	2.658	2.672	(14)	(38)
Inpar Projeto 114 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(1)	(2)	(1)	(1)	-
Inpar Projeto 115 SPE Ltda.	4.958	208	4.750	-	(35)	4.750	4.785	(35)	(79)
Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	3.584	483	3.101	-	(13)	3.101	3.114	(13)	22
Inpar Projeto 117 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(1)	(2)	(1)	(1)	-
Inpar Projeto 119 SPE Ltda.	224	1	223	-	2	223	221	2	84
Inpar Projeto 120 SPE Ltda.	1	6	(5)	-	(3)	(5)	(2)	(3)	(1)
Inpar Projeto 121 SPE Ltda.	610	1.033	(423)	-	(19)	(423)	(404)	(19)	(90)
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	4.097	2.408	1.689	1.103	69	1.689	1.620	69	113
Inpar Projeto 123 SPE Ltda.	-	4	(4)	-	(1)	(4)	(3)	(1)	(1)
Inpar Projeto 124 SPE Ltda.	1.570	1.030	540	-	(121)	540	661	(121)	(7)
Inpar Projeto 125 SPE Ltda.	-	4	(4)	-	(1)	(4)	(3)	(1)	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	4.802	4.809	(7)	-	(4)	(7)	(3)	(4)	-
Inpar Projeto 127 SPE Ltda.	4.156	4.164	(8)	-	(5)	(8)	(3)	(5)	-
Inpar Projeto 128 SPE Ltda.	5.164	5.182	(18)	-	(15)	(18)	(3)	(15)	-
Inpar Projeto 129 SPE Ltda.	-	4	(4)	-	(1)	(4)	(3)	(1)	(1)
Inpar Projeto 130 SPE Ltda.	43	-	43	-	(1)	43	45	(1)	(1)
Inpar Projeto 131 SPE Ltda.	-	4	(4)	-	(1)	(4)	(3)	(1)	(1)
Inpar Projeto 132 SPE Ltda.	-	4	(4)	-	(1)	(4)	(3)	(1)	-
Inpar Projeto 134 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	(1)	(5)	(3)	(1)	(1)
Inpar Projeto 135 SPE Ltda.	-	4	(4)	-	(1)	(4)	(3)	(1)	(1)
Inpar Projeto 136 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(1)	(2)	-	(1)	-
Inpar Projeto 137 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(1)	(2)	-	(1)	-
Inpar Projeto 138 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(1)	(2)	-	(1)	(1)
Inpar Projeto 139 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(1)	(2)	-	(1)	-
Inpar Projeto 140 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(1)	(2)	-	(1)	-
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária SPE 141 Ltda.	878	944	(66)	-	(1)	(66)	(65)	(1)	(1)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 142 SPE Ltda.	-	3	(3)	-	(1)	(3)	(1)	(1)	-
Viver Desenvolvimento Imobiliário 143 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 144 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 145 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 146 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(1)	(2)	-	(1)	-
Viver Desenvolvimento Imobiliário 147 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 148 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 149 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 150 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 30 de junho de 2011					R\$		Equivalência Patrimonial	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do período	Investimentos		30/06/2011	31/12/2010
						30/06/2011	31/12/2010		
Controlada em conjunto									
Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda.	103.227	62.021	41.206	24.206	1.824	41.206	33.867	1.824	15.302
Inpar - Abyara - Projeto Residencial América SPE Ltda.	164.812	99.943	64.869	67.044	17.369	64.869	42.220	17.369	11.756
Projeto Fox 41 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	62.779	16.837	45.942	20.670	1.484	45.942	-	1.484	-
Mucuna Empreendimentos S.A.	3.143	3.144	(1)	-	(1)	(1)	-	(1)	-
Acanto Incorporadora Ltda.	29.485	276	29.209	-	(79)	29.209	9.708	(79)	(76)
Shimpako Incorporadora Ltda.	43.539	430	43.109	-	-	43.109	14.257	-	(7)
Piarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	138.664	69.638	69.026	43.580	3.184	69.026	40.832	3.184	11.788
PMCS Participações S.A.	2.881	-	2.881	-	-	2.881	1.326	-	-
City Parque Morumbi SPE S.A.	53.239	48.378	4.861	-	-	4.861	972	-	(16)

12. Imobilizado líquido

É composto por:

Descrição	R\$					
	Controladora					
	Imóvel (1)	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Outros ativos
Custo						
Saldo em 31/12/2009	4.313	8.363	1.786	781	2.148	128
Adições	-	4.155	79	-	80	42
Baixa	-	(21)	-	(34)	-	-
Saldo em 31/12/2010	4.313	12.497	1.865	747	2.228	170
Adições	-	3.595	645	225	12	10
Baixa	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/06/2011	4.313	16.092	2.510	972	2.240	180
Depreciação						
Saldo em 31/12/2009	(1.024)	(771)	(89)	(180)	(107)	(16)
Depreciação no exercício	(173)	(929)	(180)	(134)	(218)	(14)
Baixa	-	2	-	(7)	-	-
Saldo em 31/12/2010	(1.197)	(1.698)	(269)	(321)	(325)	(30)
Depreciação no exercício	(86)	(660)	(100)	(90)	(93)	(8)
Adições	-	(832)	(616)	-	-	-
Baixa	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/06/2011	(1.283)	(3.190)	(985)	(411)	(418)	(38)
Saldo total líquido em 30/06/2011	3.030	12.902	1.525	561	1.822	142
Saldo total líquido em 31/12/2010	3.116	10.799	1.596	426	1.903	140
% - Taxa anual média ponderada	4%	10%	10%	20%	20%	-

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	R\$ Consolidado						
	Imóvel (1)	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Estande de vendas e apartamentos-modelos decorados	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Total do imobilizado
Custo							
Saldo em 31/12/2009	4.313	10.249	2.565	1.221	53.303	2.629	74.453
Adições	-	4.674	137	26	5.991	85	10.961
Baixa	-	(21)	-	(221)	-	(21)	(263)
Saldo em 31/12/2010	4.313	14.902	2.702	1.026	59.294	2.693	85.151
Adições	-	3.276	61	306	2.919	26	6.598
Baixa	-	-	-	-	-	-	(5)
Saldo em 30/06/2011	4.313	18.178	2.763	1.332	62.213	2.719	91.744
Depreciação							
Saldo em 31/12/2009	(1.024)	(1.702)	(731)	(466)	(22.118)	(164)	(26.234)
Depreciação no exercício	(173)	(1.240)	(212)	(204)	(11.985)	(264)	(14.100)
Baixa	-	2	-	193	-	3	198
Saldo em 31/12/2010	(1.197)	(2.940)	(943)	(477)	(34.103)	(425)	(40.136)
Depreciação no exercício	(86)	(906)	(115)	(54)	(3.524)	(117)	(4.815)
Adições	-	(40)	-	-	-	-	(40)
Baixa	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/06/2011	(1.283)	(3.886)	(1.058)	(531)	(37.627)	(542)	(44.991)
Saldo total líquido em 30/06/2011	3.030	14.292	1.705	801	24.586	2.177	46.753
Saldo total líquido em 31/12/2010	3.116	11.962	1.759	549	25.191	2.268	45.015
% - Taxa anual média ponderada	4%	10%	10%	20%	33%	20%	-

(1) Por conta da aquisição de terreno para incorporação imobiliária, o imóvel situado na Rua Augusta nº 2.944 - Cerqueira César (SP) foi submetido a usufruto temporário não oneroso em favor do antigo proprietário do terreno destinado a incorporação, com vigência de 20 anos, a partir de novembro de 2003. O referido imóvel é objeto de garantia constituída em instrumento de transação com instituição financeira.

Levando em consideração a relevância do ativo imobilizado em relação às demonstrações financeiras como um todo, a Companhia e suas controladas avaliram a vida útil-econômica desses ativos e em 30 de junho de 2011 concluiu que não existem ajustes ou mudanças relevantes a serem reconhecidas.

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Intangível

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

Descrição	R\$						
	Controladora			Consolidado			
	Softwares	Marcas e patentes	Total	Ágio na aquisição de empresas	Softwares	Marcas e patentes	Total
Custo							
Saldo em 31/12/2009	931	24	955	15.450	958	74	16.482
Adições	7.338	93	7.431	-	7.389	93	7.482
Baixa	-	-	-	-	-	(50)	(50)
Saldo em 31/12/2010	8.269	117	8.386	15.450	8.347	117	23.914
Adições	5.018	-	5.018	-	5.018	50	5.068
Baixa	-	(93)	(93)	-	(44)	(93)	(137)
Saldo em 30/06/2011	13.287	24	13.311	15.450	13.321	74	28.845
Depreciação							
Saldo em 31/12/2009	(23)	-	(23)	(823)	(31)	-	(854)
Amortização no exercício	(47)	-	(47)	-	(53)	-	(53)
Baixa	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2010	(70)	-	(70)	(823)	(84)	-	(907)
Amortização no exercício	(21)	-	(21)	-	(24)	-	(24)
Baixa	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/06/2011	(91)	-	(91)	(823)	(108)	-	(931)
Saldo total líquido em 30/06/2011	13.196	24	13.220	14.627	13.213	74	27.914
Saldo total líquido em 31/12/2010	8.199	117	8.316	14.627	8.263	117	23.007
% - Taxa anual média ponderada	10%	10%		-	10%	10%	

A Companhia avaliou a recuperabilidade do ágio e determinou que seu saldo não está em excesso ao seu montante recuperável de R\$14.627, desta forma, não sendo necessária a constituição de provisão para perda. O montante recuperável foi calculado com base em seu valor em uso, com base no laudo de avaliação elaborado pela Companhia, onde se utilizou o método de fluxo de caixa descontado a valor presente. As taxas de descontos utilizadas nos cálculos foram apuradas por meio da adoção do Custo Médio Ponderado de Capital de Giro (WACC em inglês).

