

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	16
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

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

Notas Explicativas	42
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	92
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	94
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	95
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	96

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	38.366
Preferenciais	0
Total	38.366
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	169.784	168.944
1.01	Ativo Circulante	13.470	13.058
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4	4
1.01.03	Contas a Receber	780	780
1.01.03.01	Clientes	780	780
1.01.06	Tributos a Recuperar	44	44
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	44	44
1.01.07	Despesas Antecipadas	244	174
1.01.07.02	Outras despesas a apropriar	244	174
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	12.398	12.056
1.01.08.03	Outros	12.398	12.056
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	12.398	12.056
1.02	Ativo Não Circulante	156.314	155.886
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	89.307	81.714
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	88.779	81.274
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	88.779	81.274
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	528	440
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	40	40
1.02.01.10.05	Créditos Diversos	414	400
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a Apropriar	74	0
1.02.02	Investimentos	66.242	73.181
1.02.02.01	Participações Societárias	66.242	73.181
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	66.242	73.181
1.02.03	Imobilizado	714	909
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	714	909
1.02.04	Intangível	51	82
1.02.04.01	Intangíveis	51	82
1.02.04.01.02	Software/Outros	51	82

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	169.784	168.944
2.01	Passivo Circulante	50.046	28.697
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.444	4.169
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.444	4.169
2.01.02	Fornecedores	1.073	645
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.073	645
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	147	144
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	147	144
2.01.05	Outras Obrigações	46.382	23.739
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	41.783	19.135
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	41.783	19.135
2.01.05.02	Outros	4.599	4.604
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	4.599	4.604
2.02	Passivo Não Circulante	42.312	40.651
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	294	409
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	294	409
2.02.04	Provisões	42.018	40.242
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	121	372
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	121	372
2.02.04.02	Outras Provisões	41.897	39.870
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	15.889	13.527
2.02.04.02.05	Provisões para Perda em Investimentos	26.008	26.343
2.03	Patrimônio Líquido	77.426	99.596
2.03.01	Capital Social Realizado	2.899.297	2.904.108
2.03.01.01	Capital Social	2.899.297	2.904.108
2.03.02	Reservas de Capital	-42.968	-42.968
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	11	11
2.03.02.07	Gastos na Emissão de Ações	-37.855	-37.855
2.03.02.08	Ações subscritas a cancelar	-45.244	-45.244
2.03.02.09	Transação de Capital com Sócios	-61.792	-61.792
2.03.02.10	Bônus de Subscrição	50.962	50.962
2.03.02.11	Ágio na exercício do bônus de subscrição	50.950	50.950
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.778.903	-2.761.544

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1	4	-1	-3
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-137	-794	-213	-213
3.03	Resultado Bruto	-136	-790	-214	-216
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-4.967	-16.479	-9.970	-43.446
3.04.01	Despesas com Vendas	-5	-7	-8	-40
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.705	-8.533	-5.156	-13.840
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-416	-2.335	-5.039	-28.032
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.841	-5.604	233	-1.534
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-5.103	-17.269	-10.184	-43.662
3.06	Resultado Financeiro	-35	-90	-297	-334
3.06.01	Receitas Financeiras	0	0	-1	12
3.06.02	Despesas Financeiras	-35	-90	-296	-346
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-5.138	-17.359	-10.481	-43.996
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-5.138	-17.359	-10.481	-43.996
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-5.138	-17.359	-10.481	-43.996
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,1339	-0,4525	-0,2732	-1,1467
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,1339	-0,4525	-0,2732	-1,1467

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-5.138	-17.359	-10.481	-43.996
4.03	Resultado Abrangente do Período	-5.138	-17.359	-10.481	-43.996

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 30/09/2025	01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-637	-4.365
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-9.964	-12.769
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-17.359	-43.996
6.01.01.02	Depreciação e amortização	223	230
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	2.362	20.640
6.01.01.05	Provisão para garantia de obras	-794	0
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	5.604	1.534
6.01.01.12	Venda de investimento	0	8.823
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	7.922	8.404
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	0	1.056
6.01.02.04	Créditos diversos	-356	321
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	-12.647	-42.978
6.01.02.07	Despesas antecipadas	-144	-18
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	-1.976	-2.528
6.01.02.09	Fornecedores	428	-1.174
6.01.02.10	Contas a pagar	-5	-5
6.01.02.12	Partes relacionadas	22.622	53.730
6.01.03	Outros	1.405	0
6.01.03.03	Provisões	1.405	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	749	4.355
6.02.01	Aumento de capital	0	213
6.02.02	Liquidação de SCP	0	500
6.02.03	Distribuição de Lucros antecipadas	0	2.582
6.02.04	Imobilizado / Intangível	3	547
6.02.05	Transferências de quotas das SPES	0	300
6.02.08	Juros capitalizados	746	213
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-112	11
6.03.02	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	11
6.03.07	Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	-112	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	0	1
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4	3
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4	4

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.904.108	-42.968	0	-2.761.544	0	99.596
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.904.108	-42.968	0	-2.761.544	0	99.596
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-4.811	0	0	0	0	-4.811
5.04.08	Cisão Parcial	-4.811	0	0	0	0	-4.811
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-17.359	0	-17.359
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-17.359	0	-17.359
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.899.297	-42.968	0	-2.778.903	0	77.426

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.763.010	-83.099	0	-2.674.618	0	5.293
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.763.010	-83.099	0	-2.674.618	0	5.293
5.04	Transações de Capital com os Sócios	141.098	35.674	0	0	0	176.772
5.04.09	Aumento de capital por capitalização de crédito	17.985	0	0	0	0	17.985
5.04.10	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	11	0	0	0	11
5.04.11	Bônus de Subscrição de ações	0	101.912	0	0	0	101.912
5.04.12	Aumento de capital 9ª Tranche	123.009	-66.249	0	0	0	56.760
5.04.13	Aumento de capital exercício do bônus de subscrição	104	-50.950	0	0	0	-50.846
5.04.14	Aumento de capital exercício do bônus de subscrição	0	50.950	0	0	0	50.950
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-43.996	0	-43.996
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-43.996	0	-43.996
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.904.108	-47.425	0	-2.718.614	0	138.069

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 30/09/2025	01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	9	-2
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	9	-2
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.510	-35.588
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-794	-213
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-626	-1.028
7.02.04	Outros	-6.090	-34.347
7.03	Valor Adicionado Bruto	-7.501	-35.590
7.04	Retenções	-223	-230
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-223	-230
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.724	-35.820
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-5.604	-1.522
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-5.604	-1.534
7.06.02	Receitas Financeiras	0	12
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-13.328	-37.342
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-13.328	-37.342
7.08.01	Pessoal	3.904	6.192
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.026	6.192
7.08.01.02	Benefícios	701	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	177	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	31	45
7.08.02.01	Federais	6	5
7.08.02.03	Municipais	25	40
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	96	417
7.08.03.01	Juros	90	346
7.08.03.02	Aluguéis	6	71
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-17.359	-43.996
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-17.359	-43.996

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	241.828	262.192
1.01	Ativo Circulante	103.243	118.084
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	10.364	19.637
1.01.03	Contas a Receber	31.255	31.491
1.01.03.01	Clientes	31.255	31.491
1.01.04	Estoques	41.681	43.888
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	41.681	43.888
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.369	2.294
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.369	2.294
1.01.07	Despesas Antecipadas	510	466
1.01.07.02	Outras Despesas a apropriar	510	466
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	17.064	20.308
1.01.08.03	Outros	17.064	20.308
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	17.064	20.308
1.02	Ativo Não Circulante	138.585	144.108
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	135.806	139.775
1.02.01.04	Contas a Receber	341	511
1.02.01.04.01	Clientes	341	511
1.02.01.05	Estoques	92.072	95.424
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	92.072	95.424
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	36.660	37.594
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	36.660	37.594
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.733	6.246
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	1.072	1.071
1.02.01.10.05	Créditos diversos	5.587	5.171
1.02.01.10.06	Despesas com vendas a apropriar	74	4
1.02.02	Investimentos	1.808	3.062
1.02.02.01	Participações Societárias	1.808	3.062
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	1.808	3.062
1.02.03	Imobilizado	920	1.189
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	920	1.189
1.02.04	Intangível	51	82
1.02.04.01	Intangíveis	51	82
1.02.04.01.02	Software/Outros	51	82

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	241.828	262.192
2.01	Passivo Circulante	86.869	92.668
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	60.892	58.941
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	60.892	58.941
2.01.02	Fornecedores	3.747	2.814
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.747	2.814
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.233	1.295
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.233	1.295
2.01.03.01.02	Impostos Diferidos	1.233	1.295
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	147	144
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	147	144
2.01.05	Outras Obrigações	20.308	28.425
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	4.882	5.863
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	4.882	5.863
2.01.05.02	Outros	15.426	22.562
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	452	6.401
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	1.329	1.329
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	204	762
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	13.441	14.070
2.01.06	Provisões	542	1.049
2.01.06.02	Outras Provisões	542	1.049
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	542	1.049
2.02	Passivo Não Circulante	73.012	64.304
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	24.336	20.526
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	24.042	20.117
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	24.042	20.117
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	294	409
2.02.02	Outras Obrigações	3.988	3.988
2.02.02.02	Outros	3.988	3.988
2.02.02.02.09	Credores por Imóveis Compromissados	3.988	3.988
2.02.03	Tributos Diferidos	5	18
2.02.04	Provisões	44.683	39.772
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	334	632
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	334	632
2.02.04.02	Outras Provisões	44.349	39.140
2.02.04.02.04	Provisões para demandas judiciais	40.438	36.789
2.02.04.02.05	Provisões para Perda em Investimentos	3.911	2.351
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	81.947	105.220
2.03.01	Capital Social Realizado	2.899.297	2.904.108
2.03.01.01	Capital Social	2.899.297	2.904.108
2.03.02	Reservas de Capital	-42.968	-42.968
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	11	11
2.03.02.07	Gastos na emissão de ações	-37.855	-37.855
2.03.02.08	Ações subscritas a cancelar	-45.244	-45.244
2.03.02.09	Transação de Capital com Sócios	-61.792	-61.792

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.02.10	Bônus de Subscrição	50.962	50.962
2.03.02.11	Ágio na exercício do bônus de subscrição	50.950	50.950
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.778.903	-2.761.544
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	4.521	5.624

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.280	22.888	21.964	97.940
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.918	-16.870	-15.832	-68.548
3.03	Resultado Bruto	1.362	6.018	6.132	29.392
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.164	-23.643	-15.563	-70.306
3.04.01	Despesas com Vendas	-276	-1.022	-821	-2.754
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.759	-12.962	-7.300	-21.253
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.875	-8.418	-7.115	-44.823
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.254	-1.241	-327	-1.476
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-5.802	-17.625	-9.431	-40.914
3.06	Resultado Financeiro	329	-43	-648	-1.457
3.06.01	Receitas Financeiras	439	1.322	167	468
3.06.02	Despesas Financeiras	-110	-1.365	-815	-1.925
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-5.473	-17.668	-10.079	-42.371
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-263	-826	-447	-1.636
3.08.01	Corrente	-229	-860	-286	-572
3.08.02	Diferido	-34	34	-161	-1.064
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-5.736	-18.494	-10.526	-44.007
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-5.736	-18.494	-10.526	-44.007
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-5.138	-17.359	-10.481	-43.996
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-598	-1.135	-45	-11
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,1339	-0,4525	-0,2732	-1,1467
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,1339	-0,4525	-0,2732	-1,1467

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-5.736	-18.494	-10.526	-44.007
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-5.736	-18.494	-10.526	-44.007
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-5.138	-17.359	-10.481	-43.996
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-598	-1.135	-45	-11

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-13.086	1.481
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-12.931	1.335
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-17.668	-42.371
6.01.01.02	Depreciação e amortização	301	316
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	128	-6.849
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	3.649	38.068
6.01.01.05	Provisões para garantia de obras	-507	-298
6.01.01.07	Impostos diferidos	-75	2.152
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	0	18
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	1.241	1.476
6.01.01.11	Venda de investimento	0	8.823
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	94	718
6.01.02.01	Contas a receber	278	-26.907
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	5.559	27.325
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	-76	284
6.01.02.04	Créditos diversos	2.828	7.749
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	-2.158	-7.738
6.01.02.07	Despesas antecipadas	-114	310
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	1.687	-3.268
6.01.02.09	Fornecedores	933	-406
6.01.02.10	Contas a pagar	-630	-4.413
6.01.02.11	Credores por imóveis compromissados	-5.949	2.261
6.01.02.12	Partes relacionadas	-1.706	10.758
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	-558	-5.237
6.01.03	Outros	-249	-572
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição pagos	-860	-572
6.01.03.03	Provisões	611	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1	4.147
6.02.01	Aumento de capital	0	213
6.02.02	Liquidação de SCP	0	500
6.02.03	Distribuição de Lucros antecipadas	0	2.582
6.02.04	Imobilizado	1	552
6.02.05	Transferencias de quotas das SPES	0	300
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	3.813	-6.852
6.03.01	Captações/Pagamento de empréstimos e financiamentos, debêntures	3.925	-6.863
6.03.02	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	11
6.03.07	Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	-112	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-9.272	-1.224
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	19.637	14.097
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	10.365	12.873

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.904.108	-42.968	0	-2.761.544	0	99.596	5.624	105.220
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.904.108	-42.968	0	-2.761.544	0	99.596	5.624	105.220
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-4.811	0	0	0	0	-4.811	32	-4.779
5.04.08	Cisão Parcial	-4.811	0	0	0	0	-4.811	0	-4.811
5.04.09	Participação de não Controladores	0	0	0	0	0	0	32	32
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-17.359	0	-17.359	-1.135	-18.494
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-17.359	0	-17.359	-1.135	-18.494
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.899.297	-42.968	0	-2.778.903	0	77.426	4.521	81.947

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.763.010	-83.099	0	-2.674.618	0	5.293	0	5.293
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.763.010	-83.099	0	-2.674.618	0	5.293	0	5.293
5.04	Transações de Capital com os Sócios	141.098	35.674	0	0	0	176.772	0	176.772
5.04.08	Aumento de capital por capitalização de crédito	17.985	0	0	0	0	17.985	0	17.985
5.04.09	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	11	0	0	0	11	0	11
5.04.10	Bônus de Subscrição de ações	0	101.912	0	0	0	101.912	0	101.912
5.04.11	Aumento de capital 9ª Tranche	123.009	-66.249	0	0	0	56.760	0	56.760
5.04.12	Aumento de capital exercício do bônus de subscrição	104	-50.950	0	0	0	-50.846	0	-50.846
5.04.13	Aumento de capital exercício do bônus de subscrição	0	50.950	0	0	0	50.950	0	50.950
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-43.996	0	-43.996	-11	-44.007
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-43.996	0	-43.996	-11	-44.007
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.904.108	-47.425	0	-2.718.614	0	138.069	-11	138.058

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	29.212	107.675
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	29.212	107.675
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-37.280	-131.411
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-16.870	-68.548
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.196	-1.831
7.02.04	Outros	-19.214	-61.032
7.03	Valor Adicionado Bruto	-8.068	-23.736
7.04	Retenções	-301	-316
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-301	-316
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-8.369	-24.052
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	81	-1.008
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.241	-1.476
7.06.02	Receitas Financeiras	1.322	468
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-8.288	-25.060
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-8.288	-25.060
7.08.01	Pessoal	7.431	12.972
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.788	11.757
7.08.01.02	Benefícios	833	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	223	0
7.08.01.04	Outros	587	1.215
7.08.01.04.01	Comissão sobre venda	587	1.215
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.403	3.978
7.08.02.01	Federais	1.337	3.881
7.08.02.03	Municipais	66	97
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.372	1.997
7.08.03.01	Juros	1.366	1.926
7.08.03.02	Aluguéis	6	71
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-18.494	-44.007
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-17.359	-43.996
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-1.135	-11

RELEASE DE RESULTADOS

3T25

**RELAÇÕES COM
INVESTIDORES**

Viver Incorporadora
e Construtora S.A.

A **Viver Incorporadora e Construtora S.A.** ("Viver" ou "Companhia") anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao terceiro trimestre de 2025 (**3T25**).

Webcast

Data: 03 de dezembro de 2025

Hora: 14:00 (horário de Brasília)

Link: [Clique Aqui](#)

Telefone: + 55 11 3127-4971
+ 55 11 3728-5971

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

ON (B3: VIVR3)

Cotação: R\$ 0,95 (30/09/2025)

Quantidade de ações: 38.366.082

Valor de Mercado: R\$ 36,4 milhões

Contate o RI

Larissa Stefanone Pereira

Coordenadora de Relações com Investidores

ri.viver@viver.com.br

www.ri.viver.com.br

Destaques 3T25

📈 **Redução de 27,9% do endividamento total da Companhia em relação ao 3T24**, mantendo-se em R\$ 25,3 milhões no 3T25;

📈 **Despesas Gerais e Administrativas (G&A) de R\$ 3,7 milhões no 3T25**, representando uma otimização e **corte de custos de 8,6% em relação ao 2T25 e de 48,5% em relação ao 3T24**; e

📈 **Prejuízo Líquido de R\$ 5,1 milhões no 3T25, refletindo uma melhora relevante** quando comparado aos R\$ 7,2 milhões reportados no trimestre anterior e aos R\$ 10,4 milhões no mesmo período de 2024, **representando reduções de 29,5% e 51%**, respectivamente.

Sumário

3T25

Mensagem da Administração	4
Desempenho Operacional	10
Desempenho Econômico-financeiro	13
Balanço Patrimonial	17
Evento Subsequente	20
Anexos	21

Mensagem da Administração

É com compromisso e transparência que apresentamos os resultados operacionais e financeiros da Viver relativos ao terceiro trimestre de 2025 (**3T25**).

Os resultados do período demonstram a execução consistente do plano de reorganização operacional e financeira da Companhia: reduzimos despesas, mantivemos controlado o endividamento e concluímos o ciclo comercial de projeto relevante. O foco agora é preparar o próximo ciclo de crescimento com disciplina e previsibilidade.

Dando continuidade aos efeitos já observados ao longo do ano, o 3T25 demonstra evolução contínua na performance administrativa e econômica da Viver. O trimestre foi marcado pela conclusão do ciclo comercial do Domum Home Resort (Diadema/SP), empreendimento 100% vendido e com margens acima da média histórica, que contribuiu de maneira relevante para o reconhecimento de receitas e mitigação de despesas operacionais e financeiras desde 2024. O projeto não apenas encerra um ciclo, mas reforça disciplina de capital e se posiciona como referência replicável para projetos de giro eficiente.

Desempenho Econômico-financeiro

Os indicadores são apresentados para refletir a performance operacional sem efeitos financeiros não recorrentes.

No trimestre, a Viver registrou prejuízo líquido de R\$ 5,1 milhões. O resultado ainda é negativo, mas a trajetória de recuperação é clara: redução de 29,5% frente ao 2T25 e de 51% em comparação ao 3T24. A melhora decorre de medidas estruturais que já geram impacto operacional e financeiro, demonstrando direção e continuidade do plano implementado.

Disciplina Financeira

As despesas gerais e administrativas (G&A) totalizaram R\$ 3,7 milhões, apresentando redução de 8,6% em relação ao 2T25 e de 48,5% na comparação com o mesmo período de 2024. A reestruturação administrativa e a otimização de processos reduziram despesas sem comprometer a capacidade de entrega, reforçando o compromisso da gestão com uma operação mais enxuta, eficiente e sustentável.

O endividamento líquido encerrou o trimestre em R\$ 25,3 milhões, mantendo trajetória consistente de redução, com queda de 27,9% em comparação ao 3T24. A dívida permanece exclusivamente vinculada ao CRI do empreendimento Station Vila Madalena (São Paulo/SP), amortizada gradualmente por meio dos repasses das unidades vendidas, evidenciando uma estrutura de capital saudável e integralmente lastreada em ativos.

O caixa e equivalentes encerraram o trimestre em R\$ 10,3 milhões, patamar compatível com as necessidades do ciclo operacional, que envolve simultaneamente a entrada de recursos de vendas e os investimentos necessários para continuidade dos negócios. A Companhia mantém rigoroso controle sobre sua liquidez, em linha com o planejamento estratégico da nova administração.

Visão de Futuro

Seguiremos executando com disciplina, foco em giro e responsabilidade na alocação de capital. O ciclo anterior foi encerrado com entrega; o próximo será construído com previsibilidade.

Com uma estrutura reorganizada, projetos com ciclo concluído e oportunidades em avaliação estratégica, a Companhia está posicionada para avançar de forma previsível e consistente.

Comentário do Desempenho

A análise do pipeline prioriza terrenos em regiões de alta liquidez e com aderência aos modelos de referência e sucesso da Companhia, como o Domum Home Resort, seguindo critérios objetivos de retorno, giro e disciplina de capital.

Mantemos nosso compromisso com a execução da estratégia, com transparência e responsabilidade, consolidando uma trajetória sustentável de crescimento e criação de valor.

Convidamos nossos acionistas, investidores, analistas e o mercado em geral para o Webcast de Resultados do 3T25, ocasião em que a administração poderá esclarecer o plano de reorganização operacional e financeira e discutirá os critérios que orientam a gestão de capital, eficiência operacional e seleção de oportunidades em análise.

Rogério Santos Martins Windberg

Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Indicadores Operacionais e Financeiros

R\$ milhões, exceto quando indicado	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Destaques Operacionais					
Vendas Contratadas (% Viver)	2,6	6,7	-60,8%	22,3	-88,2%
Vendas Contratadas (Unidades)	8,0	13,0	-38,5%	61	-86,9%
Preço Médio de Vendas (R\$)	329.045	516.430	-36,3%	365.251	-9,9%
Destaques Financeiros					
Receita Líquida	3,3	9,4	-65,0%	22,0	-85,1%
Lucro (Prejuízo) Bruto	1,4	2,5	-45,8%	6,1	-77,7%
Margem Bruta	41,5%	26,8%	54,9%	27,9%	13,6 p.p
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado ¹	1,8	3,9	-53,8%	7,6	-76,3%
Margem Bruta Ajustada ¹	54,0%	41,6%	29,8%	34,8%	19,2 p.p
EBITDA	(5,3)	(5,6)	-5,0%	(7,8)	-32,1%
Margem EBITDA	-161,5%	-54,5%	196,3%	-35,6%	-125,8 p.p.
Lucro (Prejuízo)	(5,7)	(7,8)	-26,3%	(10,5)	-45,4%
Margem Líquida	-174,9%	-83,0%	110,7%	-47,7%	-127,2 p.p.
Receitas a Apropriar	2,8	6,6	-58,0%	18,0	-84,6%
Resultados a Apropriar	1,1	(1,1)	-201,1%	6,9	nc
Margem dos Resultados a Apropriar	40,2%	-16,7%	56,9 p.p	38,0%	2,2 p.p
Despesas com comercialização	(0,3)	(0,3)	4,9%	(0,8)	-65,5%
G&A ²	(3,7)	(4,0)	-8,7%	(7,2)	-49,1%

Comentário do Desempenho

Principais Empreendimentos

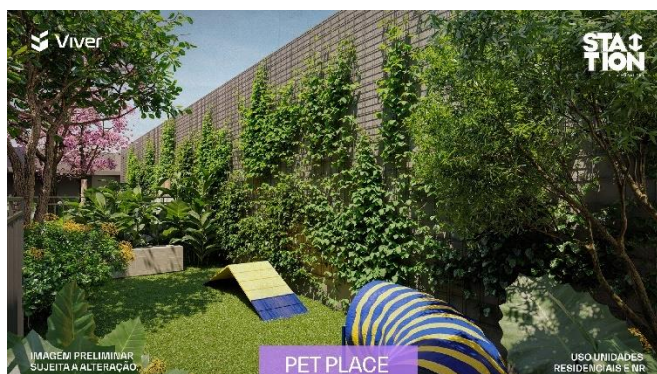
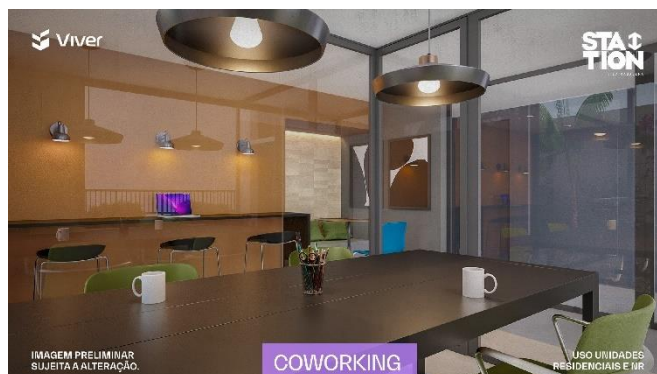


Empreendimentos	Nova Fama	Station Vila Madalena	Domum Home Resort
Participação	100%	100%	100%
Data de Lançamento	18/09/2021	01/07/2023	27/09/2023
Localização	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Diadema - SP
Segmento	Médio	Médio	Médio
Classificação	Retomada de obra parada	Greenfield	Retomada de obra parada
% Obras	100%	87%	100%
Unidades Lançadas	264	182	148
Unidades em Estoque	0	73	0
VGW Líquido Total (R\$ milhões)	68.961.798	74.031.171	74.436.080
VGW Líquido Contratado	100%	61,17%	100,0%
Resultado Projeto (R\$ milhões)	10.983.181	7.994.357	10.125.863
Margem Líquida	15,9%	10,8%	13,6%
TIR a.a	36,4%	11,5%	22,1%
Exposição Máxima (R\$ milhões)	3.751.183	17.285.442	25.650.828
MOIC	3,93	1,43	1,39

Comentário do Desempenho

Projetos Atuais

Station Vila Madalena



Lançamento: Julho/2023

Classificação: Greenfield

Participação: 100%

Localização: Vila Madalena | São Paulo (SP)

Segmento: Médio Padrão

VGv Bruto Estimado: R\$ 80 milhões

Unidades Totais: 203 unidades

Unidades Vendidas: 136 unidades

Prazo total estimado de obra: 22 meses

Domum Home Resort (Diadema)



Lançamento: Setembro/2023

Classificação: Retomada de Obra Parada

Participação: 100%

Localização: Diadema (SP)

Segmento: Médio Padrão

VGV Bruto Estimado: R\$ 76,4 milhões

Unidades Totais: 148 unidades + 4 vagas

Unidades Vendidas: 148 unidades + 4 vagas

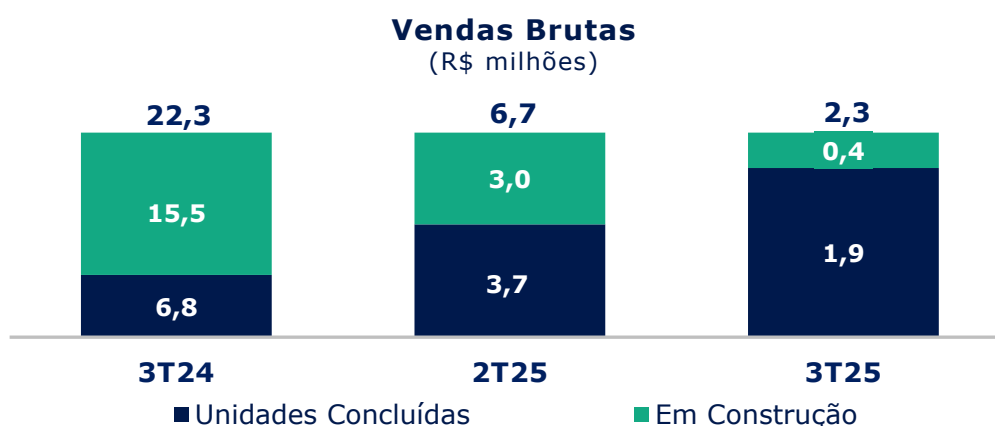
Prazo total estimado de obra: 14 meses

Desempenho Operacional

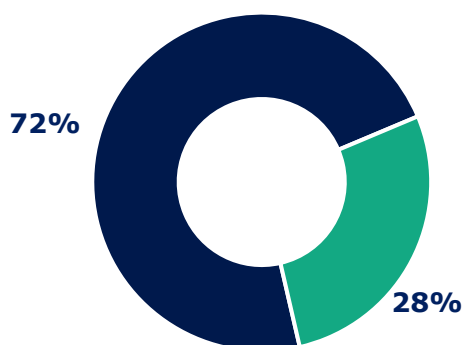
Vendas Contratadas

No 3T25, as vendas contratadas brutas totalizaram R\$ 2,3 milhões, sendo R\$ 1,9 milhões de unidades concluídas e R\$ 346 mil de unidades em construção.