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Empréstimos e financiamentos

		R\$			
		Controladora		Consolidado	
Modalidade	Taxa de juros e comissões	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
SFH	TR + 8,30% a.a. até 11,60% a.a.	-	-	444.374	288.196
Capital de giro CCB, CCI e outros	Até 3,75% a.a + CDI (1)	361.988	266.368	361.988	266.368
	De 3,76% a.a. até 5% a.a + CDI	11.389	19.708	17.365	27.392
	Acima de 5% a.a + CDI	8.534	7.988	13.308	40.313
	Até 11,80% a.a + IPCA	31.797	84.014	31.797	86.498
	Projetos -CCB	até 3,75% a.a. + CDI (2)	133.272	119.252	163.371
Leasing	1,06% a.a. até 9,30% a.a.	1.517	1.585	1.703	1.585
Conta corrente	1,8% a.m até 17,5% a.m	-	-	302	539
Total		548.497	498.915	1.034.208	870.302
Circulante		249.890	147.717	571.409	377.794
Não Circulante		298.607	351.198	462.799	492.508

(1) Em dezembro de 2009, do valor total de capital de giro, R\$18.109 correspondia ao compromisso com instituição liquidada pelo Banco Central do Brasil, que estava sob suspensão judicial dos efeitos da mora e da exigibilidade dos contratos de mútuo e proibição de protesto dos referidos contratos e das cambiais a eles atrelados, por força de liminar obtida em medida cautelar, tendo em vista que parte dos valores cobrados pela instituição financeira não foi efetivamente disponibilizado à Companhia e sim alocado pela própria instituição financeira em debêntures de empresas não financeiras pertencentes ao seu grupo econômico. Em dezembro de 2010, a Companhia celebrou instrumento de transação encerrando o litígio, onde o pagamento será realizado em 48 parcelas, além da dação em pagamento dos direitos creditórios decorrentes das debêntures de empresas do grupo econômico da instituição. O saldo em 30 de junho de 2011 é de R\$18.009;

(2) Foram captados empréstimos para financiamento de empreendimentos imobiliários. As captações foram: **(i)** Em 21 de maio de 2010 no valor inicial de R\$117.450, direcionado para o projeto Lagoa dos Ingleses; **(ii)** Em 15 de outubro de

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2010 o valor de R\$15.000 e em 22 de dezembro de 2010 o valor de R\$10.000, direcionados para o projeto Park Paza; **(iii)** Em 22 de dezembro de 2010 no valor de R\$11.000, direcionado para projeto The Spot e R\$9.000 direcionado para o projeto Altos do Umarizal; e **(iv)** Em 23 de maio de 2011 no valor de R\$ 15.000, direcionado para projeto Viver Ananindeua.

O vencimento do não circulante compõe-se como segue:

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
2012	95.052	173.712	197.273	281.906
2013	147.416	141.531	199.040	170.673
2014	44.990	34.902	51.905	38.264
a partir de 2015	11.149	1.053	14.581	1.665
Total	298.607	351.198	462.799	492.508

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 subsidiárias, alienação fiduciária de imóveis, caução de direitos aquisitivos sobre imóveis e cessão fiduciária de quotas e aval de acionistas controladores. Conforme nota explicativa nº 28, determinados compromissos preveem a adimplência de "covenants".

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizadas ao custo de cada empreendimento, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas ou são alocadas ao resultado se os recursos não forem utilizados, conforme demonstramos a seguir:

	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
Encargos financeiros brutos	55.966	68.077	84.359	101.281
Encargos financeiros capitalizados	(33.419)	(58.469)	(61.811)	(89.742)
Encargos financeiros líquidos	22.547	9.608	22.548	11.539
Encargos financeiros incluídos na rubrica Imóveis a Comercializar				
Saldo inicial	75.790	37.626	97.154	51.689
Encargos financeiros capitalizados	33.419	58.469	61.811	89.742
Encargos apropriados ao resultado	(11.261)	(20.305)	(31.254)	(44.277)
Saldo final (Nota 7 e 11)	97.948	75.790	127.711	97.154

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	R\$			
	Controladora		Consolidado	
<i>Encargos financeiros capitalizados</i>	<i>30/06/2011</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>30/06/2011</i>	<i>31/12/2010</i>
<i>Outras linhas (corporativos)</i>	33.419	58.469	38.550	67.422
<i>Sistema financeiro habitacional</i>	-	-	23.261	22.320
<i>Saldo total</i>	33.419	58.469	61.811	89.742

15. Debêntures

<i>Descrição</i>	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	<i>30/06/2011</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>30/06/2011</i>	<i>31/12/2010</i>
<i>Debêntures</i>	400.177	-	418.378	20.000
<i>(-) Gastos com debêntures a amortizar</i>	(6.028)	-	(7.124)	(1.241)
<i>Juros sobre Debêntures</i>	2.706	-	4.432	2.849
<i>Total</i>	396.855	-	415.686	21.608
<i>Circulante</i>	812	-	4.230	1.945
<i>Não Circulante</i>	396.043	-	411.456	19.663

Emissão em 24 de junho de 2011

A Companhia obteve aprovação de seu 2º programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real no montante de R\$ 100.000 na quantidade 10.000 debêntures com o valor nominal unitário de R\$10.000 cada, com vencimentos trimestrais.

Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com essa emissão serão integralmente utilizados para refinanciamento de dívidas financeiras da Companhia e de controladas.

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

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

Emissão em 18 de janeiro de 2011

A Companhia obteve aprovação de seu 1º programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real e garantia flutuante no montante de R\$ 300.000 na quantidade

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

300 debêntures com o valor nominal unitário de R\$1.000 cada, com vencimentos semestrais.

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

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

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

Emissão em 02 dezembro de 2009

A controlada Inpar Investimento II S.A. obteve aprovação de seu 1º programa de distribuição de debêntures, que possibilitou ofertar debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, nominativas e escriturais, com garantia real e garantia adicional fidejussória prestadas pela Companhia no montante de R\$20.000, na quantidade de 200 debêntures com o valor nominal unitário de R\$100 cada.

A taxa de remuneração das debêntures é de 10,5 % ao ano, acrescida da variação do IGP-M/FGV. Os pagamentos dos juros são anuais, juntamente com as parcelas de amortização.

Os recursos obtidos por meio da emissão das debêntures serão utilizados exclusivamente para a execução, construção e exploração comercial do empreendimento imobiliário denominado "Marine Home Resort".

Os gastos com a emissão de debêntures estão registrados como redutores no passivo, os quais estão sendo apropriados ao resultado usando o método juros efetivos.

Conforme nota explicativa nº 28, determinados compromissos preveem a adimplência de "covenants".

As debêntures serão amortizadas conforme tabela a seguir:

Vencimentos	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
2011	-	-	-	2.056
2012	2.706	-	6.233	2.056
2013	42.976	-	45.376	2.742
2014	177.201	-	180.321	3.576
2015	120.000	-	123.626	4.139
2016	60.000	-	63.626	4.139
2017	-	-	3.628	4.141
Total	402.883	-	422.810	22.849

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.2., o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida até a data do balanço, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas, não estão refletidos nas demonstrações financeiras, conforme a seguir demonstrada:

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>	
	<i>Consolidado</i>	
	<i>30/06/2011</i>	<i>31/12/2010</i>
<i>Venda contratada a apropriar</i>	737.689	726.999
<i>Compromissos de construção (1)</i>	(465.360)	(461.439)
<i>Despesas com vendas a apropriar (Nota 8)</i>	(8.051)	(9.961)
	264.278	255.599

(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.*

17. Adiantamentos de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.2. encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

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 a 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, descritas na Nota Explicativa nº 2.2:

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<i>Descrição</i>	R\$	
	Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010
<i>Adiantamentos de clientes incorporações</i>	3.993	4.640
<i>Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (Nota 6)</i>	15.752	8.378
<i>Permutas físicas</i>	99.822	106.889
Total	119.567	119.907
<i>Circulante</i>	51.588	47.212
<i>Não Circulante</i>	67.979	72.695

18. Contas a pagar

<i>Descrição</i>	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
<i>Aquisições de participações societárias (1)</i>	-	-	5.503	8.193
<i>Comissões a pagar (2)</i>	4.127	2.259	15.579	13.608
<i>Cyrela Brazil Realty (3)</i>	-	-	12.699	18.980
<i>Distratos a pagar</i>	-	150	1.418	2.008
<i>Provisão para garantia de obra</i>	-	-	8.900	6.783
<i>Gastos com subscrição de capital</i>	111	156	111	156
<i>Outras contas a pagar</i>	1.320	1.552	1.844	11.685
Total	5.558	4.117	46.054	61.413
<i>Circulante</i>	5.558	4.117	28.216	42.263
<i>Não Circulante</i>	-	-	17.838	19.150

(1) Aquisição de participações societárias em empresas de incorporação imobiliária ou "Joint Venture";

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

(3) Contas a pagar com parceiro em empreendimento.