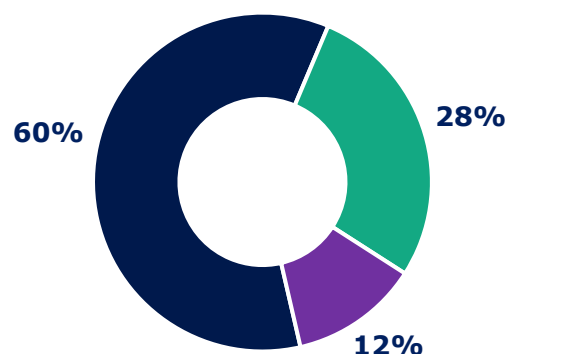
A redução do volume de vendas faz parte do ciclo de obras e deve-se às vendas de 100% das unidades do Domum Home Resort (Diadema/SP) realizadas ao longo dos períodos anteriores.



Vendas por Segmento



Vendas por Região

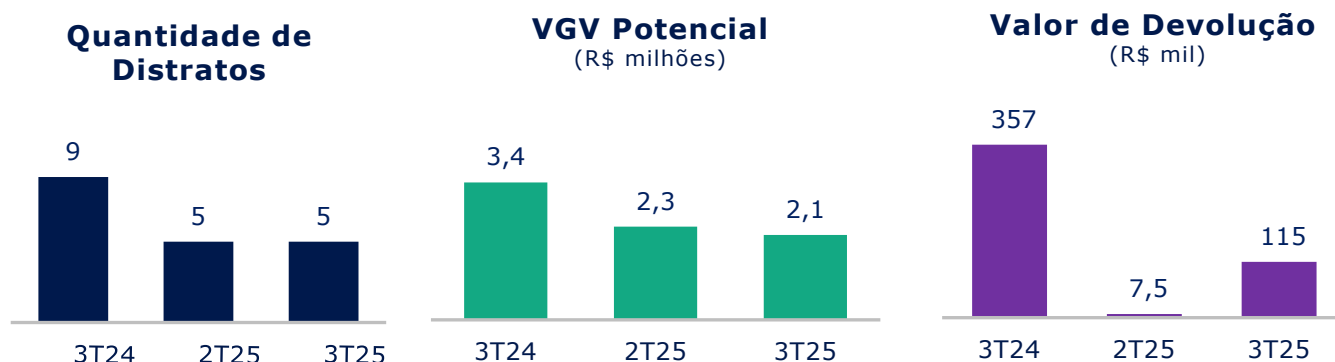


Comentário do Desempenho

Distratos

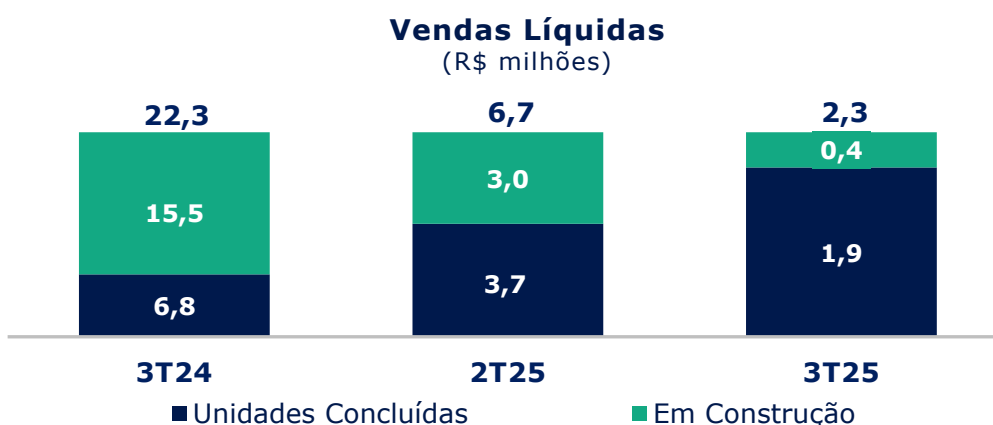
A Companhia manteve sua política de Distratos de recebíveis duvidosos, com retorno das unidades ao estoque para comercialização.

No 3T25 foram distratadas 05 (cinco) unidades com VGV potencial de R\$ 2,1 milhões, mantendo-se em patamar similar ao trimestre anterior. Do valor originalmente recebido pela Companhia, no total de R\$ 115 mil, houve a devolução da totalidade aos clientes, conforme os gráficos a seguir:



Vendas Líquidas

Considerando o valor irrisório de distratos do trimestre, as vendas líquidas totalizaram R\$ 2,3 milhões, conforme gráfico a seguir:

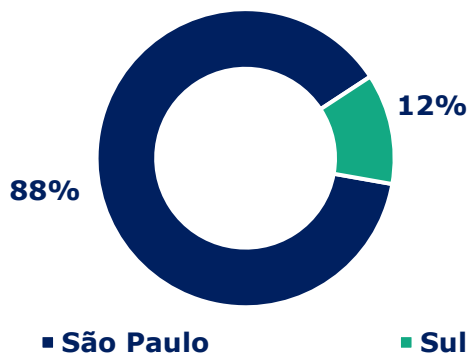


Comentário do Desempenho

Landbank

O Landbank da Companhia continua sendo requalificado de acordo com as estratégias da Companhia. Atualmente, corresponde ao valor de book de R\$ 100,9 milhões¹, enquanto o seu valor de avaliação representa R\$ 131,9 milhões, distribuído conforme o gráfico a seguir:

Valor de Avaliação por Região

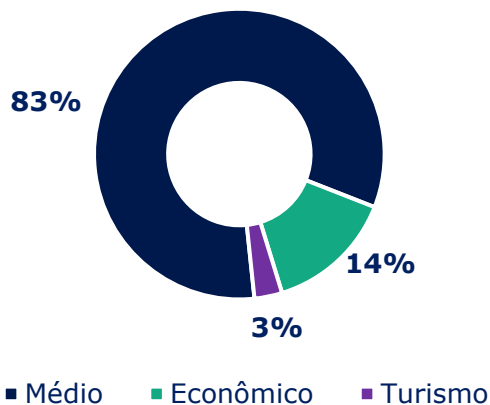


Estoque a Valor de Mercado

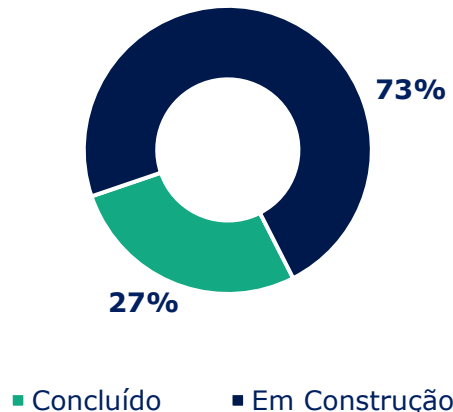
A Viver encerrou o 3T25 com 142 unidades em estoque e um VGV de R\$ 48,7 milhões, referentes à participação da Companhia.

O estoque é composto principalmente por unidades do segmento médio padrão, sendo 27% de unidades performadas e 73% de unidades em construção.

Estoque por Segmento



Estoque por Fase



¹ Inclui o terreno de titularidade de Afiliada da Companhia localizado no bairro Chácara Flora (São Paulo/SP), cujo valor contábil é de R\$77.800. Atualmente, o terreno é objeto do processo de desapropriação por utilidade pública, movido pela Prefeitura Municipal de São Paulo, ajuizado em 09 de outubro de 2024, com oferta inicial de indenização de R\$ 14.587. A Afiliada da Companhia contesta os valores apresentados no processo que consideram um zoneamento ZEPAM, defendendo a aplicação do zoneamento ZER-1. As demais informações sobre o terreno em comento estão dispostas no item 7 da Nota Explicativa, "Imóveis a Comercializar" – "Terreno Chácara Europa".

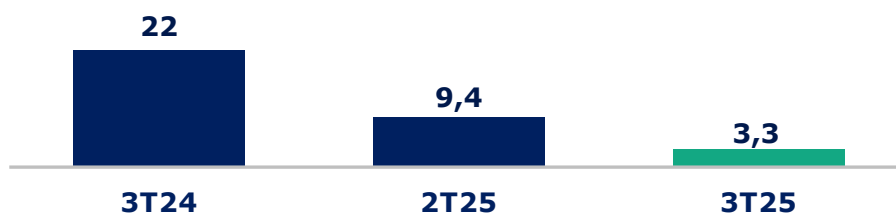
Desempenho Econômico-financeiro

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

Receita Líquida

No 3T25, a receita operacional líquida foi de R\$ 3,3 milhões, representando uma redução de 65% em relação ao trimestre anterior. Destaca-se que a queda observada decorre do ciclo natural das obras e está associada, principalmente, ao volume de vendas com receita a apropriar, bem como ao encerramento da comercialização das unidades remanescentes do Domum Home Resort, localizado em Diadema/SP.

Receita Operacional Líquida
(R\$ milhões)



Custo dos Imóveis

O custo incorrido dos imóveis acumulado das unidades comercializadas no 3T25 totalizou R\$ 1,9 milhões, representando reduções de 72,1% em relação ao 2T25 e de 87,9% em comparação ao mesmo período de 2024. A seguir, apresentamos a composição detalhada do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Custo dos Imóveis	(1.918)	(6.864)	-72,1%	(15.832)	-87,9%
Custo terreno, incorporação e construção	(1.510)	(5.478)	-72,4%	(14.330)	-89,5%
Encargos Financeiros	(408)	(1.386)	-70,6%	(1.502)	-72,8%

Comentário do Desempenho

Lucro Bruto

A Viver encerrou o 3T25 com um Lucro Bruto de R\$ 1,3 milhões, representando uma queda de 45,8% na comparação com o trimestre anterior. A margem bruta ajustada foi de 54% no 3T25, estando 19 pontos percentuais acima em comparação com o 3T24.

Lucro Bruto (R\$ mil)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Lucro Bruto	1.362	2.514	-45,8%	4.656	-70,7%
Margem Bruta	41,5%	26,8%	54,9%	27,9%	14 p.p
Margem Bruta Ajustada ¹	54,0%	41,6%	29,8%	34,8%	19 p.p

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

Receitas e Resultados a Apropriar

Ao final do 3T25, as Receitas a Apropriar somaram R\$ 2,7 milhões, enquanto o Resultado Bruto a Apropriar totalizou R\$ 1,1 milhão. Dessa forma, a Margem a Apropriar foi de 40,2%, conforme demonstrado na tabela a seguir:

Receitas e Resultados a Apropriar (R\$ mil)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Receita a Apropriar	2.770	6.599	-58%	18.030	-84,6%
Custo a Apropriar	(1.657)	(7.700)	-78,5%	(11.179)	-85,2%
Resultado Bruto a Apropriar	1.113	(1.101)	-201,1%	6.851	-83,8%
Margem a Apropriar	40,2%	-16,7%	57 p.p.	38%	40 p.p.

As variações de receita e custo a apropriar nas unidades vendidas estão representadas pelas movimentações relacionadas às atividades de vendas, distratos e reconhecimento de receitas e custos à medida que avançam as obras do empreendimento Station Vila Madalena (São Paulo/SP).

Receitas e Resultados a Apropriar (R\$ mil)	Station Vila Madalena
Receita a Apropriar	2.770
Custo a Apropriar	(2.029)
Resultado Bruto a Apropriar	741
Margem a Apropriar	26,8%

Comentário do Desempenho

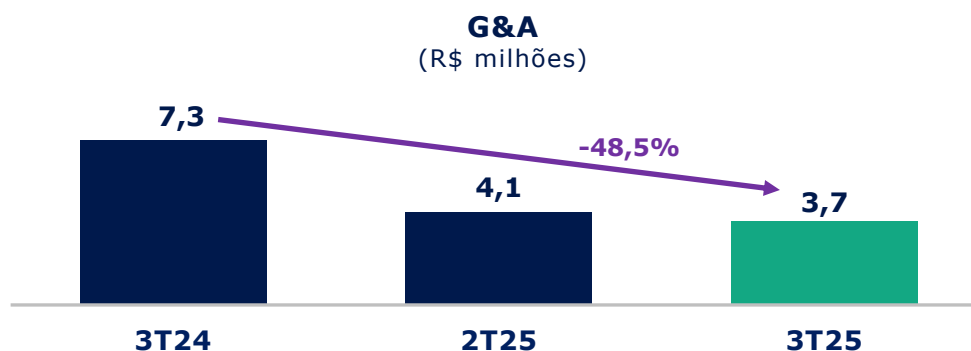
Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

As despesas com comercialização totalizaram R\$ 276 mil no 3T25, representando um ligeiro aumento de 5% em relação ao trimestre anterior e uma redução de 66% em comparação ao mesmo período de 2024, reflexo do ciclo natural de obras.

Despesas comerciais (R\$ mil)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Publicidade e propaganda	(120)	(72)	67%	(279)	-57%
Comissões	(106)	(149)	-29%	(439)	-75,9%
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(7)	-	-	(2)	250%
Despesas com garantia de obras	(43)	(42)	2%	(101)	-57,4%
Total	(276)	(263)	5%	(821)	-66%

A administração da Companhia continua comprometida com a otimização das despesas gerais e administrativas, com foco em eficiência operacional e disciplina de custos. No 3T25, as despesas G&A líquidas totalizaram R\$ 3,7 milhões, representando reduções de 8,6% em relação ao 2T25 e de 48,5% na comparação com o mesmo período do ano anterior.

Esse desempenho reflete, sobretudo, o esforço da gestão na racionalização da estrutura administrativa, com reduções expressivas nas linhas de salários, encargos e despesas corporativas, reforçando o compromisso em construir uma operação mais enxuta, eficiente e financeiramente sustentável.



G&A (R\$ mil)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Salários e Encargos	(2.037)	(2.017)	1,0%	(3.830)	-46,8%
Assessoria e consultoria	(1.000)	(1.384)	-27,7%	(2.367)	-57,8%
Gastos corporativos	(607)	(623)	-2,6%	(1.003)	-39,5%
Aluguéis	(18)	14	-228,6%	-	-
Depreciação direito de uso imóvel	(27)	(28)	-3,6%	(28)	-3,6%
Despesas com a Cisão Parcial	-	(3)	-100,0%	-	-
Depreciação e amortização	(70)	(70)	0,0%	(72)	-2,8%
Total	(3.759)	(4.111)	-8,6%	(7.300)	-48,5%

Comentário do Desempenho

Resultado Líquido

No 3T25, a Viver registrou prejuízo líquido de R\$ 5,1 milhões, refletindo uma melhora relevante quando comparado aos R\$ 7,2 milhões reportados no trimestre anterior e aos R\$ 10,4 milhões no mesmo período de 2024, representando reduções de 29,5% e 51%, respectivamente.

A evolução do resultado deve-se, principalmente, ao desempenho do Domum Home Resort (Diadema/SP), empreendimento com ciclo comercial integralmente concluído, após a venda de 100% das unidades, com o reconhecimento das receitas ao longo de 2024 e 2025.