A composição da parcela do não circulante pode ser assim demonstrada:

<i>Descrição</i>	R\$	
	Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010
2012	328	3.090
2013	767	524
a partir de 2014	16.743	15.536
Total	17.838	19.150

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
 Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Credores por imóveis compromissados

Referem-se às parcelas a pagar, relativas à compra de:

- Terrenos adquiridos para incorporação imobiliária;
- Imóveis adquiridos para realização de projetos imobiliários:

Descrição	R\$	
	Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010
<i>Terrenos</i>	32.454	43.980
<i>Imóveis em construção</i>	6.136	9.869
<i>Imóveis concluídos</i>	359	359
<i>Total</i>	38.949	54.208
<i>Circulante</i>	16.874	28.955
<i>Não Circulante</i>	22.075	25.253

A composição da parcela do não circulante pode ser assim demonstrada:

Descrição	R\$	
	30/06/2011	31/12/2010
<i>2012</i>	2.156	5.924
<i>2013</i>	2.116	6.361
<i>a partir de 2014</i>	17.803	12.968
<i>Total</i>	22.075	25.253

Os contratos de aquisição de terrenos são indexados pelos índices INCC e IGP-M, acrescidos de juros que variam entre 6% e 12% ao ano.

O saldo de credores por imóveis compromissados foram mensurados a valor presente, considerando a taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas. A taxa média praticada pela Companhia para o trimestre findo em 30 de junho de 2011 foi de 6,96% (7,13% para o exercício findo em 31 de dezembro 2010).

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Coobrigação na cessão de recebíveis

As operações que a Companhia reteve os riscos e responsabilidades sobre os créditos cedidos, com a obrigação de recompra de créditos imobiliários inadimplentes (coobrigação), são classificadas no passivo conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.5. O resumo das operações estão na Nota Explicativa nº 6. As taxas na cessão descontadas nessas operações variam de 10,95% a 11,80% ao ano, incluindo IGP-M e INCC. A tabela a seguir demonstra as emissões das cédulas de créditos imobiliários:

Empresas	Emissão de cédulas de créditos imobiliários		
	Data da Cessão	% taxa de desconto	Garantia
Viver Incorporadora e Construtora S.A.	10/05/2011	11,00%	Alienação fiduciária
Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda	04/11/2010	11,25%	Fidejussória/Alienação fiduciária
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda	04/11/2010	11,25%	Fidejussória/Alienação fiduciária
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda	04/11/2010	11,25%	Fidejussória/Alienação fiduciária
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda	04/11/2010	11,25%	Fidejussória/Alienação fiduciária
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda	04/11/2010	11,25%	Fidejussória/Alienação fiduciária
Inpar Projeto 111 SPE Ltda	04/11/2010	11,25%	Fidejussória/Alienação fiduciária
Inpar Projeto 87 SPE Ltda	15/12/2010	10,95%	Fidejussória
TCI - Inpar Desenvolvimento Imobiliário S/A	22/06/2011	11,80%	Fidejussória

Composição dos valores de células de créditos imobiliários:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
Viver Incorporadora e Construtora S.A.	49.167	-	49.167	-
Inpar Projeto 87 SPE Ltda	-	-	19.137	19.384
Inpar Projeto 111 SPE Ltda	-	-	4.282	4.851
Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda	-	-	3.957	5.376
TCI - Inpar Desenvolvimento Imobiliário S/A	-	-	2.084	-
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda	-	-	774	804
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda	-	-	649	930
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda	-	-	496	512
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda	-	-	307	390
Total	49.167	-	80.853	32.247
Circulante	10.000	-	16.282	5.499
Não Circulante	39.167	-	64.571	26.748

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A composição da parcela do não circulante pode ser assim demonstrada:

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>			
	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>30/06/2011</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>30/06/2011</i>	<i>31/12/2010</i>
<i>2012</i>	5.000	-	7.929	5.682
<i>2013</i>	10.000	-	13.667	3.272
<i>2014</i>	10.000	-	13.304	3.002
<i>a partir de 2015</i>	14.167	-	29.671	14.792
<i>Total</i>	39.167	-	64.571	26.748

21. Partes relacionadas

Operações de mútuo em conta corrente

Os saldos das contas representam operações de empréstimos na forma de mútuos em conta corrente, sem vencimento pré-definido. Para as relações de mútuo entre Viver Incorporadora e Construtora S.A., suas controladas não há a incidência de encargos financeiros.

As operações comerciais com as nossas subsidiárias para o desenvolvimento das nossas atividades de incorporação e construção de empreendimentos. As operações e negócios com partes relacionadas seguem os padrões comuns para as atividades de mesma natureza, portanto, não ocasionam qualquer benefício ou prejuízo.

Estas operações poderiam gerar resultado diferente, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.

Dentre os nossos negócios atuais com as nossas subsidiárias, podemos destacar:

- (i) A celebração de contratos de construção de empreendimentos;
- (ii) Contratos de incorporação ou de desenvolvimento conjunto de empreendimentos;
- (iii) Contratos de concessão de garantias recíprocas. São decididos por nossa administração todos os investimentos em nossas subsidiárias, cujas atividades são controladas pela Companhia.

A escolha da empresa que exercerá as atividades descritas leva em consideração o planejamento da Companhia, sendo que podemos terceirizar atividades quando de nosso interesse, segundo o critério do melhor preço e qualidade, observada a solidez financeira apresentada pelo potencial contratado. Os saldos nas demonstrações financeiras são assim apresentados:

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição (ativo)	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2010	31/12/2010	30/06/2010	31/12/2010
Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda	59.283	16.669	-	-
Inpar Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda.	56.209	47.282	-	-
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda.	39.311	10.860	-	-
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.	18.344	12.431	-	-
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda.	18.116	13.416	-	-
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	16.361	5.596	-	-
Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda.	8.609	13.023	-	-
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	8.603	11.870	-	-
Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda.	8.001	2.338	-	-
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	7.726	4.960	-	-
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	7.493	5.195	-	-
Projeto Imobiliário Portal do Mangal SPE 54 Ltda.	7.406	6.082	-	-
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.	5.406	2.730	-	-
Inpar Projeto 82 SPE Ltda.	5.386	181	-	-
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.	5.133	3.165	-	-
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda.	4.805	2.985	-	-
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.	4.459	6.855	-	-
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	3.939	2.374	-	-
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda.	3.816	2.944	-	-
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda.	3.633	10.393	-	-
Inpar - Empreendimentos Ltda.	3.605	13.694	-	-
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	3.315	998	-	-
Tiberio - Inpar Projeto Residencial Premiere SPE 80 Ltda.	3.288	3.333	-	-
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	3.170	3.201	-	-
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.	2.950	1.557	-	-
Inpar Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.590	2.669	-	-
Inpar Projeto 128 SPE Ltda.	2.579	-	-	-
Projeto Imobiliário 60 SPE Ltda.	2.255	1.893	-	-
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda.	2.099	3.241	-	-
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	2.029	1.677	-	-
Inpar Projeto Residencial Raposo Km 18,5 SPE Ltda.	1.847	973	-	-
Projeto Imobiliário SPE 73 Ltda.	1.778	1.176	-	-
Tiberio - Inpar Projeto Residencial Santo Andre SPE VII Ltda.	1.691	1.744	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda	1.561	1.054	-	-
Inpar Projeto 127 SPE Ltda.	1.534	-	-	-
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda.	1.295	865	-	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	1.253	1.165	-	-
Inpar Projeto 121 SPE Ltda.	1.033	1.032	-	-
Inpar Projeto 124 SPE Ltda.	1.016	442	-	-
Viver Desenvolvimento e Construção e Imobiliária SPE 141 Ltda.	944	943	-	-
JMT Propriedade Imobiliária Ltda.	792	451	-	-
Inpar Projeto 104 SPE Ltda.	688	652	-	-
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.	647	14.601	-	-
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	525	982	-	-
Inpar Vendas Ltda.	508	125	-	-
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda.	496	292	-	-
Inpar Projeto Alpa SPE Ltda.	488	324	-	-
Inpar Projeto 116 SPE Ltda	480	463	-	-
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	465	431	-	-
Tiberio Inpar Projeto Residencial Guarulhos SPE Ltda.	400	317	-	-
Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	289	301	-	-
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	289	182	-	-
Inpar Projeto 100 SPE Ltda.	254	47	-	-
Tibério Incorporação e Participações 17 Ltda. (a)	219	219	219	219
Inpar Projeto 79 SPE Ltda..	216	156	-	-
Inpar Projeto Residencial Bragança SPE Ltda.	212	172	-	-
Inpar Projeto 115 SPE Ltda.	201	164	-	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	182	173	-	-

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição (ativo)	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2010	31/12/2010	30/06/2010	31/12/2010
Inpar Participações Ltda.	92	91	-	-
Inpar Investimentos S.A.	66	51	-	-
Inpar Projeto Residencial Pedreira SPE Ltda.	53	46	-	-
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	49	43	-	-
Inpar Projeto 49 SPE Ltda.	36	17	-	-
Inpar Projeto 43 SPE Ltda.	10	9	-	-
Inpar Projeto 88 SPE Ltda.	10	8	-	-
Projeto Fortaleza Praia de Meireles - Empreendimentos Imobiliários SPE	9	8	-	-
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	8	7	-	-
Inpar Projeto 38 SPE Ltda.	7	7	-	-
Inpar Projeto 89 SPE Ltda.	7	6	-	-
Inpar Projeto 39 SPE Ltda.	7	6	-	-
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	6	6	-	-
Inpar Projeto 120 SPE Ltda.	6	4	-	-
Inpar Projeto Residencial Luiza Tolle SPE Ltda	6	-	-	-
Inpar Projeto 83 SPE Ltda.	5	-	-	-
OAAP Incorporação e Participações Ltda	5	-	-	-
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	5	-	-	-
Inpar Projeto 134 SPE Ltda.	4	-	-	-
Inpar Projeto 135 SPE Ltda.	4	-	-	-
Inpar Projeto 131 SPE Ltda.	4	-	-	-
Inpar Projeto 132 SPE Ltda.	4	-	-	-
Inpar Projeto 123 SPE Ltda.	4	-	-	-
Inpar Projeto 129 SPE Ltda.	4	-	-	-
Inpar Projeto 125 SPE Ltda.	4	-	-	-
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	-	8.693	-	-
Projeto Imobiliário Altos do Umarizal SPE 64 Ltda.	-	4.812	-	-
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	-	4.180	-	-
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.	-	3.275	-	-
Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda.	-	1.930	-	-
TCI - Inpar Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	1.804	-	-
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	-	893	-	-
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda.	-	529	-	-
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.	-	42	-	-
Outros	86	96	24	39
Total	341.723	269.621	243	258

(a) Em setembro de 2009 a Companhia efetuou a venda de sua participação nas sociedades de propósito específico: Inpar Projeto 98 SPE Ltda. e Inpar Projeto 92 SPE Ltda., para a Tibério Incorporações e Participações 17 Ltda. e Isa Incorporação e Construção S/A, no percentual de 25% (vinte e cinco por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento), respectivamente, do total das quotas representativas do capital social das referidas sociedades, somando-se, assim, os 70% (setenta por cento) de participação detidas pela Companhia em referidas sociedades. No processo de desmobilização para reforço de caixa, a Companhia alienou as participações societárias pelo valor de R\$22.430, conforme laudo de avaliação a preço de mercado, assumindo um prejuízo na transação de R\$1.185;

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição (passivo)	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda.	16.406	17.342	-	-
Inpar Proj. Resid. S. G. Leste SPE Ltda.	13.827	9.273	-	-
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	13.602	15.058	-	-
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda	12.655	11.347	-	-
Inpar - Projeto Residencial Cullinan SPE Ltda.	12.477	13.142	-	-
Inpar Projeto Residencial Venancio Alves SPE Ltda	12.095	9.457	-	-
Inpar Projeto Comercial San Paolo SPE Ltda.	10.885	11.047	-	-
Inpar Investimentos II S. A.	10.120	18.502	-	-
Projeto Imobiliário SPE 70 Ltda	9.418	2.599	-	-
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	8.406	-	-	-
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.	7.750	8.104	-	-
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	6.776	-	-	-
Inpar Projeto 111 SPE Ltda.	5.167	4.427	-	-
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda.	5.048	-	-	-
Inpar Proj. Resid. Viver Mooca SPE Ltda.	3.448	2.814	-	-
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.	3.427	8.660	-	-
Inpar Projeto 106 SPE Ltda.	3.363	3.411	-	-
Projeto Imobiliário Resid. Esporte & Vida Cond. Gravataí SPE 53 Ltda.	3.357	2.775	-	-
Inpar Projeto 90 SPE Ltda	2.488	897	-	-
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.	2.052	-	-	-
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda.	1.976	1.109	-	-
Rodes Incorporações S.A.	1.972	1.988	-	-
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	1.755	925	-	-
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	1.280	1.464	-	-
Inpar Projeto Aquatic Resorts SPE Ltda.	1.104	846	-	-
Projeto Imobiliário Altos Do Umarizal SPE 64 Ltda	1.056	-	-	-
PSM Empreend. Imobil. SPE Ltda.	757	759	-	-
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	620	-	-	-
Parizotto Administração Participações e Comércio Ltda. (b)	484	3.500	484	3.500
Inpar Projeto Residencial Calogero Calia SPE Ltda	246	-	-	-
Inpar Projeto 119 SPE Ltda.	142	143	-	-
Inpar Projeto 130 SPE Ltda.	39	40	-	-
Plarcon Incorporações Imobiliárias S A	15	-	-	-
Projeto Imobiliário 95 SPE Ltda.	13	14	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	10	21	-	-
Total	174.236	149.664	484	3.500

(b) Em 01 de dezembro de 2004, a Companhia celebrou com a "Parizotto Administração, Participações e Comércio Ltda." (Parizotto)

"Instrumento particular de compra e venda de créditos futuros com assunção de risco" (Instrumento), por meio do qual lhe transferiu, por R\$8.500 mil, crédito futuro advindo de aplicação financeira com valores custodiados em instituição financeira sob intervenção e liquidação pelo Banco Central do Brasil (BACEN). Por meio deste instrumento, outorgou-se à Parizotto o direito ao futuro crédito a ser apurado e riscos a ele inerentes.

Em 11 de dezembro de 2010, a Companhia efetuou distrato do Instrumento celebrado com a Parizotto pelo valor de R\$4.000, tendo pago R\$500 a vista, sendo que o saldo remanescente será pago em sete parcelas mensais e consecutivas à Parizotto. Os referidos créditos foram utilizados para amortização de dívida da Companhia com a

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

instituição financeira sob intervenção e liquidação pelo Banco Central do Brasil (BACEN), por valor não inferior ao distrato efetuado com a Parizotto;

22. Obrigações tributárias e trabalhistas

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
Parcelamento 11.941/09	12.530	14.281	42.614	50.901
Parcelamentos tributários	1.426	-	9.809	9.237
Tributos correntes	1.273	759	13.271	6.664
Tributos diferidos	7	45	76.643	62.326
Encargos trabalhistas	5.434	3.904	12.158	7.907
Provisão para remuneração variável (1)	453	8.086	453	8.086
Total	21.123	27.075	154.948	145.121
Circulante	11.559	16.102	113.117	98.581
Não Circulante	9.564	10.973	41.831	46.540

(1) A Companhia estabeleceu, em 2010, uma política de remuneração variável baseada em indicadores de desempenho, e registrou uma provisão no montante de R\$8.086 na controladora na rubrica "Despesas gerais e administrativas".

A composição da parcela do não circulante pode ser assim demonstrada:

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
2012	2.196	952	18.142	11.419
2013	4.392	952	14.823	5.671
a partir de 2014	2.976	9.069	8.866	29.450
Total	9.564	10.973	41.831	46.540

A Companhia e sua controlada Inpar Legacy Ltda. aderiram em 2000 ao programa de recuperação fiscal (REFIS), com o objetivo de reduzir as contingências fiscais, sendo que a Companhia liquidou integralmente seu parcelamento, havendo saldo remanescente na controlada. Com o advento do PAES, que foi instituído pela Lei nº 10.684/03, destinado às empresas que possuíam débitos com a união, a Companhia e sua controlada mencionada optaram pelo parcelamento de novos débitos fiscais incorridos,

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

inclusive aqueles decorrentes de ação judicial, com perda considerada provável por seus assessores jurídicos. Em 2006, a Companhia e sua controlada Inpar Legacy Ltda. optaram por transferir todos os débitos existentes nos parcelamentos mencionados para o novo programa de parcelamento instituído, por meio da Medida Provisória nº 303/06 (PAEX).

Em 2007, as controladas Inpar Projeto Residencial Cullinan Ltda., Inpar Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda., Inpar Projeto Quatro Estações SPE Ltda., Inpar Projeto Comercial San Paolo SPE Ltda. e Inpar Projeto Alpa SPE Ltda. protocolaram parcelamento da Lei nº 10.522/02 para amortização em 60 meses e indexado à variação da SELIC.

Em 30 de setembro de 2009, a Companhia e sua controlada Inpar Legacy Ltda. optaram por transferir todos os débitos existentes no PAEX para o novo programa de parcelamento instituído, por meio da Lei nº 11.941/09.

Em novembro de 2009, as controladas Inpar Projeto Residencial Cullinan Ltda., Inpar Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda. e Inpar Projeto Quatro Estações SPE Ltda. optaram por migrar todos os débitos existentes nos parcelamentos da Lei nº 10.522/02, para o novo programa de parcelamento regulado pela Lei nº 11.941/09.

O montante das dívidas incluídas no parcelamento da Lei nº 11.941/09 é representado conforme demonstramos a seguir:

<i>Descrição</i>	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
	Total	Total	Total	Total
<i>Circulante</i>	4.087	3.308	17.169	16.525
<i>Não Circulante</i>	8.443	10.973	25.445	34.376
Total	12.530	14.281	42.614	50.901

Os parcelamentos serão amortizadas conforme tabela a seguir:

<i>Descrição</i>	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
<i>2011</i>	2.044	3.308	9.720	16.525
<i>2012</i>	4.087	952	14.490	3.393
<i>2013</i>	4.087	952	12.153	3.393
<i>a partir de 2014</i>	2.312	9.069	6.251	27.590
Total	12.530	14.281	42.614	50.901

No ano de 2011 foi pago o montante de R\$ 8.213 do parcelamento da Lei nº 11.941/09, e a mensuração e a contabilização das dívidas foram efetuadas de acordo com as condições legais estabelecidas nos programas e a confirmação

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

da totalidade das obrigações dependerá da finalização das análises das dívidas declaradas, pelas autoridades competentes.

A Companhia é obrigada a manter os pagamentos regulares dos impostos e contribuições, parceladas e correntes, como condição essencial para a manutenção do parcelamento e condições do mesmo.