O desempenho comercial do projeto contribuiu de forma relevante para mitigar os efeitos das despesas financeiras e fortalecer o resultado operacional da Companhia, reforçando a preparação para um novo ciclo de negócios.

EBITDA

No 3T25, a Companhia registrou um EBITDA negativo de R\$ 5,2 milhões, com margem EBITDA negativa de 161,5%. A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA.

EBITDA (R\$ mil)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
EBT	(5.473)	(7.499)	-27%	(10.079)	-46%
(+) Resultado Financeiro					
Despesa financeira (Líquida)	(329)	440	-175%	648	-151%
Despesa financeira (SFH)	408	1.386	-71%	1.502	-73%
Despesa financeira (Corporativa)	-	-	-	-	-
EBIT	(5.394)	(5.673)	-5%	(7.929)	-32%
Depreciação	97	98	-1%	100	-3%
EBITDA	(5.297)	(5.575)	-5%	(7.829)	-32%
Margem EBITDA	-161,5%	-54,5%	-107 p.p.	-35,6%	-126 p.p.

Comentário do Desempenho

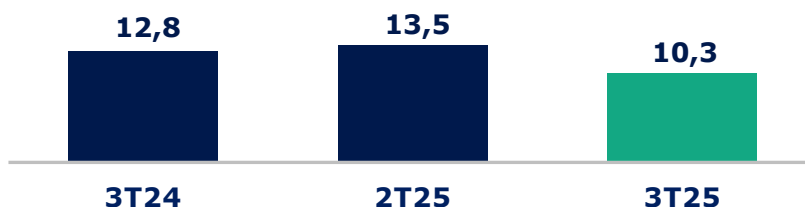
Balanco Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 30 de setembro de 2025, a conta de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 10,3 milhões, representando uma redução de 19,5% em relação ao mesmo período de 2024 e uma redução de 23,5% na comparação com o trimestre anterior.

A redução observada decorre do ciclo operacional natural do setor, que envolve simultaneamente o recebimento das vendas e a realização de desembolsos necessários à continuidade das atividades. A Companhia mantém controle rigoroso sobre sua liquidez, com gestão financeira coerente com o planejamento estratégico em implementação pela nova administração.

Caixa
(R\$ milhões)

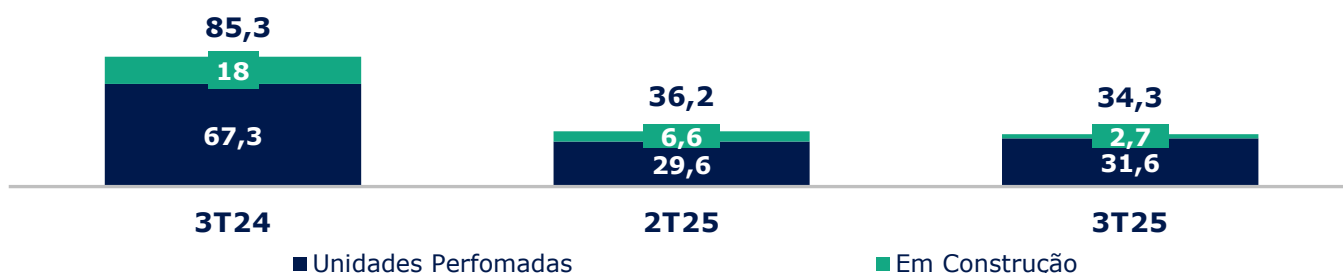


Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos o 3T25 com carteira total de R\$ 34,3 milhões de recebíveis, sendo R\$ 2,6 milhões relativos à unidades de projetos concluídos e R\$ 31,7 milhões referentes a unidades de projetos a serem entregues, conforme detalhado na tabela a seguir:

Contas a receber (R\$ mil)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Curto Prazo	31.255	29.547	5,8%	54.549	-42,7%
Longo Prazo	341	107	218,7%	12.731	-97,3%
Total "on balance"	31.596	29.654	6,5%	67.280	-53,0%
Total "off balance"	2.770	6.599	-58,0%	18.030	-84,6%
Total de Contas a Receber	34.366	36.253	-5,2%	85.310	-59,7%
Total concluídas	2.590	2.750	-5,8%	6.937	-62,7%
Total a entregar	31.776	33.503	-5,2%	78.373	-59,5%
Total de terrenos	-	-	nc	-	-

Contas a Receber
(R\$ milhões)

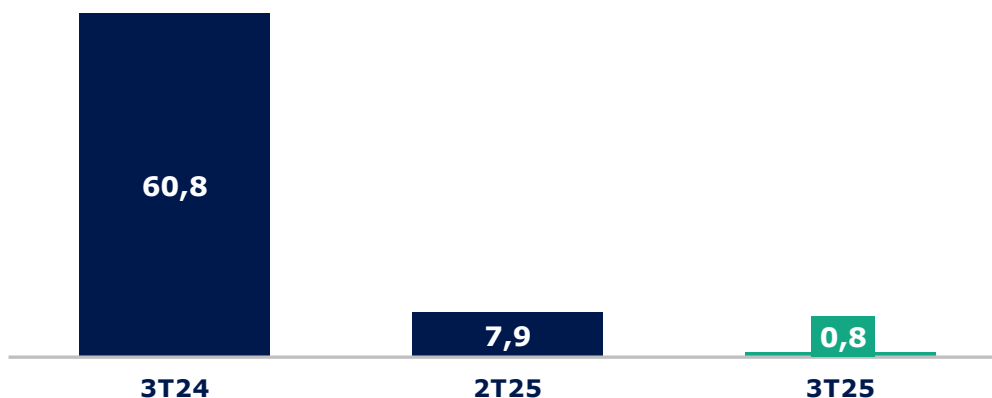


Comentário do Desempenho

O processo de repasse (financiamento bancário para os clientes) continua sendo o foco da Companhia, devido a sua relevância para a geração de caixa. No 3T25, os recursos provenientes de repasse e gestão de carteira totalizaram R\$ 845 mil.

A queda observada em relação aos trimestres anteriores decorre do desempenho positivo já capturado pela Companhia, refletindo a conclusão dos repasses do Nova Fama (Goiânia/GO) e do Domum Home Resort (Diadema/SP), empreendimentos 100% vendidos que já contribuíram de forma relevante para a geração de caixa e o reconhecimento de receitas nos períodos anteriores.

Repasse e Gestão de Carteira (R\$ milhões)



Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 30 de setembro de 2025, o saldo do estoque a valor de custo da Viver era de R\$ 133,7 milhões, representando uma redução de 0,8% em relação ao trimestre anterior devido às vendas realizadas no período. O estoque da Companhia é composto por terrenos², construções em andamento e unidades concluídas, conforme detalhamento abaixo:

Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Terrenos	100.900	100.512	0,4%	96.302	4,8%
Construções em andamento	19.268	17.763	8,5%	20.279	-5,0%
Unidades concluídas	13.585	14.419	-5,8%	17.022	-20,2%
Total	133.753	132.694	0,8%	133.603	0,1%

²Inclui o terreno de titularidade de Afiliada da Companhia localizado no bairro Chácara Flora (São Paulo/SP), cujo valor contábil é de R\$77.800. Atualmente, o terreno é objeto do processo de desapropriação por utilidade pública, movido pela Prefeitura Municipal de São Paulo, ajuizado em 09 de outubro de 2024, com oferta inicial de indenização de R\$ 14.587. A Afiliada da Companhia contesta os valores apresentados no processo que consideram um zoneamento ZEPAM, defendendo a aplicação do zoneamento ZER-1. As demais informações sobre o terreno em comento estão dispostas no item 7 da Nota Explicativa, "Imóveis a Comercializar" – "Terreno Chácara Europa".

Comentário do Desempenho

Endividamento

Em 30 de setembro de 2025, o endividamento líquido da Viver totalizou R\$ 25,3 milhões, representando uma redução de 27,9% em relação ao mesmo período do ano anterior.

A dívida da Companhia permanece integralmente vinculada ao Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) emitido para o desenvolvimento do empreendimento Station Vila Madalena (São Paulo/SP), cuja amortização ocorre de forma gradual, acompanhando o repasse das contas a receber das unidades comercializadas.

Esse perfil evidencia uma estrutura de endividamento saudável, concentrada em dívida de projeto e lastreada em ativos performados, refletindo o compromisso da administração com uma gestão financeira prudente e sustentável.

A Viver ressalta, por fim, que a captação de financiamentos e eventuais emissões de novas dívidas para suportar o ciclo de novos empreendimentos integram o curso ordinário de suas operações, em linha com sua estratégia de crescimento e geração de valor.

Evolução do Endividamento (R\$ milhões)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Corporativa + Produção	24,0	20,7	15,9%	33,8	-29,0%
Dívida Corporativa	-	-	nc	-	nc
Dívida de SFH e Projetos	24,0	20,7	15,9%	33,8	-29,0%
Securitização	1,3	1,3	0,0%	1,3	0,0%
Coobrigação	1,3	1,3	0,0%	1,3	0,0%
Emissão de CRI					
Sub-total Endividamento (I)	25,3	22,0	15,0%	35,1	-27,9%
Partes Relacionadas	-	-	0,0%	-	nc
Partes Relacionadas	-	-	0,0%	-	nc
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"					
Endividamento Total	25,3	22,0	15,0%	35,1	-27,9%
Disponibilidades de Caixa Total	10,4	13,5	-23,5%	12,9	-19,5%
Patrimônio Líquido	81,9	87,7	-6,5%	138,1	-40,6%

Evento Subsequente

Em 30 de outubro de 2025, a Administração tomou ciência da conclusão da auditoria jurídica realizada no passivo das SPEs que foram alienadas ao Fundo Bellagio e, com base nos termos e condições do Contrato, está em processo de revisão do relatório e cálculos judiciais realizados, que já apresenta pontos de discordância.

Ressalte-se que após a análise por parte da Companhia, a outra parte deverá ser notificada e terá um para indicar se aceita as divergências apontadas, buscando-se, se possível, a composição consensual. Persistindo a ausência de consenso quanto às divergências levantadas, o relatório será encaminhado ao terceiro independente que fez o relatório, que deverá analisar as discordâncias e se manifestar a respeito.

Cumpre esclarecer que, caso o valor apurado do passivo seja superior ao inicialmente atribuído, o crédito devido ao comprador – isto é, ao Fundo Bellagio – ficará limitado ao teto estabelecido em Contrato.

Comentário do Desempenho

Anexos

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$000)	Set 25	Jun 25	Var. Set 25 / Jun 25	Set 24	Var. Set 25 / Set 24
ATIVO					
Circulante	103.243	103.514	-0,3%	128.594	-19,7%
Caixa e equivalentes de caixa	10.364	13.546	-23,5%	12.873	-19,5%
Contas a receber	31.255	29.547	5,8%	54.549	-42,7%
Imóveis a comercializar	41.681	40.622	2,6%	45.056	-7,5%
Créditos diversos	17.064	17.158	-0,5%	13.297	28,3%
Impostos e contribuições a compensar	2.369	2.306	2,7%	2.184	8,5%
Despesas com vendas a apropriar	510	335	52,2%	635	-19,7%
Não circulante	138.585	133.403	3,9%	164.205	-15,6%
Realizável a longo prazo	135.806	131.384	3,4%	159.651	-14,9%
Títulos e valores mobiliários	-	-	0,0%	-	0,0%
Contas a receber	341	107	218,7%	12.731	-97,3%
Imóveis a comercializar	92.072	92.072	0,0%	88.547	4,0%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	0,0%	-	0,0%
Partes relacionadas	36.660	32.504	12,8%	44.196	-17,1%
Créditos diversos	5.587	5.594	-0,1%	1.141	389,7%
Impostos e contribuições a compensar	1.072	1.107	-3,2%	13.029	-91,8%
Despesas com vendas a apropriar	74	-	0,0%	7	957,1%
	2.779	2.019	37,6%	4.554	-39,0%
Investimentos	1.808	954	89,5%	3.183	-43,2%
Imobilizado líquido	920	1.003	-8,3%	1.278	-28,0%
Intangível	51	62	-17,7%	93	-45,2%
Total do ativo	241.828	236.917	2,1%	292.799	-17,4%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	86.869	81.851	6,1%	78.015	11,3%
Empréstimos e financiamentos	-	-	0,0%	40	-100,0%
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	1.329	0,0%	1.329	0,0%
Fornecedores	3.747	3.133	19,6%	3.669	2,1%
Obrigações trabalhistas e tributárias	60.892	59.302	2,7%	31.926	90,7%
Impostos diferidos	1.233	1.177	4,8%	2.061	-40,2%
Contas a pagar	13.441	13.446	0,0%	16.040	-16,2%
Arrendamento a pagar	147	150	-2,0%	106	38,7%
Adiantamentos de clientes e outros	204	419	-51,3%	1.033	-80,3%
Terrenos a pagar	452	1.374	-67,1%	8.369	-94,6%
Partes relacionadas	4.882	993	391,6%	12.514	-61,0%
Provisões	542	528	2,7%	928	-41,6%
Não Circulante	73.012	67.391	8,3%	76.715	-4,8%
Empréstimos e financiamentos	24.042	20.699	16,2%	33.803	-28,9%
Obrigações trabalhistas e tributárias	334	373	-10,5%	432	-22,7%
Impostos diferidos	5	5	0,0%	509	-99,0%
Credores por imóveis compromissados	3.988	3.988	0,0%	4.148	-3,9%
Arrendamento a pagar	294	330	-10,9%	447	-34,2%
Provisões	40.438	39.643	2,0%	35.044	15,4%
Provisões para perda em investimentos	3.911	2.353	66,2%	2.332	
Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	81.947	87.675	-6,5%	138.069	-40,6%
Capital social	2.899.297	2.899.297	0,0%	2.904.108	-0,2%
Gastos na emissão de ações	(37.855)	(37.855)	0,0%	(37.855)	0,0%
Ações subscritas a cancelar	(45.244)	(45.244)	0,0%	(45.244)	0,0%
Transação de Capital com Sócios	(61.792)	(61.792)	0,0%	(66.249)	-6,7%
Reserva de capital	101.912	101.912	0,0%	101.912	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	11	0,0%	11	0,0%
Prejuízos acumulados	(2.778.903)	(2.773.765)	0,2%	(2.718.614)	2,2%
Minoritários	4.521	5.111	-11,5%	-	0,0%
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	241.828	236.917	2,1%	292.799	-17,4%