Parcelamentos tributários

Em novembro de 2009, as controladas Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda., Inpar - Abyara - Projeto Residencial América SPE Ltda., Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen Ltda., InPar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda., Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda., Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda., Projeto Imobiliário Portal do Mangal SPE 54 Ltda., Inpar Projeto 45 SPE Ltda., Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda., Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness resort SPE 42 Ltda., Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda., Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda., Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda., Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda., Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda., Projeto Imobiliário Altos do Umarizal SPE 64 Ltda., Inpar Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda., Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda., Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda., Inpar Projeto Wave SPE Ltda., Inpar Projeto 94 SPE Ltda., Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda., Inpar Projeto 90 SPE Ltda., Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda., Inpar Projeto 111 SPE Ltda., Inpar Projeto 71 SPE Ltda., Inpar Projeto 70 SPE Ltda. e Inpar Projeto 109 SPE Ltda., protocolaram parcelamento da Lei nº 10.522/02 para amortização em até 60 meses e indexado à variação da SELIC.

Em março de 2011 foi protocolado o parcelamento da lei nº 10.522/02 para amortização de 60 meses e indexado à variação da SELIC, débitos remanescentes de INSS.

O montante das dívidas incluídas no parcelamento é representado conforme demonstramos a seguir:

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<i>Descrição</i>	R\$ - Consolidado				
	30/06/2011				31/12/2010
	<i>Principal</i>	<i>Multa</i>	<i>Juros</i>	<i>Total</i>	<i>Total</i>
<i>PIS</i>	431	86	107	624	693
<i>COFINS</i>	2.063	413	512	2.988	3.275
<i>IRPJ</i>	1.880	376	460	2.716	2.980
<i>CSLL</i>	1.083	217	265	1.565	1.718
<i>INSS</i>	1.768	68	80	1.916	571
<i>Total</i>	7.225	1.160	1.424	9.809	9.237

Os parcelamentos serão amortizadas conforme tabela a seguir:

<i>Descrição</i>	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
<i>2011</i>	152	-	1.672	2.735
<i>2012</i>	304	-	2.852	2.364
<i>2013</i>	304	-	2.670	2.278
<i>a partir de 2014</i>	666	-	2.615	1.860
<i>Total</i>	1.426	-	9.809	9.237

Impostos federais diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que basicamente determina a tributação, 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 Explicativa nº 2.2.

A Companhia e suas controladas possuem estoque de prejuízos fiscais a compensar, a seguir demonstrados, os quais não estão refletidos nas demonstrações financeiras, em virtude de não terem sido cumpridas as exigências de realização e recuperação, nos termos do CPC 32 tributos sobre o lucro.

<i>Descrição</i>	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
<i>Prejuízo fiscal</i>	440.472	357.478	518.529	432.506
<i>Base negativa de CSLL</i>	440.495	357.501	518.699	432.677

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social está demonstrada a seguir:

	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	30/06/2010	30/06/2011	30/06/2010
<i>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</i>	16.107	18.867	30.612	30.341
<i>Ajustes para refletir a alíquota efetiva:</i>				
- Resultado de participações societárias	(55.299)	(49.110)	-	-
- Total das adições	5.906	7.930	11.400	8.632
<i>Despesas financeiras derivativos</i>	3.416	4.311	3.416	4.312
<i>Provisões para demandas judiciais</i>	-	-	304	-
<i>Provisões não dedutíveis</i>	17	2.234	4.045	-
<i>Outras adições</i>	2.473	1.385	3.635	4.320
- Total exclusões	(31.396)	(4.293)	(33.011)	(6.566)
<i>Reversão de provisão para demandas judiciais</i>	(670)	(1.756)	-	(3.012)
<i>Exclusão receita parcelamento lei nº 11.941/09</i>	(2.212)	-	(4.349)	-
<i>Pagamento de derivativos</i>	(27.588)	-	(27.588)	-
<i>Outras exclusões</i>	(926)	(2.537)	(1.074)	(3.554)
<i>Base de cálculo</i>	(64.682)	(26.606)	9.001	32.407
<i>Alíquota aplicável</i>	34%	34%	34%	34%
<i>Débito fiscal apurado pelo lucro real</i>	-	-	(3.060)	(11.018)
<i>Efeito de controladas tributadas pelo lucro presumido</i>	-	-	(9.024)	(456)
<i>Imposto de renda e contribuição social</i>	-	-	(12.084)	(11.474)
<i>Imposto de renda e contribuição social correntes</i>	2.421	-	(5.844)	(5.745)
<i>Imposto de renda e contribuição social diferidos</i>	-	-	(6.240)	(5.729)

23. Provisões para demandas judiciais

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a diversos processos judiciais e procedimentos administrativos tributários, trabalhistas, cíveis e ambientais. Em 30 de junho de 2011, a Companhia e suas controladas mantinham uma provisão equivalente a R\$15.826, julgados adequados e suficientes pelos administradores da Companhia, com base em pareceres de consultores jurídicos da Companhia, para atender prováveis prejuízos.

Tendo como suporte a opinião dos consultores jurídicos da Companhia, foram constituídas provisões para cobertura das prováveis perdas nos seguintes montantes:

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
<i>Trabalhistas</i>	4.055	4.250	12.375	11.938
<i>Tributárias</i>	-	-	702	701
<i>Cíveis</i>	140	84	2.749	2.408
Total	4.195	4.334	15.826	15.047

Durante o trimestre findo em 30 de junho de 2011, as movimentações na provisão para contingências estão sumarizadas a seguir:

Descrição	R\$	
	Controladora	Consolidado
<i>Saldo em 31 de dezembro de 2010</i>	4.334	15.047
<i>Adições</i>	160	1.544
<i>Baixas</i>	(299)	(765)
<i>Saldo em 30 de junho de 2011</i>	4.195	15.826

Adicionalmente, 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 para, eventualmente, fazer face aos desfechos desfavoráveis dos mesmos. Os montantes destes processos, em 30 de junho de 2011, são: cíveis - R\$17.813, tributários - R\$88, trabalhistas - R\$4.156 e ambientais 120.

Entre os processos judiciais e procedimentos administrativos que não estão sob sigilo e são tidos como relevantes os descritos a seguir:

Aspectos tributários

Em 30 de junho de 2011, a Companhia e suas controladas não são parte em processos judiciais e procedimentos administrativos tributários relevantes. A Companhia constituiu provisão contábil para contingências fiscais no montante total de R\$702.

Processos trabalhistas

Em 30 de junho de 2011 a Companhia e suas controladas são parte em 302 ações judiciais trabalhista, sendo que 97,02% de suas causas referem-se a processos em que o pedido em relação à Companhia é de condenação em responsabilidade subsidiária e solidária. O valor discutido atualizado das causas nas 302 ações trabalhistas corresponde a, aproximadamente, R\$7 milhões. Apenas 2,98% das causas, ou seja, 9 processos no total, somando R\$678, referem-se a ações trabalhistas em que a Companhia é a ré principal, não ensejando, assim, pendências trabalhistas relevantes em nome da Companhia. Ainda assim, em uma posição conservadora, a Companhia mantém, em 30 de

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

junho de 2011, provisão contábil no montante de R\$2.947, referente às 114 ações judiciais trabalhistas em que a estimativa de perda é provável, segundo prognóstico dos assessores jurídicos na área trabalhista, sendo que, entre estas ações, não há ação que individualmente represente parcela relevante da provisão. As demais 188 ações judiciais trabalhistas não ensejam provisão contábil, devido ao prognóstico favorável dos assessores jurídicos na área trabalhista.

A Companhia provisionou um total de R\$12.375 para questões trabalhistas, sendo que, em 30 de junho de 2011: **(i)** R\$2.947 referem-se às pendências judiciais trabalhistas para cobertura das prováveis perdas, que, mesmo considerando que, aproximadamente, 97,02% das ações trabalhistas são propostas por terceiros e que apenas 2,98% envolvem a Companhia na qualidade de ré principal, a Companhia entendeu prudente constituir esta provisão contábil; e **(ii)** R\$9.428 foram provisionados para cobrir eventuais riscos de procedimentos anteriormente adotados inerentes ao desenvolvimento das operações da Companhia.

Processos cíveis

Em 30 de junho de 2011, a Companhia e suas controladas são parte em 333 ações cíveis, como ré. A maior parte das ações nas quais a Companhia figura como ré tem como objeto questões usuais e peculiares dos negócios de incorporação imobiliária, relativos a pedidos de declaração de nulidade de cláusulas contratuais, pedidos de rescisão contratual cumulados com restituição de quantias pagas, revisão de cláusulas contratuais, pedidos de indenização, entre outros.

Dessas, a Companhia mantém provisionamento, em 30 de junho de 2011, de R\$2.749, referente a 47 ações judiciais, sendo que, deste valor, R\$1.479 diz respeito a uma ação indenizatória por danos morais e materiais proposta por um empregado terceirizado. As demais 286 ações judiciais de natureza cível não ensejaram provisão contábil. O valor envolvido atualizado nestas 286 ações é de, aproximadamente, R\$49.930 para as ações em que a Companhia é ré.

Processos ambientais

A Companhia figura como ré em Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público de São Paulo, em 22 de abril de 2008, processo n.º 053.08.114934-0, em trâmite perante a 8ª Vara da Fazenda Pública do Estado de São Paulo, cujo objeto versa sobre a regularidade, sob o aspecto ambiental, das aprovações municipais relativas ao empreendimento imobiliário que a Companhia pretende erigir no imóvel de propriedade de uma de suas controladas, a JMT Propriedade Imobiliária Ltda., localizado na Rua Visconde de Porto Seguro, Chácara Santo Antonio, São Paulo. À causa foi dado o valor de R\$ 100.000,00. Houve concessão de liminar para não realização de obras no terreno, em face da qual

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

foi interposto recurso de agravo de instrumento, ao qual foi negado provimento, motivo pelo qual se interpôs recurso especial perante o Superior Tribunal de Justiça, ainda pendente de julgamento. A Companhia agiu nos termos da lei, tendo obtido regularmente os alvarás, as licenças, as autorizações, as aprovações e os laudos necessários ao corte de exemplares arbóreos, e cumpriu os termos dos compromissos ambientais assumidos junto à Prefeitura do Município de São Paulo e ao DEPRN Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais relativamente a tais aprovações. Por essas razões acredita-se no êxito da Companhia em tal demanda. A defesa da Companhia foi apresentada em 06 de junho de 2008 e o processo encontra-se atualmente na fase de instrução processual. A Companhia entende que referida demanda não envolve valores que possam vir a impactar adversamente e de maneira relevante nos resultados, razão pela qual não há provisionamento para fazer frente a esta demanda.

A Companhia figura como ré, também, em Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público Federal, em 11 de março de 2010, processo n.º 0003556-32.2010.4.05.8100, em trâmite perante a 10ª Vara da Seção Judiciária Federal do Estado do Ceará, que tem como objeto suspender a construção do empreendimento denominado Beach Park Wellness Resort, que supostamente estaria sendo construído em área de preservação. A Companhia contestou o feito em 21 de junho de 2010, sendo que após manifestações das partes, em 08 de setembro de 2010 a Companhia requereu o julgamento antecipado da lide. Importante destacar que em 27 de setembro de 2009 o IBAMA apresentou parecer por meio do qual conclui-se principalmente que (i) o empreendimento está sendo construído em área de planície de deflação, a qual não é definida como Área de Preservação Permanente – APP; (ii) não se identifica APP onde o empreendimento está sendo erguido; (iii) a construção é respaldada por Licença de Instalação expedida pela SEMACE. Em janeiro de 2011 o processo foi julgado, sendo a demanda considerada improcedente. Dessa decisão, cabe recurso, sendo que nesse momento a Companhia aguarda o decurso desse prazo, pois o Ministério Público Federal pode vir a recorrer. A Companhia entende que referida demanda não envolve valores que possam vir a impactar adversamente e de maneira relevante nos resultados, razão pela qual não há provisionamento para fazer frente a esta demanda.

Em uma ação em que a Companhia figura como ré, trata-se de ação civil pública com pedido de liminar movida pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais contra o Município de Nova Lima e a Inpar Projeto Residencial Nova Lima, processo n.º 0024.10.275924-8, objetivando anular o licenciamento do Projeto Residencial denominado “Alto Belvedere”, conduzido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Nova Lima. Em apertada síntese, alega o MPE existirem inúmeros vícios procedimentais ocorridos durante os trâmites administrativos

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

para a aprovação urbanística e ambiental do empreendimento junto à municipalidade, o que, associado à legislação por ele indicada, imporia a competência licenciatória das obras ao nível estadual, devendo também a ré submeter os projetos arquitetônicos das edificações à análise e aprovação por parte do IPHAN e do Conselho Deliberativo do Patrimônio Histórico e Cultural de Belo Horizonte – CDPHC-BH, para que sofrem os ajustes altimétricos necessários, compatibilizando-os com o conjunto paisagístico da Serra da Curral. Em decisão liminar o juiz entendeu pelo embargo da obra, porém em 28 de junho de 2011 a Companhia firmou um acordo junto ao MPE, já homologado pelo juiz da causa, que liberou parcialmente a continuidade das obras. Sem prejuízo do acordo, contra a decisão liminar foi interposto agravo de instrumento pela Companhia, que aguarda julgamento.

A Companhia entende que a referida demanda não envolve valores que possam vir a impactar adversamente e de maneira relevante nos resultados, razão pela qual não há provisionamento para fazer frente a esta demanda.

24. Patrimônio líquido**24.1. Capital social**

<i>Descrição</i>	<i>Quantidade de ações</i>
<i>Saldo em 01/01/2009</i>	<i>94.952.309</i>
<i>Emitidas em 04 de fevereiro de 2009 por subscrição privada de ações.</i>	<i>102.857.143</i>
<i>Saldo em 31/12/2009</i>	<i>197.809.452</i>
<i>Emitidas em 03 de fevereiro de 2010 por subscrição pública de ações.</i>	<i>87.500.000</i>
<i>Saldo em 31/12/2010</i>	<i>285.309.452</i>
<i>Saldo em 30/06/2011</i>	<i>285.309.452</i>

Em 04 de fevereiro de 2009, a Companhia aumentou seu capital social por meio de subscrição privada no valor de R\$180.000 e emissão de 102.857.143 novas ações, registrando em 31 de dezembro de 2009 um capital social total de R\$965.915, representado por 197.809.452 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado.

Em 03 de fevereiro de 2010, a Companhia aumentou seu capital social por meio de subscrição pública no valor de R\$246.400 e emissão de 77.000.000 novas ações ordinárias nominativas a R\$3,20 por ação, passando o capital social da Companhia para R\$1.212.315, dividido em 274.809.452 ações ordinárias,

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

nominativas escriturais. Adicionalmente, em razão do exercício da Opção de Lote Suplementar pelo Credit Suisse (Brasil) S.A., a Companhia aumentou seu capital social por meio de subscrição pública adicional no valor de R\$33.600 e emissão de 10.500.000 novas ações ordinárias nominativas a R\$3,20 por ação passando o capital social da Companhia para R\$1.245.915 em 30 de junho de 2011, dividido em 285.309.452 ações ordinárias, nominativas escriturais. As novas ações emitidas possuem características idênticas àquelas das ações já existentes, fazendo jus aos mesmos direitos que são conferidos a estas, inclusive o direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza. O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 350.000.000 ações.

24.2. 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.

25. Lucro por ação

A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para trimestres findos em 30 de junho de 2011 e de 2010. O cálculo básico de lucro por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período. O lucro diluído por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias. Para os trimestres findos em 30 de junho de 2011 e de 2010 não há diferença entre o cálculo de lucro por ação básico e diluído em função da inexistência de ações ordinárias potenciais dilutivas. As tabelas a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Memória de cálculo da média ponderada de ações**Exercício de 2010**

Data	Quantidade de ações	Número de dias - %	Média ponderada de ações
01/01/2010	197.809.452	180 - 100%	197.809.452
03/02/2010	87.500.000	147 - 81,67%	71.458.333
30/06/2010	285.309.452		269.267.785
01/01/2010	197.809.452	90 - 100%	197.809.452
03/02/2010	87.500.000	90 - 100%	87.500.000
01/04 até 30/06/2010	285.309.452		285.309.452

Exercício de 2011

Data	Quantidade de ações	Número de dias - %	Média ponderada de ações
30/06/2011	285.309.452	180 - 100%	285.309.452
01/04 até 30/06/2011	285.309.452	90 - 100%	285.309.452

Memória de calculo de lucro por ação

Período	Lucro líquido do período em R\$ mil	Média ponderada de ações (em milhares de ações)	Lucro básico e diluído por ação - R\$
01/01 até 30/06/2010	18.867	269.268	0,0701
01/04 até 30/06/2010	14.376	285.309	0,0504
01/01 até 30/06/2011	18.528	285.309	0,0649
01/04 até 30/06/2011	10.303	285.309	0,0361

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Plano de benefícios

A política de benefícios tem por objetivo assegurar o bem estar dos funcionários e também de seus familiares e, por esta razão, a Companhia oferece assistência médica, bolsa-auxílio, seguro de vida, refeição, programa de treinamento interno, vale-transporte e estacionamento:

a) Participação nos lucros de empregados e administradores

A política de remuneração variável é baseada em indicadores de desempenho. Os principais indicadores de desempenho levados em consideração são o EBITDA, as despesas gerais e administrativas, a valorização da ação da Companhia (Total Shareholder Return - TSR) comparado ao desempenho do setor e a avaliação de desempenho das metas individuais. 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.

b) Plano de opção de compra de ações

Em 11 de agosto de 2010, o Conselho de Administração aprovou o regulamento do primeiro programa de opção de compra de ações da Companhia. Este programa foi aprovado em AGE no dia 12 de agosto de 2010. Todas as opções outorgadas no âmbito do plano não poderão ultrapassar, durante o prazo de vigência do plano, o limite máximo de 3% do total de ações do capital social subscrito e integralizado da Companhia, a qualquer tempo. Até o momento não houve a outorga de opções a beneficiários, os quais serão elegíveis a exclusivo critério do Conselho de Administração.

27. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia e controladas efetuaram avaliação de seus ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado, por meio de informações disponíveis e metodologias de avaliação apropriadas. Entretanto, a interpretação dos dados de mercado e a seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e estimativas para se calcular o valor de realização mais

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

adequado. Como consequência, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias pode ter um efeito relevante nos valores de realização estimados.

a) **Considerações sobre os fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e controladas**

A Companhia e suas controladas estão expostas a diversos riscos de mercado, como consequência da sua operação comercial, de dívidas contraídas para financiar seus negócios e instrumentos financeiros derivativos contratados. Os principais riscos de mercado a que a Companhia e controladas estão expostas na condução de suas atividades são:

Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos diferentes prazos de realização e liquidação de seus direitos e obrigações.

O gerenciamento da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e controladas é efetuado diariamente pelas áreas de gestão da Companhia, de modo a garantir que a geração de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia e controladas.

Risco de crédito

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a riscos de crédito em suas contas a receber de clientes, os quais são minimizados devido à ampla base de clientes e uma adequada análise de crédito. Durante o período de construção não existem históricos de perdas relevantes devido à existência de garantia real de recuperação dos produtos comercializados. A Companhia e suas controladas estão sujeitas a risco de crédito de suas aplicações financeiras. A Companhia e controladas atuam de modo a minimizar essa exposição por meio da contratação de instituições financeiras de primeira linha.