Comentário do Desempenho

Demonstração de Resultado do Período

Demonstrações consolidadas de Resultados (R\$ mil)	3T25	2T25	Var. 3T25 2T25	3T24	Var. 3T25 3T24
Receita Operacional Bruta	3.384	9.590	-64,7%	22.700	-85,1%
Impostos sobre serviços e receitas	(104)	(212)	-50,9%	(736)	-85,9%
Receita operacional líquida	3.280	9.378	-65,0%	21.964	-85,1%
Custos dos imóveis	(1.918)	(6.864)	-72,1%	(15.832)	-87,9%
Lucro Bruto	1.362	2.514	-45,8%	6.132	-77,8%
Receitas (Despesas) Operacionais	(7.164)	(9.573)	-25,2%	(15.563)	-54,0%
Despesas com comercialização	(276)	(263)	4,9%	(821)	-66,4%
Despesas gerais e administrativas	(3.662)	(4.013)	-8,7%	(7.200)	-49,1%
Depreciações e amortizações	(97)	(98)	-1,0%	(100)	-3,0%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(1.875)	(5.209)	-64,0%	(7.115)	-73,6%
Resultado de equivalência patrimonial	(1.254)	10	-12640,0%	(327)	283,5%
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	(5.802)	(7.059)	-17,8%	(9.431)	-38,5%
Resultado financeiro líquido	329	(440)	-174,8%	(648)	-150,8%
Despesas financeiras	(110)	(876)	-87,4%	(815)	-86,5%
Receitas financeiras	439	436	0,7%	167	162,9%
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(5.473)	(7.499)	-27,0%	(10.079)	-45,7%
Imposto de renda e contribuição social	(263)	(285)	-7,7%	(447)	-41,2%
Lucro (Prejuízo) do período	(5.736)	(7.784)	-26,3%	(10.526)	-45,5%
Participação de não controladores	598	499	19,8%	45	1228,9%
Lucro (Prejuízo) do período	(5.138)	(7.285)	-29,5%	(10.481)	-51,0%

Comentário do Desempenho

Contato RI

Larissa Stefanone Pereira

**Coordenadora de Relações com
Investidores**

ri.viver@viver.com.br

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas Explicativas

Demonstração do Resultado para o período findo em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

		Controladora				Consolidado			
		01.07.25	01.01.25	01.07.24	01.01.24	01.07.25	01.01.25	01.07.24	01.01.24
		A	A	A	A	A	A	A	A
Notas		30.09.25	30.09.25	30.09.24	30.09.24	30.09.25	30.09.25	30.09.24	30.09.24
Receita operacional líquida	21	1	4	(1)	(3)	3.280	22.888	21.964	97.940
(-) Custos dos imóveis vendidos	21	(137)	(794)	(213)	(213)	(1.918)	(16.870)	(15.832)	(68.548)
(=) Lucro bruto / (prejuízo)		(136)	(790)	(214)	(216)	1.362	6.018	6.132	29.392
(-) Receitas (despesas) operacionais									
Despesas gerais e administrativas	22	(2.705)	(8.533)	(5.156)	(13.840)	(3.759)	(12.962)	(7.300)	(21.253)
Despesas com comercialização	23	(5)	(7)	(8)	(40)	(276)	(1.022)	(821)	(2.754)
Outras receitas (despesas) operacionais	25	(416)	(2.335)	(5.039)	(28.032)	(1.875)	(8.418)	(7.115)	(44.823)
Resultado de equivalência patrimonial	10	(1.841)	(5.604)	233	(1.534)	(1.254)	(1.241)	(327)	(1.476)
(=) Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(5.103)	(17.269)	(10.184)	(43.662)	(5.802)	(17.625)	(9.431)	(40.914)
Despesas financeiras	24	(35)	(90)	(296)	(346)	(110)	(1.365)	(815)	(1.925)
Receitas financeiras	24	-	-	(1)	12	439	1.322	167	468
(=) Resultado financeiro líquido		(35)	(90)	(297)	(334)	329	(43)	(648)	(1.457)
(=) Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(5.138)	(17.359)	(10.481)	(43.996)	(5.473)	(17.668)	(10.079)	(42.371)
(-) Imposto de renda e contribuição social- corrente	17	-	-	-	-	(229)	(860)	(286)	(572)
(-) Imposto de renda e contribuição social- diferida	17	-	-	-	-	(34)	34	(161)	(1.064)
(=) Prejuízo do Período		(5.138)	(17.359)	(10.481)	(43.996)	(5.736)	(18.494)	(10.526)	(44.007)
Atribuível a									
Acionistas da Companhia						(5.138)	(17.359)	(10.481)	(43.996)
Participação de não controladores						(598)	(1.135)	(45)	(11)
Prejuízo básico e diluído por ação	20	(0,1339)	(0,4525)	(0,2732)	(1,1467)	(5.736)	(18.494)	(10.526)	(44.007)

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.



Notas Explicativas
Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Demonstração do Resultado Abrangente para o período findo em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora				Consolidado			
	01.07.25	01.01.25	01.07.24	01.01.24	01.07.25	01.01.25	01.07.24	01.01.24
	A	A	A	A	A	A	A	A
	30.09.25	30.09.25	30.09.24	30.09.24	30.09.25	30.09.25	30.09.24	30.09.24
Prejuízo do período	(5.138)	(17.359)	(10.481)	(43.996)	(5.736)	(18.494)	(10.526)	(44.007)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do período	(5.138)	(17.359)	(10.481)	(43.996)	(5.736)	(18.494)	(10.526)	(44.007)
Atribuível a								
Acionistas da Companhia	(5.138)	(17.359)	(10.481)	(43.996)	(5.138)	(17.359)	(10.481)	(43.996)
Participação de não controladores	-	-	-	-	(598)	(1.135)	(45)	(11)
	(5.138)	(17.359)	(10.481)	(43.996)	(5.736)	(18.494)	(10.526)	(44.007)

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Demonstração da Muta  o do Patrimônio Líquido (Passivo a descoberto) para o período findo em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



	Notas	Capital Social			Reserva de Capital			Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido	Participa��o dos não controladores	Patrimônio Líquido consolidado
		Capital social integralizado	Gastos na emissão de a��es	A��es subscritas a cancelar	Transa��o de Capital com Sócios	Bônus de Subscri��o de a��es	ágio no exercício do bônus de subscri��o					
Em 31 de dezembro de 2023 (Reapresentado)		2.763.010	(37.855)	(45.244)	-	-	-	-	(2.674.618)	5.293	-	5.293
Aumento de capital por capitaliza��o de crédito	19.1	17.985	-	-	-	-	-	11	-	17.996	-	17.996
Bônus de Subscri��o de a��es	19.5.2	-	-	-	-	101.912	-	-	-	101.912	-	101.912
Aumento de capital 9� Tranche		123.009	-	-	(66.249)	-	-	-	-	56.760	-	56.760
Participa��o de não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	11
Aumento de capital exercício do bônus de subscri��o		104	-	-	-	(50.950)	50.950	-	-	104	-	104
Prejuízo do período		-	-	-	-	-	-	-	(43.996)	(43.996)	(11)	(44.007)
Em 30 de setembro de 2024 (Reapresentado)		2.904.108	(37.855)	(45.244)	(66.249)	50.962	50.950	11	(2.718.614)	138.069	-	138.069
Em 31 de dezembro de 2024 (Reapresentado)		2.904.108	(37.855)	(45.244)	(61.792)	50.962	50.950	11	(2.761.544)	99.596	5.624	105.220
Cisão Parcial	19.1	(4.811)	-	-	-	-	-	-	-	(4.811)	-	(4.811)
Participa��o de não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	32
Prejuízo do período		-	-	-	-	-	-	-	(17.359)	(17.359)	(1.135)	(18.494)
Em 30 de setembro de 2025		2.899.297	(37.855)	(45.244)	(61.792)	50.962	50.950	11	(2.778.903)	77.426	4.521	81.947

As notas explicativas são parte integrante das informa  es contábeis intermediárias individuais e consolidadas.



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

Demonstração do Fluxo de Caixa para o período findo em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Notas	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	30.09.24	30.09.25	30.09.24
Das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(17.359)	(43.996)	(17.668)	(42.371)
Ajustes em				
Depreciação e amortização	22	223	230	301
Provisões para perdas de ativos	-	-	128	(6.849)
Provisões para demandas judiciais	2.3962	20.640	3.649	38.068
Provisões para garantia de obras	(794)	-	(507)	(298)
Impostos diferidos	-	-	(75)	2.152
Encargos financeiros sobre financiamentos	-	-	-	18
Resultado de equivalência patrimonial	5.604	1.534	1.241	1.476
Vendas de quotas das SPES	-	8.823	-	8.823
	(9.964)	(12.769)	(12.931)	1.335
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento)/Redução contas de ativos				
Contas a receber	-	-	278	(26.907)
Imóveis a comercializar	-	1.056	5.559	27.325
Impostos e contribuições a compensar	-	-	(76)	284
Créditos diversos	(356)	321	2.828	7.749
Partes relacionadas	(12.647)	(42.978)	(2.158)	(7.738)
Despesas com vendas a apropriar	(144)	(18)	(114)	310
Aumento/(redução) nas contas de passivos				
Obrigações trabalhistas e tributárias	(1.976)	(2.528)	1.687	(3.268)
Fornecedores	428	(1.174)	933	(406)
Contas a pagar	(5)	(5)	(629)	(4.413)
Partes relacionadas	22.622	53.730	(1.706)	10.758
Terrenos a Pagar	-	-	(5.949)	2.261
Adiantamento de clientes	-	-	(558)	(5.237)
Provisões	1.405	-	611	-
Impostos Pagos	-	-	(860)	(572)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(637)	(4.365)	(13.084)	(1.481)
Das atividades de investimentos				
Aumento de capital	-	213	-	213
Liquidação de SCP	-	500	-	500
Distribuição de lucros antecipadas	-	2.582	-	2.582
Transferências de quotas das SPES	-	300	-	300
Juros capitalizados	746	213	-	-
No imobilizado / Intangível	3	547	(1)	552
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	749	4.355	(1)	4.147
Das atividades de financiamentos				
Captações de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	5.492	16.166
Pagamentos de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	(1.567)	(23.029)
Pagamento de arrendamento mercantil direito de uso (principal e juros)	(112)	-	(112)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	11	-	11
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(112)	11	3.813	(6.852)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes				
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do período	4	3	19.637	14.097
Saldo de caixa e equivalentes no final do período	4	4	10.365	12.873

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.



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

Demonstração do Valor Adicionado para o período findo em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	30.09.24	30.09.25	30.09.24
Receitas				
Vendas e serviços	9	(2)	29.212	107.675
	9	(2)	29.212	107.675
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(794)	(213)	(16.870)	(68.548)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(626)	(1.028)	(1.196)	(1.831)
Outros	(6.090)	(34.347)	(19.214)	(61.032)
	(7.510)	(35.588)	(37.280)	(131.411)
Valor adicionado bruto	(7.501)	(35.590)	(8.068)	(23.736)
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(223)	(230)	(301)	(316)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(7.724)	(35.820)	(8.369)	(24.052)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(5.604)	(1.534)	(1.241)	(1.476)
Receitas financeiras	-	12	1.322	468
	(5.604)	(1.522)	81	(1.008)
Valor adicionado total a distribuir	(13.328)	(37.342)	(8.288)	(25.060)
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	3.026	6.192	5.788	11.757
Benefícios	701	-	833	-
Comissões sobre venda	-	-	587	1.215
FGTS	177	-	223	-
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	6	5	1.337	3.881
Municipais	25	40	66	97
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	90	346	1.366	1.926
Aluguéis	6	71	6	71
Remuneração de capitais próprios				
Prejuízo do período	(17.359)	(43.996)	(17.359)	(43.996)
Participação dos não-controladores	-	-	(1.135)	(11)
	(13.328)	(37.342)	(8.288)	(25.060)

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



1. Informações gerais

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

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

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

Em 16 de setembro de 2016 foi ajuizada ação judicial com pedido de Recuperação Judicial pela Companhia, processo sob nº 1103236-83.2016.8.26.0100, que foi a medida mais adequada tendo por objetivo preservar valor para todos os "stakeholders" do Grupo Viver, a fim de permitir a equalização dos passivos, a restauração da relação de confiança com os clientes, fornecedores e bancos, a retomada dos lançamentos e, enfim, a superação da crise econômico-financeira.

Em 28 de setembro de 2016, o Juiz de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo deferiu o processamento do pedido de Recuperação Judicial da Companhia, juntamente com outras sociedades integrantes de seu grupo societário. Para esse processo foi nomeada como administrador judicial a KPMG Corporate Finance Ltda. ("KPMG").

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

O Plano traz também premissas básicas sobre a emissão das novas ações a serem subscritas pelos credores concursais, sendo que basicamente fixou-se como preço de emissão da ação o valor de R\$ 1,98 (um real e noventa e oito centavos) por ação, destaca-se que devido aos grupamentos de ações em 12 de abril de 2019 e 10 de maio de 2023 (que grupou as ações no fator de 1 ação para cada 10), o preço de emissão do Plano de Recuperação Judicial passou a ser de R\$ 198,00 (cento e noventa e oito reais) por ação.

Aumento de Capital autorizado para subscrição privada

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

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

Tendo em vista que será assegurado aos acionistas da Companhia o direito de preferência nos termos do artigo 171, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações, não haverá diluição dos acionistas que subscreverem todas as ações a que têm direito. Somente terá a participação diluída o acionista que optar por não exercer o seu direito de preferência ou exercê-lo parcialmente.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Encerramento da Recuperação Judicial

Em 17 de dezembro de 2021 foi certificado o trânsito em julgado da sentença que decretou o encerramento da recuperação judicial da Companhia, sendo a decisão do juiz definitiva e incontestável. Os créditos concursais remanescentes, bem como todos os créditos ilíquidos, cujo fato gerador seja anterior ao pedido da Recuperação Judicial, continuam sujeitos aos efeitos do Plano de Recuperação Judicial, com observância das normas legais acerca dos valores devidos em 30 de setembro de 2025 a Companhia possui em contingências na controladora R\$ 23.909 de processos possíveis e R\$ 15.889 de processos provável e no consolidado R\$ 60.532 de processos possíveis e R\$40.438 de processos provável que estão sujeitos a recuperação judicial.

1.2 Continuidade das operações

As informações contábeis do período findo em 30 de setembro de 2025 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia, com base nas projeções e na avaliação da administração por conta do encerramento do plano de recuperação judicial.

A Companhia e suas controladas apresentam prejuízos acumulados de R\$2.778.903 em suas operações, e prejuízo do período de R\$17.359 e R\$18.494, individual e consolidado, respectivamente, Capital circulante de R\$(36.576) na controladora e R\$16.375 no consolidado e PL de R\$77.426 na controladora e R\$ 81.947 no consolidado.

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

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

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

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

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

(e) Estudos de novos negócios com foco na cidade de São Paulo e sua região metropolitana de até 100KM da cidade de São Paulo, dentro desse mercado a empresa pode segmentar sua atuação por mercado (econômico, médio e alto padrão) e por tipo de imóvel residenciais, comerciais e mistos;

(f) A nova gestão está promovendo uma reestruturação operacional com foco em disciplina financeira, geração de caixa e eficiência de SG&A, conforme plano estratégico em desenvolvimento.

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



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



1.3 Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas e Outras Avenças

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

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

- (i) o montante correspondente a 15% de tais créditos foram capitalizados na Companhia, com a emissão de ações da Companhia em valor correspondente ao montante aqui descrito, de modo que foram entregues aos titulares de referidos créditos as novas ações de emissão da Companhia, conforme emitidas no contexto aqui descrito; e
- (ii) o montante corresponde a 85% de tais créditos foram quitados mediante a entrega, aos titulares de referidos créditos, de Bônus de Subscrição de emissão da Companhia ou com os recursos provenientes do exercício do direito de preferência na subscrição de referidos Bônus de Subscrição, que serão emitidos na forma de Certificados, até 30 de setembro de 2025 foram exercidos 2.599.498 bônus equivalente a 10.397.992 ações, restando 2.600.074 bônus equivalente a 10.400.296 ações, para exercício nas próximas janelas (conforme nota 19.5).

Cumprir informar, ainda, que o preço base em contrapartida à cessão e transferência da totalidade das quotas sociais da Sociedade foi de R\$ 300 e está sujeito a ajuste nos termos e condições do Contrato, em favor da Companhia ou do Fundo Bellagio, com base no valor dos passivos das sociedades envolvidas na operação aqui descrita. Após aditamentos realizados para estender o prazo de conclusão do relatório de auditoria, que foi conduzida por terceiros independentes em 30 de outubro de 2025, a Administração tomou ciência da conclusão da auditoria jurídica e, com base nos termos e condições do Contrato, está em processo de revisão do relatório e cálculos judiciais realizados, que já apresenta pontos de discordância.

Ressalte-se que a Companhia dispõe, após Quarto Aditivo do Contrato, do prazo de 50 (cinquenta) dias, contados do recebimento do relatório, para informar à outra parte se concorda ou não com os valores apresentados. Em caso de manifestação de discordância, a outra parte terá igual prazo de 30 (trinta) dias para indicar se aceita as divergências apontadas, buscando-se, se possível, a composição consensual. Persistindo a ausência de consenso quanto às divergências levantadas, o relatório será encaminhado ao terceiro independente, que deverá analisá-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis.

Por fim, cumpre esclarecer que, caso o valor apurado do passivo seja superior ao inicialmente atribuído, o crédito devido ao comprador – isto é, ao Fundo Bellagio – ficará limitado ao teto de R\$ 155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais), valor que será corrigido pelo IPCA desde a data de assinatura do Contrato até a data de



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



determinação do Ajuste de Preço.

(a) SPES envolvidas na operação

Empresa

RLC Empreendimentos Imobiliários Ltda
Projeto Imobiliário RLC 05 Ltda
Projeto Imobiliário RLC 02 Ltda
Projeto Imobiliário RLC 08 Ltda.
Projeto Imobiliário RLC 01 Ltda
Projeto Imobiliário RLC 06 Ltda
Projeto Imobiliário RLC 09 Ltda
Projeto Imobiliário RLC 04 Ltda
Projeto Imobiliário RLC 07 Ltda
Projeto Imobiliário RLC 03 Ltda
SCA Empreendimentos E Negócios Ltda

CNPJ

09.067.239/0001-53
08.544.285/0001-33
08.741.096/0001-50
08.739.273/0001-64
09.434.024/0001-23
08.814.905/0001-07
08.814.845/0001-22
09.153.886/0001-88
09.157.711/0001-49
09.033.785/0001-73
48.928.813/0001-72

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

Ativo	Combinado 31.12.23	Passivo	Combinado 31.12.23
Circulante		Circulante	
Contas a receber	2.580	Fornecedores	3.748
Imóveis a comercializar	4.351	Obrigações trabalhistas e tributárias	3.708
Impostos e contribuições a compensar	3.234	Impostos diferidos	60
	10.165	Contas a pagar	32.127
		Adiantamentos de clientes e outros	949
		Partes relacionadas	10
			40.602
Não circulante		Não circulante	
Contas a receber	1	Obrigações trabalhistas e tributárias	215
Imóveis a comercializar	39.656	Contas a pagar	1.461
Partes relacionadas	91.455	Provisões	94.858
Créditos diversos	3.423		96.534
Impostos e contribuições a compensar	1.553		
	136.088	Total do passivo	137.136
		Patrimônio líquido	
		Capital social	1.298
		lucros acumulados	7.819
Ativo não circulante	136.088		9.117
Total do ativo	146.253	Total do passivo e patrimônio líquido	146.253

A transação resultou em uma perda na venda das SPes no montante de R\$ 8.823. conforme NE 25.

1.4 Alienação de Ações de Sociedade Controlada

A Companhia informa que foi celebrado o Contrato de Compra e Venda de Ações, pelo qual foi realizada a alienação, pela Projeto Imobiliário GVT Distressed 01 Ltda. ("GVT 01"), das ações ordinárias classe B da Projeto Imobiliário GVT Distressed 04 S.A. ("GVT 04") para a ITN Capital, pelo valor de R\$9.000. Essa precificação levou em consideração não apenas o valor justo da JMT, conforme Laudo de Avaliação apresentado, mas também (i) o direito concedido à GVT 01 de, mediante o exercício do bônus de subscrição, diluir a ITN Capital; e (ii) a manutenção do controle da GVT 04 pela GVT 01 em razão do voto plural (na proporção 10:1) criado para as ações ordinárias classe A, que são de sua titularidade.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Os benefícios da presente operação – cuja aprovação foi ratificada em sede de Reunião do Conselho de Administração em 17/03/2025 – foram avaliados pela administração da Companhia, controladora totalitária da GVT 01, que agiu com a diligência necessária para tomada da decisão, sempre em favor do melhor interesse da Companhia.

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

1.5 Apuração de pagamento de remuneração variável

Adicionalmente, em função de questionamentos sobre supostos pagamentos de bônus a maior em 2025 a membros da alta administração, a Companhia contratou escritório independente para a realização de investigação específica. O relatório apresentado identificou a existência de determinadas inconsistências e trouxe recomendações de aprimoramento. Nesse sentido, a Administração vem adotando as medidas e providências cabíveis, reforçando suas políticas e regimentos internos, com o objetivo de fortalecer a governança corporativa e ampliar a transparência de seus processos internos.

1.6 Reapresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão sendo reapresentadas a fim de refletir os seguintes ajustes de correção de erro:

- (i) o Ajuste a Valor Presente (AVP) do saldo a receber referente a venda de ações da GVT 04, conforme nota explicativa 1.4 com a finalidade de refletir o valor justo do contas a receber oriundo da venda das ações ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 no ajuste de 4.665 com efeitos nas rubricas de Créditos diversos no ativo em contrapartida em outras receitas (despesas) operacionais no resultado;
- (ii) reconhecimento de dívida tributária do PERT no valor de R\$ 25.966 e reversão de crédito tributário no valor de R\$ 11.941, respectivamente nas rubricas de ‘Obrigações trabalhistas e tributárias’ no passivo circulante e ‘Impostos e contribuições a compensar’ no ativo circulante, em contrapartida do patrimônio líquido, pois identificamos a compensação indevida de prejuízos fiscais e bases negativas com o saldo da dívida tributária no âmbito do Programa Especial de Regularização Tributária (PERT), registrada com base em decisão judicial de primeira instância à época, que não conferia segurança jurídica suficiente para suportar o reconhecimento contábil realizado no exercício findo em 2022. A irregularidade foi posteriormente confirmada por acórdão publicado em 2025, que reverteu a decisão anterior e restabeleceu a exigibilidade da obrigação fiscal de R\$ 25.966, com efeitos nas rubricas de obrigações trabalhistas e tributárias no passivo em contrapartida no patrimônio líquido, conforme nota 17.

A reapresentação segue as orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) 23 Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de erro e Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) 26 Apresentação das Demonstrações Contábeis.

A Companhia optou por apresentar nesse conjunto, apenas a coluna de reapresentação de dez/2024, embora o efeito tenha ocorrido em 2022, pois impacta apenas uma rubrica no balanço no consolidado e na controladora o efeito é exclusivamente no investimento via equivalência patrimonial das SPES, não trazendo prejuízo ao usuário da demonstração, uma vez que o impacto no resultado seria apenas em 2022.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



a) Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2024

		Controladora			Consolidado		
Ativo	Nota	31.12.24		31.12.24	31.12.24		31.12.24
		Publicado	Ajustes	Reapresentado	Publicado	Ajustes	Reapresentado
Circulante							
Caixa e equivalentes de caixa		4	-	4	19.637	-	19.637
Contas a receber		780	-	780	31.491	-	31.491
Imóveis a comercializar		-	-	-	43.888	-	43.888
Créditos diversos		12.056	-	12.056	20.308	-	20.308
Impostos e contribuições a compensar		44	-	44	2.294	-	2.294
Despesas com vendas a apropriar		174	-	174	466	-	466
		13.058	-	13.058	118.084	-	118.084
Não circulante							
Contas a receber		-	-	-	511	-	511
Imóveis a comercializar		-	-	-	95.424	-	95.424
Partes relacionadas		81.274	-	81.274	37.594	-	37.594
Créditos diversos	8	400	-	400	9.836	(4.665)	5.171
Impostos e contribuições a compensar	9	40	-	40	13.012	(11.941)	1.071
Despesas com vendas a apropriar		-	-	-	4	-	4
		81.714	-	81.714	156.381	(16.606)	139.775
Investimentos	10	90.409	(17.228)	73.181	3.062	-	3.062
Imobilizado líquido		909	-	909	1.189	-	1.189
Intangível		82	-	82	82	-	82
		173.114	(17.228)	155.886	160.714	(16.606)	144.108
Total do ativo		186.172	(17.228)	168.944	278.798	(16.606)	262.192

		Controladora			Consolidado		
Passivo	Nota	31.12.24		31.12.24	31.12.24		31.12.24
		Publicado	Ajustes	Reapresentado	Publicado	Ajustes	Reapresentado
Circulante							
Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	-	1.329	-	1.329
Fornecedores		645	-	645	2.814	-	2.814
Obrigações trabalhistas e tributárias	17	2.722	1.447	4.169	32.975	25.966	58.941
Impostos diferidos		-	-	-	1.295	-	1.295
Contas a pagar		4.604	-	4.604	14.070	-	14.070
Arrendamento a pagar		144	-	144	144	-	144
Adiantamentos de clientes e outros		-	-	-	762	-	762
Credores por imóveis compromissados		-	-	-	6.401	-	6.401
Partes relacionadas		19.135	-	19.135	5.863	-	5.863
Provisões para garantia		-	-	-	1.049	-	1.049
		27.250	1.447	28.697	66.702	25.966	92.668
Não circulante							
Empréstimos e financiamentos		-	-	-	20.117	-	20.117
Obrigações trabalhistas e tributárias		372	-	372	632	-	632
Arrendamento a pagar		409	-	409	409	-	409
Impostos Diferidos		-	-	-	18	-	18
Credores por imóveis compromissados		-	-	-	3.988	-	3.988
Provisões para demandas judiciais		13.527	-	13.527	36.789	-	36.789
Provisões para perda em investimentos		2.446	23.897	26.343	2.351	-	2.351
Total do passivo		16.754	23.897	40.651	64.304	-	64.304

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Passivo	Nota	Controladora			Consolidado		
		31.12.24	Ajustes	31.12.24	31.12.24	Ajustes	31.12.24
		Publicado		Reapresentado	Publicado		Reapresentado
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)							
Capital social		2.904.108	-	2.904.108	2.904.108	-	2.904.108
Gastos na emissão de ações		(37.855)	-	(37.855)	(37.855)	-	(37.855)
Ações subscritas a cancelar		(45.244)	-	(45.244)	(45.244)	-	(45.244)
Transação de Capital com Sócios		(61.792)	-	(61.792)	(61.792)	-	(61.792)
Reserva de capital		101.912	-	101.912	101.912	-	101.912
Adiantamento para futuro aumento de capital		11	-	11	11	-	11
Prejuízos acumulados	19	(2.718.972)	(42.572)	(2.761.544)	(2.718.972)	(42.572)	(2.761.544)
		142.168	(42.572)	99.596	142.168	(42.572)	99.596
Participação dos não controladores		-	-	-	5.624	-	5.624
Total do patrimônio líquido		142.168	(42.572)	99.596	147.792	(42.572)	105.220
Total do passivo e patrimônio líquido		186.172	(17.228)	168.944	278.798	(16.606)	262.192

b) Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

	Nota	Controladora			Consolidado		
		31.12.24	Ajustes	31.12.24	31.12.24	Ajustes	31.12.24
		Publicado		Reapresentado	Publicado		Reapresentado
Receita operacional líquida		(5)	-	(5)	112.726	-	112.726
(-) Custos dos imóveis vendidos		(456)	-	(456)	(79.032)	-	(79.032)
(=) Lucro bruto		(461)	-	(461)	33.694	-	33.694
(-) Receitas (despesas) operacionais							
Despesas gerais e administrativas		(18.293)	-	(18.293)	(27.911)	-	(27.911)
Despesas com comercialização		(41)	-	(41)	(3.292)	-	(3.292)
Outras receitas (despesas) operacionais	25	(28.452)	-	(28.452)	(40.315)	(4.665)	(44.980)
Resultado de equivalência patrimonial		3.591	(4.665)	(1.074)	(1.418)	-	(1.418)
(=) Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(43.656)	(4.665)	(48.321)	(39.242)	(4.665)	(43.907)
Despesas financeiras		(710)	-	(710)	(2.851)	-	(2.851)
Receitas financeiras		12	-	12	725	-	725
(=) Resultado financeiro líquido		(698)	-	(698)	(2.126)	-	(2.126)
(=) Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(44.354)	(4.665)	(49.019)	(41.368)	(4.665)	(46.033)
(-) Imposto de renda e contribuição social - corrente		-	-	-	(1.389)	-	(1.389)
(-) Imposto de renda e contribuição social - diferida		-	-	-	(475)	-	(475)
(=) Prejuízo do Exercício		(44.354)	(4.665)	(49.019)	(43.232)	(4.665)	(47.897)
Atribuível a							
Acionistas da Companhia					(44.354)		(49.019)
Participação de não controladores					1.122		1.122
Prejuízo básico e diluído por ação		(1,4716)	(0,1548)	(1,6263)	(43.232)		(47.897)