Risco de taxa de juros

A Administração da Companhia e de suas controladas tem como prática manter os indexadores de suas exposições à taxa de juros pós-fixadas. As aplicações financeiras e os empréstimos e financiamentos, são substancialmente corrigidos pelo CDI pós-fixado.

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Valor justo

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Sociedade e suas controladas estão apresentados e classificados conforme segue:

	R\$		R\$	
	Valor contábil		Valor justo	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
Ativos Financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	334.572	190.025	334.572	190.025
Aplicações financeiras	182.932	25.408	182.932	25.408
Contas a receber	1.102.642	893.442	1.102.642	893.442
Impostos e contribuições a compensar	39.311	34.560	39.311	34.560
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	57.937	50.335	57.937	50.335
Créditos diversos	39.317	51.918	39.317	51.918
Partes relacionadas	463	258	463	258
Total	1.757.174	1.245.946	1.757.174	1.245.946
Passivos Financeiros				
Empréstimos e financiamentos	1.034.208	870.302	1.034.208	870.302
Debêntures	415.686	21.608	415.686	21.608
Operações com derivativos	17.234	41.407	17.234	41.407
Fornecedores	33.053	38.597	33.053	38.597
Obrigações trabalhistas e tributárias	154.948	145.121	154.948	145.121
Contas a pagar	46.054	61.413	46.054	61.413
Credores por imóveis compromissados	38.949	54.208	38.949	54.208
Coobrigação na cessão de recebíveis	80.853	32.247	80.853	32.247
Partes relacionadas	484	3.500	484	3.500
Total	1.821.469	1.268.403	1.821.469	1.268.403

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:

- 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;
- Conforme descrito na Nota 15, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado e têm características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos;

- 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.

Hierarquia de valor justo

A Companhia e controladas utilizam a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços cotados (sem ajustes) nos mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;
- **Nível 2:** outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente;
- **Nível 3:** técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado.

O nível 2 de hierarquia do valor justo é o utilizado pela Companhia e controladas para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio dos resultados apresentados nas demonstrações financeiras, para o trimestre findo em 30 de junho de 2011 e o exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

c) Operações com derivativos

Objetivos e estratégias de gerenciamento de riscos

A Viver Incorporadora e Construtora S.A. contratou operação envolvendo instrumentos financeiros, com o objetivo de readequar taxas de juros e diversificar o risco de passivos relacionados à captação de recursos (empréstimos e financiamentos), bem como de manter sua estratégia de crescimento. A gestão dos riscos e administração dos instrumentos financeiros é realizada por meio de sistemas de controle.

Política de uso de derivativos

As operações foram realizadas com o objetivo de readequação de taxas e diversificação do risco de operações de empréstimo (CCB) captadas, originalmente indexadas somente em taxa de juros. O “swap” contratado indexa estas dívidas ao IPCA.

A Companhia não faz uso regular de transações envolvendo derivativos, sendo que as operações contratadas não demandam margem em garantia e não tem por objetivo a especulação financeira.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Metodologia de cálculo do valor justo

Foi utilizada metodologia de avaliação empregada por participantes do mercado de derivativos para o cálculo do valor justo. O instrumento financeiro foi avaliado, calculando o seu valor presente por meio da utilização das curvas de mercado que impactam o instrumento nas datas de apuração.

Na operação de swap, o valor presente da ponta ativa e da ponta passiva é estimado por meio do desconto dos fluxos de caixa com a utilização de curvas de juros.

A Companhia e suas controladas, no encerramento de cada balanço, consultam a instituição financeira, nas quais os instrumentos foram contratados e atualizam os respectivos valores com base nas condições correntes de mercado dos instrumentos financeiros, desde que os mesmos não divirjam significativamente dos cálculos realizados pela Companhia.

Detalhamento das operações com derivativos

A Companhia captou empréstimo junto a instituições financeiras e sobre parte do valor total de dois destes empréstimos, foi efetuada troca de taxas por meio de contratos de “swap”. Os contratos de derivativos se relacionam parcial e diretamente com estes empréstimos. Estes contratos foram firmados com a mesma instituição financeira onde a Companhia captou os empréstimos. Em 30 de junho de 2011, estes contratos de “swap” possuíam as seguintes posições:

Dados da operação				SWAP		Valor da curva do papel		Efeito acumulado (desde o início da operação)	Valor Justo	
Descrição	Valor de referência (nacional)	Início da operação	Vencimento final da operação	Ativo (Companhia)	Passivo (Companhia)	jun/11	dez/10	jun/11	jun/11	dez/10
A	75.000	29/07/2008	20/08/2014	0,25% CDI	IPCA + 45% CDI	3.061	20.488	3.061	12.926	31.806
B	25.000	23/12/2009	20/08/2014	0,25% CDI	IPCA + 45% CDI	1.020	4.801	1.020	4.308	9.601
Total						4.081	25.289	4.081	17.234	41.407
Circulante									5.687	9.524
Não Circulante									11.547	31.883

d) Análise de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os cenários definidos nesta análise foram elaborados de acordo com as premissas determinadas pela Deliberação CVM nº 550/2008, conforme demonstramos a seguir:

- **Cenário provável:** a Administração estima, com base no Boletim Focus divulgado pelo Banco Central no dia 01/07/2011, um IPCA de 5,19% a.a.;

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- **Cenário possível:** deterioração de 25% - considerando um choque de 25% na projeção de mercado adotada no cenário provável, impactando negativamente o valor das posições de derivativos da Companhia.

Estima-se um IPCA em 6,49% a.a., considerando uma deterioração de 25% do provável IPCA.

- **Cenário remoto:** deterioração de 50% - considerando um choque de 50% na projeção de mercado adotada no cenário provável, impactando negativamente o valor das posições de derivativos da Companhia.

Estima-se um IPCA em 7,79% a.a., considerando uma deterioração de 50% do provável IPCA.

Quadro com análises de sensibilidade operações com derivativos

	Descrição	Cenário Provável	Cenário Possível	Cenário Remoto
	Risco	IPCA - 5,19% a.a.(1)	IPCA - 6,49% a.a.	IPCA - 7,79% a.a.
A	Alta da inflação (R\$)	4.308	4.825	5.284
B	Alta da inflação (R\$)	12.926	14.475	15.853
	Total	17.234	19.300	21.137

Quadro com análises de sensibilidade ativos e passivos financeiros

Com a finalidade de verificar a sensibilidade das aplicações financeiras, calculamos a taxa de juros média das respectivas remunerações, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição ativa na data-base de 30 de junho de 2011, foram definidos três cenários diferentes. Os cenários prováveis foram definidos a partir das taxas médias atuais de 12,25% ao ano. A partir dos cenários prováveis, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%.

Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade das aplicações financeiras aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 30 de junho de 2011:

		R\$		
Descrição		Cenário		
Operação	Risco	Provável	Possível	Remoto
Aplicações financeiras				
Posição em 30.06.2011	CDI+3%	15,62%	11,72%	7,81%
Montante aplicado em 30/06/2011	491.982	76.848	57.660	38.424

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do endividamento atrelado CDI, IPCA, IGP-M e TR fator de risco de taxa de juros, ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base de 30 de junho de 2011, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras do Brasil em 30 de junho de 2011, exceto para a TR, para a qual assumiu-se uma taxa de 1,34% ao ano, o que equivale ao cenário provável de 11,98% para TR + 10,50% e 10,20% para TR + 8,75% ao ano, definiu-se:

Cenário	IGP-M + 10,5%	TR + 10,5%	TR + 8,75%	CDI + 3%	CDI + 3,50%	IPCA + 11,5%
Provável (esperado)	20,05%	11,98%	10,20%	15,62%	16,18%	18,98%
Possível stress 25%	25,06%	14,97%	12,75%	19,52%	20,22%	23,72%
Remoto stress 50%	30,08%	17,97%	15,30%	23,43%	24,27%	28,47%

Para cada cenário, foram calculadas as despesas financeiras, não se levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de pagamentos programado para 2011. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o fator de risco CDI, IPCA, IGP-M e TR a partir dos saldos existentes em 30 de junho de 2011:

		R\$		
Descrição		Cenário		
Operação	Risco	Provável	Possível	Remoto
Financiamentos				
Índice sujeitos às variações	CDI+3%	15,62%	19,52%	23,43%
Posição em 30.06.2011	556.032	86.852	108.537	130.278
Índice sujeitos às variações	IPCA+11,5%	18,98%	23,72%	28,47%
Posição em 30.06.2011	31.797	6.035	7.542	9.053
Índice sujeitos às variações	TR+10,5%	11,98%	14,97%	17,97%
Posição em 30.06.2011	444.374	53.236	66.523	79.854
Saldo dos empréstimos	1.032.203	146.123	182.602	219.185
Debêntures				
Índice sujeitos às variações	IGP-M+10,5%	20,05%	25,06%	30,08%
Posição em 30.06.2011	18.831	3.776	4.719	5.664
Índice sujeitos às variações	CDI+3,5%	16,18%	20,22%	24,27%
Posição em 30.06.2011	98.104	15.873	19.837	23.810
Índice sujeitos às variações	TR+10,5%	10,20%	12,75%	15,30%
Posição em 30.06.2011	298.751	30.473	38.091	45.709
Saldo das debêntures	415.686	50.121	62.646	75.183

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

e) Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia e controladas é assegurar que se mantenha um rating de crédito forte perante as instituições financeiras e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar valor aos acionistas.