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



c) Demonstração do fluxo de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

	Controladora			Consolidado		
	31.12.24 Publicado	Ajustes	31.12.24 Reapresentado	31.12.24 Publicado	Ajustes	31.12.24 Reapresentado
Das atividades operacionais						
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(44.354)	(4.665)	(49.019)	(41.368)	(4.665)	(46.033)
Ajustes em						
Depreciação e amortização	362	-	362	362	-	362
Provisões para perdas de ativos	-	-	-	(9.657)	-	(9.657)
Provisões para demandas judiciais	21.054	-	21.054	39.813	-	39.813
Provisões para garantia de obras	-	-	-	(177)	-	(177)
Impostos diferidos	-	-	-	895	-	895
Encargos financeiros sobre financiamentos	-	-	-	18	-	18
Resultado de equivalência patrimonial	(3.591)	4.665	1.074	1.418	-	1.418
Vendas de quotas das SPES	8.823	-	8.823	8.823	-	8.823
	(17.706)	-	(17.706)	127	(4.665)	(4.538)
Variações nos ativos e passivos						
(Aumento)/Redução contas de ativos						
Contas a receber	47	-	47	11.226	-	11.226
Imóveis a comercializar	1.056	-	1.056	21.569	-	21.569
Impostos e contribuições a compensar	-	-	-	191	-	191
Créditos diversos	(11.703)	-	(11.703)	(7.957)	4.665	(3.292)
Partes relacionadas	(41.040)	-	(41.040)	7.710	-	7.710
Despesas com vendas a apropriar	55	-	55	482	-	482
Aumento/(redução) nas contas de passivos						
Obrigações trabalhistas e tributárias	(2.202)	-	(2.202)	(1.430)	-	(1.430)
Fornecedores	(1.291)	-	(1.291)	(1.261)	-	(1.261)
Contas a pagar	(3)	-	(3)	(6.383)	-	(6.383)
Partes relacionadas	56.041	-	56.041	4.209	-	4.209
Terrenos a Pagar	-	-	-	133	-	133
Adiantamento de clientes	-	-	-	(5.508)	-	(5.508)
Impostos Pagos	-	-	-	(1.389)	-	(1.389)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(16.746)	-	(16.746)	21.719	-	21.719
Das atividades de investimentos						
Aumento de capital	213	-	213	213	-	213
Liquidação de SCP	498	-	498	498	-	498
Distribuição de Lucros	14.782	-	14.782	2.782	-	2.782
Transferências de quotas das SPES	300	-	300	300	-	300
Juros capitalizados	455	-	455	-	-	-
No imobilizado / Intangível	488	-	488	606	-	606
Caixa líquido gerado / (aplicado) nas atividades de investimentos	16.736	-	16.736	4.399	-	4.399
Das atividades de financiamentos						
Captações de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	-	23.166	-	23.166
Pagamentos de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	-	(43.755)	-	(43.755)
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	-	11	11	-	11
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	11	-	11	(20.578)	-	(20.578)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes	1	-	1	5.540	-	5.540
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do exercício	3	-	3	14.097	-	14.097
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	4	-	4	19.637	-	19.637



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



d) Demonstração do valor adicionado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

	Controladora			Consolidado		
	31.12.24 Publicado	Ajustes	31.12.24 Reapresentado	31.12.24 Publicado	Ajustes	31.12.24 Reapresentado
Receitas						
Vendas e serviços	(2)	-	(2)	125.869	-	125.869
	(2)	-	(2)	125.869	-	125.869
Insumos adquiridos de terceiros						
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(456)	-	(456)	(79.032)	-	(79.032)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(1.235)	-	(1.235)	(2.231)	-	(2.231)
Outros	(37.040)	-	(37.040)	(62.354)	(4.665)	(67.019)
	(38.731)	-	(38.731)	(143.617)	(4.665)	(148.282)
Valor adicionado bruto	(38.733)	-	(38.733)	(17.748)	(4.665)	(22.413)
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(302)	-	(302)	(416)	-	(416)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(39.035)	-	(39.035)	(18.164)	(4.665)	(22.829)
Valor adicionado recebido em transferência						
Resultado de equivalência patrimonial	3.591	(4.665)	(1.074)	(1.418)	-	(1.418)
Receitas financeiras	12	-	12	725	-	725
	3.603	(4.665)	(1.062)	(693)	-	(693)
Valor adicionado total a distribuir	(35.432)	(4.665)	(40.097)	(18.857)	(4.665)	(23.522)
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal						
Salários e encargos	6.300	-	6.300	12.925	-	12.925
Benefícios	1.460	-	1.460	1.806	-	1.806
Comissões sobre venda	-	-	-	1.544	-	1.544
FGTS	321	-	321	398	-	398
Impostos, taxas e contribuições						
Federais	3	-	3	4.648	-	4.648
Municipais	56	-	56	128	-	128
Remuneração de capitais de terceiros						
Juros	710	-	710	2.853	-	2.853
Aluguéis	72	-	72	73	-	73
Remuneração de capitais próprios						
Prejuízo do exercício	(44.354)	(4.665)	(49.019)	(44.354)	(4.665)	(49.019)
Participação dos não-controladores	-	-	-	1.122	-	1.122
	(35.432)	(4.665)	(40.097)	(18.857)	(4.665)	(23.522)

2. Principais políticas contábeis materiais

As principais políticas contábeis materiais aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais (ITR) individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Nos casos em que as notas explicativas destas ITR não se encontram apresentadas de forma completa, por razão de redundância de informação em relação ao apresentado na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa da DFP anual, publicadas no dia 04 de abril de 2025 e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: www.cvm.gov.br e <https://ri.viver.com.br/>.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

2.1 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

2.1.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

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

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

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

(b) Contingências

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

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

2.1.2 Julgamentos na adoção de política contábil

(a) Reconhecimento de receita

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

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

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

Normalmente, as comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 2.1. às DFPs.

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

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina perdas específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos (Nota 18(b)).

(d) Adoção de políticas contábeis

Conforme mencionado na Nota 1, a Administração vem tomando ações para efetuar a gestão de seu endividamento e obtenção dos recursos necessários para finalizar o desenvolvimento dos seus projetos em andamento, bem como para retomar a lucratividade, através da redução de custos e despesas e a retomada do ritmo de suas operações e das obras dos projetos em andamento, mantendo assim a continuidade das operações da Companhia e de suas controladas, e acredita que essas ações serão suficientes para melhorar a estrutura de capital da Companhia e a geração de caixa necessário para a sua continuidade.



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

2.2 Aprovação das demonstrações financeiras

Em 26 de novembro de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

3. Novas normas, interpretações e alterações de normas

a) Novas normas adotadas em 2025 e outras que serão adotadas a partir de 2026

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

IAS 1 / CPC 26 (R1)

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

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

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

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

b) Normas Emitidas Não Vigentes

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

IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

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

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

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

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

4. Gestão de risco financeiro

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



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

(i) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco de taxa de juros

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

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures e certificados de recebíveis imobiliários, estão mencionadas nas Notas 11. Adicionalmente, como mencionado na Nota 16, os saldos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros.

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

(ii) Risco de crédito

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

Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada venda. De forma geral, o risco é julgado como praticamente nulo, visto que (i) todas as vendas são realizadas com alienação fiduciária dos bens vendidos; (ii) a posse dos imóveis é concedida apenas por ocasião da aprovação do repasse do financiamento bancário para o adquirente do imóvel. No caso de unidades para as quais a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estejam financiando de forma direta o adquirente, a alienação fiduciária dos bens vendidos dá a segurança necessária para mitigar riscos de crédito. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 5) em certificados de depósito bancário e em papéis de conglomerado financeiros de primeira linha.

(iii) Risco de liquidez

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

A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento e agregada pelo departamento de Finanças. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 30 de setembro de 2025.

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	-	-	24.042	24.042
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	-	-	1.329
Credores por imóveis compromissados	64	-	-	64
Em 30 de setembro de 2025	<u>1.393</u>	<u>-</u>	<u>24.042</u>	<u>25.435</u>
Empréstimos e financiamentos	-	-	20.117	20.117
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.329	-	-	1.329
Credores por imóveis compromissados	3.648	-	-	3.648
Em 31 de dezembro de 2024	<u>4.977</u>	<u>-</u>	<u>20.117</u>	<u>25.094</u>

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos ativos e passivos financeiros atrelados aos diferentes indexadores (CDI, IPCA, IGP-M e TR), os quais compõem o fator de risco de taxa de juros, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras do Brasil em 30 de setembro de 2025, exceto para a TR, para a qual se assumiu uma taxa zero no ano, definiu-se:

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível stress 25%	Remoto stress 50%
Queda do CDI	14,90	11,18	7,45
Alta do CDI	14,90	18,63	22,35
Queda IGP-M	0,39	0,29	0,20
Alta IGP-M	0,39	0,49	0,59
INCC	6,78	5,09	3,39
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	4,80	6,00	7,20

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação (CDI ou TR). Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira e não há dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer (Compromissos assumidos - Nota 26).

Dados consolidados	30.09.25		Risco	Valores para 2025		
	Ativo	Passivo		Provável	25%	50%
Aplicações financeiras (Nota 5) (i)	10.006					
100% a 140% do CDI	10.006		Queda do CDI	1.491	1.118	745
Contas a receber de clientes (Nota 6)	30.529					
IGP-M	2.590		Queda do IGP-M	10	8	5
INCC	27.939		Queda do INCC	1.894	1.421	947
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)		24.042				
IPCA		24.042	Alta do IPCA	(1.154)	(1.443)	(1.731)
Arrendamento a pagar (Nota 14)		441				
IGP-M		441	Alta do IGP-M	(2)	(2)	(3)
Cessão de recebíveis (Nota 12)		1.329				
CDI		124	Alta do CDI	(18)	(23)	(28)
IGP-M		1.205	Alta do IGP-M	(5)	(6)	(7)

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

(v) Gestão de capital

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24
Empréstimos e financiamentos	-	-	24.042	20.117
Coobrigação recebíveis	-	-	1.329	1.329
	-	-	25.371	21.446
Caixa e equivalentes de caixa	(4)	(4)	(10.365)	(19.637)
Dívida líquida / (Caixa excedente)	(4)	(4)	15.006	1.809
Patrimônio líquido	77.426	99.596	81.947	105.220
Patrimônio líquido e dívida líquida	77.422	99.592	96.953	107.029
Percentual	N.A.	N.A.	15,48%	1,69%

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



(vi) Estimativa do valor justo

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

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

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

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

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

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

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



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



(vii) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária	7	-	7.862	18.993
Sem alienação fiduciária	160	168	1.292	1.292
	167	168	9.154	20.285
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária	-	-	27.939	17.398
Contas a receber de clientes	167	168	37.093	37.683
Perdas estimadas para devedores duvidosos e provisão para distrato	(160)	(168)	(6.564)	(6.760)
Contas a receber de clientes	7	-	30.529	30.923

Do total do contas a receber de unidades concluídas, aproximadamente R\$ 9.718 (31 de dezembro de 2024 – R\$ 19.028) encontram-se vencidas, motivado, principalmente, por ações judiciais ainda não resolvidas e pelos atrasos nos repasses de financiamento das instituições financeiras para os promitentes compradores, os quais não tomam posse do imóvel enquanto não houver a quitação do preço com base no financiamento por ele obtido.

Consequentemente, o maior risco dessa carteira corresponde ao distrato da venda efetuada, com a retomada da unidade para os estoques disponíveis para comercialização (Nota 7). Baseado na experiência passada e na velocidade de venda de cada um dos empreendimentos, foi efetuada análise dos potenciais casos que podem gerar perdas ou distratos e foi constituída provisão para perdas e distratos, conforme demonstrado na Nota 6.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24
Caixa e bancos contas movimento	4	4	359	9.481
Fundos de investimentos	-	-	332	2.387
Certificados de Depósito Bancário	-	-	9.674	7.769
Total de caixa e equivalentes de caixa	4	4	10.365	19.637

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



6. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	167	168	9.154	20.285
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	(160)	(168)	(6.564)	(6.760)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	7	-	2.590	13.525
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	31.297	30.369
(+) Parcelas recebidas	-	-	17.382	(11.742)
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	48.679	18.627
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(2.770)	(11.761)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	204	762
(=) Receita apropriada	-	-	46.113	7.628
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(792)	(1.972)
(-) Parcelas recebidas	-	-	(17.382)	11.742
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	27.939	17.398
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	7	-	30.529	30.923
Outras contas a receber e serviços	11.084	11.083	11.378	11.382
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(10.311)	(10.303)	(10.311)	(10.303)
Contas a receber de outras operações	773	780	1.067	1.079
Total do contas a receber	780	780	31.596	32.002
Circulante	780	780	31.255	31.491
Não circulante	-	-	341	511

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

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

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor justo das contraprestações a receber, considerando o custo médio ponderado de encargos financeiros que a Companhia incorre em suas captações, desconsiderando o efeito da inflação no período (expectativa da variação do IGP-M nos próximos 12 meses – suavizada, divulgada pelo Boletim Focus do Banco Central do Brasil). Todavia, caso a taxa de remuneração da NTN-B seja maior, utiliza-se a maior taxa apurada.

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

Ano – descrição	Consolidado			
	Imóveis		30.09.25	31.12.24
	Concluídos	Construção	Total	Total
Vencidos	2.016	29	2.045	10.090
A vencer				
2025	442	30.917	31.359	33.052
2026	43	332	375	668
2027 em diante	84	19	103	84
	2.585	31.297	33.882	43.894

A Companhia possui empreendimentos concluídos, estando os clientes em processo de obtenção de financiamento dos imóveis junto às instituições financeiras, em taxas mais atrativas que aquelas estabelecidas nos contratos de venda firmados com a Companhia (em geral, estão sujeitas a variação do IGP-M, acrescida de juros de 12% ao ano).

Conforme mencionado na nota explicativa 4(vii) a Companhia possui clientes ativos com ações judiciais.

A Companhia abre as perdas estimadas por grupo de contas contábeis, e com isso os ajustes transitam pelo contas a receber, estoques e distratos a pagar. Para cobrir riscos dessa carteira não ser realizada e a venda distratada, a Administração constituiu perdas estimadas para distratos, das operações em que estima que haja riscos de distratos, e retornou os custos das unidades para os estoques de imóveis a comercializar (nota 7). Essa estimativa é realizada com base na análise de informações históricas e dos processos judiciais. As perdas estimadas constituídas sobre as operações que poderão ser distratadas montam em R\$ 5.542 (31 de dezembro de 2024 - R\$ 5.281).