A Companhia e controladas administram sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia e controladas podem efetuar pagamentos de dividendos, quando aplicável, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissão de debêntures. Para o semestre de 30 de junho de 2011, não houve mudança nos objetivos, políticas ou processos de estrutura de capital.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis, operações com derivativos, menos caixa e equivalentes de caixa:

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>			
	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>30/06/2011</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>30/06/2011</i>	<i>31/12/2010</i>
<i>Empréstimos, financiamentos e debêntures</i>	962.586	540.322	1.467.128	933.317
<i>Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras</i>	(460.241)	(135.063)	(517.504)	(215.433)
<i>Dívida líquida</i>	502.345	405.259	949.624	717.884
<i>Patrimônio líquido</i>	1.139.359	1.120.831	1.139.359	1.120.831
<i>Patrimônio líquido e dívida líquida</i>	1.641.704	1.526.090	2.088.983	1.838.715

28. Cláusulas restritivas “covenants”

A Companhia possui cláusulas restritivas “covenants” em determinadas operações financeiras que requerem que a Companhia mantenha certos índices financeiros. Os principais estão descritos a seguir:

- (a) A razão entre a soma de dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e valor de terrenos a pagar e o patrimônio líquido não poderá ser inferior a 1,00 (uma) vez para cada período de três meses;
- (b) A dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) não poderá ser superior a R\$400.000 em 2010 e R\$ 450.000 em 2011, para cada período de três meses;

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias

Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(c) A razão entre a dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e o EBITDA dos últimos 12 meses não poderá ser superior a:

i. Para cada período de três meses do ano fiscal de 2010 e 2011, respectivamente a 4,0 e 3,5, considerando EBITDA do período de 12 meses que anteceder a respectiva data-base.

(d) A razão entre o EBITDA e a despesa financeira líquida não poderá ser inferior:

i. Para cada período de três meses do ano fiscal de 2010 e 2011, respectivamente a 1,75 e 2,0, considerando EBITDA e despesa financeira líquida do período de 12 meses que anteceder a respectiva data-base.

(e) O caixa e equivalentes de caixa da Companhia nunca poderá ser inferior a R\$50.000;

(f) A razão entre o total de recebíveis somando os estoques, dividido pela dívida líquida menos a dívida líquida com garantia real, não poderá ser inferior que 1,3 ou superior a zero para cada três meses;

(g) Dívida líquida menos a dívida líquida com garantia real, dividido pela patrimônio líquido, não poderá ser superior ou igual a 70% para cada três meses;

(h) Para cada período de três meses por meio da razão entre o EBIT e despesas financeiras líquidas, deverá ser sempre igual ou maior que 1,25 ou menor que zero;

(i) A razão entre dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e o patrimônio líquido não poderá ser superior ou igual a 45% para cada período de três meses;

(j) A razão entre soma dos recebíveis e estoque com a dívida bruta, credores por imóveis compromissados, custos a apropriar menos o caixa, não poderá ser inferior a 1,5 para cada três meses.

Em 30 de junho de 2011, a Companhia e suas controladas atendem a todas as suas cláusulas restritivas.

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

29. Remuneração de administradores e diretores

A remuneração fixa paga aos administradores e diretores foi de R\$ 4.667 durante o trimestre findo em 30 de junho de 2011 e encontra-se apropriado no grupo de despesas gerais e administrativas. A Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 29 de abril de 2011 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2011 em até R\$15.000:

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

Descrição	30/06/2010			
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
<i>Número de membros</i>	7,00	4,00	6,00	17
<i>Remuneração fixa anual (R\$)</i>	217	1.679	115	2.011
<i>Salário/ Pró-labore</i>	211	1.654	111	1.976
<i>Benefícios diretos e indiretos</i>	6	25	4	35
<i>Outros</i>	-	-	-	-
<i>Remuneração Variável (R\$)</i>	-	-	-	-
<i>Bônus</i>	-	-	-	-
<i>Participação nos resultados</i>	-	-	-	-
<i>Benefícios pós-emprego</i>	-	-	-	-
<i>Remuneração baseada em ações</i>	-	-	-	-
Total da remuneração (R\$)	217	1.679	115	2.011

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

30. Seguros

A Sociedade e suas coligadas e controladas mantêm cobertura de seguros em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades, conforme demonstramos a seguir:

- a) Responsabilidade civil** - cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro - R\$10.000;
- b) Danos físicos ao imóvel (obras financiadas)** - cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel, riscos de engenharia - R\$1.224.999;
- c) Sede administrativa e filiais** - incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros - R\$12.226;
- d) Stands de venda** - incêndio, roubo, raio e explosão - R\$1.650;
- e) Garantia** - garante o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo tomador no contrato principal, firmado com o segurado - R\$74.414;
- f) Seguro de responsabilidade civil de diretores e administradores (D&O)** - R\$30.000.

31. Gastos com subscrição de ações

Referente às comissões bancárias e serviços de consultoria financeira, jurídica e de mercado na subscrição de ações descrita na Nota Explicativa nº 2.20, conforme demonstramos a seguir:

Descrição	R\$	
	30/06/2011	31/12/2010
<i>Comissões</i>	26.955	26.955
<i>Assessoria e Consultoria</i>	6.418	6.418
<i>Consultoria</i>	2.874	2.874
<i>Outros</i>	1.605	1.605
Total	37.852	37.852

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

32. Receita líquida

A seguir a composição da receita líquida:

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>			
	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>30/06/2011</i>	<i>30/06/2010</i>	<i>30/06/2011</i>	<i>30/06/2010</i>
<i>Receita de imóveis</i>	31	1.226	425.235	345.408
<i>Ajuste a valor presente</i>	-	-	(2.227)	(2.868)
<i>Vendas canceladas</i>	(54)	-	(6.712)	(5.944)
<i>Receita de serviços</i>	7.441	3.486	8.727	3.677
<i>Receita operacional bruta</i>	7.418	4.712	425.023	340.273
<i>Impostos incidentes</i>	(436)	(589)	(15.638)	(12.585)
<i>Receita operacional líquida</i>	6.982	4.123	409.385	327.688

33. Despesas gerais e administrativas

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>			
	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>30/06/2011</i>	<i>30/06/2010</i>	<i>30/06/2011</i>	<i>30/06/2010</i>
<i>Assessoria e consultoria</i>	(5.724)	(5.729)	(7.616)	(6.847)
<i>Salários e encargos</i>	(15.701)	(15.994)	(16.871)	(16.903)
<i>Gastos corporativos</i>	(1.682)	(1.940)	(2.562)	(3.132)
<i>Depreciação e amortização</i>	(1.057)	(842)	(1.311)	(1.064)
<i>Outras despesas</i>	(1.587)	(1.180)	(3.143)	(1.881)
<i>Total</i>	(25.751)	(25.685)	(31.503)	(29.827)

34. Despesas com comercialização

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>			
	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>30/06/2011</i>	<i>30/06/2010</i>	<i>30/06/2011</i>	<i>30/06/2010</i>
<i>Comissões</i>	-	-	(4.504)	(8.155)
<i>Publicidade</i>	(729)	(109)	(15.117)	(10.735)
<i>Depreciação estande de vendas e apartamentos decorados</i>	-	-	(3.827)	(4.963)
<i>Despesas com garantia de obras</i>	(1.454)	(831)	(5.780)	(1.538)
<i>Outras despesas</i>	769	(457)	(845)	(836)
<i>Total</i>	(1.414)	(1.397)	(30.073)	(26.227)

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

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias
Para trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2011
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

35. Resultado financeiro

	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	30/06/2010	30/06/2011	30/06/2010
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos	(55.425)	(32.177)	(65.316)	(37.294)
Encargos corporativos capitalizados (1)	33.419	24.821	38.550	29.883
Multa	(357)	(283)	(1.010)	(511)
Descontos concedidos	-	-	(3.497)	(3.450)
Atualizações monetárias	(2)	(264)	(3.136)	(847)
Outras despesas financeiras	(6.559)	(2.440)	(10.888)	(7.893)
Total	(28.924)	(10.343)	(45.297)	(20.112)

(1) Encargos financeiros capitalizados referentes a outras linhas de captações que são utilizadas para financiamento da construção de empreendimentos imobiliários, conforme Nota Explicativa nº 2.6 e tabela apresenta na Nota Explicativa nº 14.

	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	30/06/2010	30/06/2011	30/06/2010
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	4.220	-	18.157	7.251
Rendimentos s/ aplicação	17.834	9.462	19.579	10.129
Outras receitas financeiras	336	391	2.374	1.442
Total	22.390	9.853	40.110	18.822

36. Outras receitas/(despesas) operacionais

	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2011	30/06/2010	30/06/2011	30/06/2010
Outras receitas e despesas operacionais				
Receita de venda de participações societárias	-	7.826	-	10.346
Custo de venda de participações societárias	-	(5.596)	-	(7.953)
Provisões para perda	(4)	(1.981)	(3.405)	(1.593)
Provisões para demandas judiciais	670	1.756	(304)	3.012
Outras receitas e despesas operacionais	(756)	(2)	(670)	188
Total	(90)	2.003	(4.379)	4.000

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos
Administradores e acionistas da
Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Viver Incorporadora e Construtora S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2011, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

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

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34 que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

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

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21). As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34, consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.2.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC).

Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Outros assuntos

Informações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2011, elaboradas sob a responsabilidade da administração, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de agosto de 2011.

ERNST & YOUNG TERCO
Auditores Independentes S.S.
CRC nº 2SP015199/O-6

Marcos Roberto Evangelista
Contador - CRC nº 1SP-218.803/O-5