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24
Provisão para perdas	10.471	10.471	11.333	11.782
Provisão para distratos	-	-	5.542	5.281
	10.471	10.471	16.875	17.063
Empreendimentos concluídos	160	168	6.564	6.760
Demais contas a receber	10.311	10.303	10.311	10.303
	10.471	10.471	16.875	17.063

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2023	(10.513)	(36.510)
Reversão/(Adição) de provisão para distratos	-	14.555
Reversão de perdas estimadas	42	4.892
Em 31 de dezembro de 2024	(10.471)	(17.063)
Reversão/(Adição) de provisão para distratos	-	(261)
Reversão de perdas estimadas	-	449
Em 30 de setembro de 2025	(10.471)	(16.875)

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



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

Descrição	Concluído	Total
Vencido	1.921	1.921
A vencer	128	128
	<u>2.049</u>	<u>2.049</u>

Conforme descrito na nota 18 (b), a Companhia mantém em 30 de setembro de 2025 uma provisão de R\$ 22.831 (31 de dezembro de 2024 – R\$ 18.867) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

7. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24
Terrenos para incorporação	2.670	2.670	113.459	116.793
Imóveis em construção	-	-	19.268	16.791
Imóveis concluídos	-	-	9.993	14.695
Provisão para distratos imóveis concluídos (i)	-	-	4.442	4.442
	<u>2.670</u>	<u>2.670</u>	<u>147.162</u>	<u>152.721</u>
Provisão para redução ao valor realizável líquido				
(-) Terrenos (ii)	(2.670)	(2.670)	(12.559)	(12.559)
(-) Imóveis concluídos (ii)	-	-	(428)	(428)
(-) Imóveis a distratar (ii)	-	-	(422)	(422)
	<u>(2.670)</u>	<u>(2.670)</u>	<u>(13.409)</u>	<u>(13.409)</u>
	-	-	133.753	139.312
Circulante	-	-	<u>41.681</u>	<u>43.888</u>
Não circulante	-	-	<u>92.072</u>	<u>95.424</u>

- (i) Conforme mencionado na nota 6, a Companhia constituiu perdas estimadas para distratos com base na análise dos contratos de vendas que possuem ações judiciais, retornando o custo das unidades para o estoque de imóveis a comercializar;
- (ii) Decorrente dos preços de mercado praticados e das estratégias adotadas pela Companhia com relação a reprecificação dos estoques e avaliações de terrenos por valor de venda ou viabilidade econômica;

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

Descrição	Consolidado	
	30.09.25	31.12.24
Custo incorrido acumulado	48.173	36.745
Custo apropriado às unidades vendidas	(31.416)	(21.925)
Juros capitalizados	7.219	4.887
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(4.708)	(2.916)
No fim do período	<u>19.268</u>	<u>16.791</u>

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

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Terreno Chácara Europa

A JMT Empreendimentos Ltda. (“JMT”) – empresa integrante do Grupo Viver – é legítima proprietária dos terrenos objeto da presente discussão, localizados na Rua Visconde de Porto Seguro, originalmente destinados à implantação de futuros empreendimentos imobiliários. Para tal finalidade, já haviam sido obtidas as devidas licenças e aprovações junto à Prefeitura do Município de São Paulo (processos administrativos nºs 2004-0.056.796-9, 2004-0.056.788-8, 2004-0.056.793-4 e 2004-0.056.787-0), que resultaram na formalização de Termos de Compromisso Ambiental (“TCAs”). Atualmente, contudo, tais imóveis encontram-se sujeitos a processo de desapropriação. A ação de desapropriação foi ajuizada em 09 de outubro de 2024, com oferta inicial de indenização no valor de R\$ 14.587.

Em sua contestação, a JMT discordou do montante proposto, alegando que a avaliação considerou indevidamente o zoneamento ZEPAM. A empresa defende a aplicação do zoneamento ZER-1 como base para fixação da justa indenização.

Foi nomeado perito judicial para apuração do valor dos imóveis e, em 08 de julho de 2025, foi apresentado o laudo preliminar, que estimou o valor em R\$ 11.520, caso aplicado o zoneamento ZEPAM, e em R\$ 115.200, caso aplicado o zoneamento ZER-1.

Em 10 de setembro de 2025, foi proferida decisão que condicionou a imissão da Prefeitura Municipal de São Paulo na posse do Imóvel ao depósito judicial do valor integral discutido no processo, correspondente à avaliação pericial com base no zoneamento anterior (ZER-1).

Após a decisão proferida, a JMT solicitou o levantamento do valor de 11 milhões, bem como a fixação de um prazo para que a Prefeitura depositasse o valor complementar. Houve, então, uma decisão informando apenas o deferimento e, portanto, a JMT apresentou um Mandado de Levantamento Eletrônico (“MLE”) para recebimento dos valores. Na sequência, a Prefeitura agravou da decisão e conseguiu obstar o levantamento dos valores, informando ainda que não possuía dotação orçamentária para complementar os valores discutidos no processo.

Na tentativa de resguardar a Prefeitura e liberar os valores que já estão depositados, em 12 de novembro de 2025, foi apresentado um seguro garantia pela JMT e, atualmente, aguarda-se a manifestação da prefeitura sobre o seguro.

Feitos os esclarecimentos a respeito do processo, cumpre sinalizar que, inicialmente, o terreno foi registrado contabilmente pelo valor de aquisição acrescido do ágio, reconhecidos, respectivamente, na JMT e na Viver Empreendimentos.

Conforme dispõe o Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC 16 (R1) – Estoques, os estoques devem ser ajustados ao valor justo, por meio de estimativas do valor realizável líquido, baseadas nas evidências mais confiáveis disponíveis no momento. Essas estimativas devem considerar variações de preços e custos diretamente relacionadas a eventos ocorridos após o encerramento do período.

Diante do cenário de incerteza que envolve o processo de desapropriação – no qual coexistem avaliações extremamente divergentes, sendo: (i) R\$ 106 milhões (avaliação da PMSP em 2021), (ii) R\$ 14 milhões (avaliação da PMSP em 2024) e (iii) valores de R\$ 11 milhões e R\$ 115 milhões constantes do laudo judicial preliminar de 2025 – e considerando que o processo ainda não foi decidido em primeira instância e que não há precedentes análogos que sirvam de parâmetro, a Companhia conclui que não é possível, neste momento, mensurar com confiabilidade o valor justo do referido ativo.

A Companhia, portanto, optou por adotar a avaliação de terceiro independente para fins de reconhecimento contábil, a qual é atualizada anualmente, de modo a refletir, na data-base de encerramento, a melhor estimativa disponível.

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Em 30 de setembro de 2025 o valor registrado no ativo não circulante, líquido de provisão para redução ao valor realizável líquido, monta em R\$ 77.800.

Ressalte-se, por fim, que as quotas sociais da GVT 01 foram dadas em garantia na operação descrita no item 1.3, caso a auditoria jurídica apure eventuais valores devidos à SCA.

8. Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24 (Reapresentado)
Adiantamentos a fornecedores	347	13	1.611	1.088
Depósitos judiciais	402	400	1.225	836
Repasse sobre financiamentos indevidos (i)	-	-	476	476
Adiantamento a funcionários	-	7	1	32
Habitasec Securitizadora (ii)	-	-	22	28
Canal Securitizadora (iii)	-	-	4.857	6.507
Contas a receber na venda de participação de SPES (v)	-	-	4.253	4.335
Outros(iv)	12.063	12.036	12.206	12.177
	12.812	12.456	22.651	25.479
Circulante	12.398	12.056	17.064	20.308
Não circulante	414	400	5.587	5.171

- (i) Amortizações realizadas pelos bancos financiadores de alguns empreendimentos após a solicitação do pedido de recuperação judicial, sendo que a Companhia recorreu judicialmente para que os valores sejam devolvidos.
- (ii) Valor recebido de clientes do Empreendimento Fama, na conta da Habitasec ao qual ela repassa semanalmente para a SPE o montante recebido, o contrato está em processo de encerramento.
- (iii) Valor referente a aplicação financeira retida do patrimônio separado referente ao CRI dos empreendimentos Station e Domum, conforme apresentados na Nota 11.
- (iv) Do saldo em aberto R\$ 12.000 refere-se ao 2º aditivo do contrato com a Bellagio, no qual foram realizadas as trocas das garantias, excluindo ativos e adicionando as recebíveis do empreendimento Domum no valor de R\$12.000, Nota 16 (c);
- (v) Saldo referente a venda das ações da GVT 04, líquido de AVP, conforme explicado na nota 1.4.

9. Impostos e contribuições a compensar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24 (Reapresentado)
PIS	60	60	434	430
COFINS	142	142	2.064	2.047
CSLL	65	65	121	121
IRPJ (ii)	45	45	12.254	12.254
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	1.581	1.523
Outros	(26)	(26)	159	162
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	(202)	(202)	(13.172)	(13.172)
	84	84	3.441	3.365
Circulante	44	44	2.369	2.294
Não circulante	40	40	1.072	1.071

- (i) A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 1.231 em aproveitamento de créditos de PIS e COFINS (Lei 10833/03) sobre os custos das unidades imobiliárias vendidas, por não haver estimativa de utilização dentro do prazo de prescrição, e R\$ 11.904

Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



- (ii) referente o IRPJ do PERT conforme nota 17.
A Companhia, por intermédio do Mandado de Segurança n.º 5002232-78.2018.4.03.6100, teve o reconhecimento do reenquadramento dos débitos inscritos na PGFN e parcelados no âmbito do PERT, permitindo, portanto, a utilização de prejuízo fiscal da Companhia para a quitação dos débitos de suas subsidiárias, bem como a provável restituição dos valores anteriormente pagos, que deverão ser objeto de pedidos específicos.

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

Descrição	Consolidado (Reapresentado)
Em 31 de dezembro de 2023	(4.354)
Baixa de perdas estimadas	(8.818)
Em 31 de dezembro de 2024 (Reapresentado)	(13.172)
Baixa de perdas estimadas	-
Em 30 de setembro de 2025	(13.172)

10. Investimentos e provisão para passivo a descoberto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	31.12.24 (Reapresentado)	30.09.25	31.12.24
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	65.588	71.781	1.808	3.062
Provisão para perda em investimento (b)	(26.008)	(26.343)	(3.911)	(2.351)
Investimentos (a)	39.580	45.438	(2.103)	711
Reclassificação para o passivo	26.008	26.343	3.911	2.351
Encargos financeiros apropriados (*)	654	1.400	-	-
	66.242	73.181	1.808	3.062

- (*) A controladora efetuou a captação de recursos financeiros sujeitos a juros, os quais foram aplicados nas sociedades controladas e controladas em conjunto para financiamento de seus empreendimentos imobiliários. Os encargos financeiros desses recursos captados pela controladora e relacionados com as unidades imobiliárias em estoques nas sociedades controladas e controladas em conjunto são apresentados nesta rubrica. No balanço patrimonial consolidado, foram reclassificados para a rubrica de imóveis a comercializar, cuja movimentação encontra-se apresentada na Nota 11.



Notas Explicativas

Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025

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

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	% Partic.	Saldo em 31.12.23	Aumento de capital (iv)	Transferência de quotas	Transação de Capital com Sócios	Distribuição de Lucros	Equivalência patrimonial	Saldo em 31.12.24 (Reapresentado)	Cisão Parcial	Distribuição de lucros	Transferência de quotas	Equivalência Patrimonial	Saldo em 30.09.25
Viver Participações Ltda.	100%	(64.581)	59.655	-	-	-	(17.016)	(21.942)	-	-	-	(107)	(22.049)
LIV Holding Empreendimentos e Neg. Imobiliários (v)	100%	14.549	24.651	-	4.457(v)	(12.000)	20.610	52.267	-	-	-	(4.576)	47.691
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária II Ltda	100%	10	-	-	-	-	(1)	9	-	-	-	-	9
RLC Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	100%	9.116	-	(9.116)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(6.557)	24.193	(8)	-	-	(1.196)	16.432	-	-	-	(360)	16.072
LIV Assessoria Imobiliária Ltda.	100%	10	-	-	-	-	(1)	9	-	-	-	-	9
Avvio Spezia Empreendimentos Imobiliários Ltda.(VI)	100%	-	-	1	-	-	(2.051)	(2.050)	-	-	2.050	(49)	(49)
Sociedades controladas (iv)		(47.453)	108.499	(9.123)	4.457	(12.000)	345	44.725	-	-	2.050	(5.092)	41.683
Controladas em conjunto pela Viver Empreend. Ltda.	33% - 46%	411	-	-	-	-	(2.367)	(1.956)	-	-	-	(522)	(2.478)
Inpar Proj. 33 SPE Ltda.	1%	49	-	-	-	-	-	49	-	-	-	6	55
Inpar Proj. 107 SPE Ltda.	70%	(9)	-	-	-	-	84	75	-	-	-	-	75
Inpar Proj. 110 SPE Ltda.	70%	2.942	-	-	-	(2.782)	889	1.049	-	(611)	-	35	473
Tibério - Inpar Proj. 133 SPE Ltda.	1%	48	-	-	-	-	(1)	47	-	-	-	(1)	46
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	20%	127	-	-	-	-	(4)	123	-	-	-	(3)	120
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	70%	(156)	-	-	-	-	1	(155)	-	-	-	-	(155)
Tibério - Inpar Proj. Res. Ernesto Igel SPE Ltda	35%	(223)	-	-	-	-	(18)	(241)	-	-	-	2	(239)
RDVC City S.A.	100%	-	-	2	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-
SCP AF Lapa III (iii)	100%	300	-	(300)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SCP VI-Revflo Jose dos Reis (iii)	100%	466	-	(466)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SCP VI-Revflo Criciumal (i)	100%	1.719	-	-	-	-	-	1.719	(1.719)	-	-	-	-
SCP VI-Revflo Herval (iii)	100%	3.515	-	(3.515)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades controladas em conjunto		9.189	-	(4.279)	-	(2.782)	(1.418)	710	(1.719)	(611)	-	(1.241)	(2.103)
Total		(38.264)	108.499	(13.402)	4.457	(14.782)	(1.073)	45.435	(1.719)	(611)	2.050	(5.604)	39.580

- (i) A Companhia, possui participação no empreendimento Criciumal por meio de SCP, ao qual fica garantido 25% do resultado líquido do empreendimento que encontra-se em andamento com a evolução de obra em 32,51%;
- (ii) Baixa refere-se a venda da SPE para o fundo Bellagio, conforme detalhado na nota 1.3;
- (iii) Em maio de 2024 a companhia assinou o aditamento ao memorando de entendimento, extinguindo as SCPs, AF Lapa, Jose dos reis e Herval, os aportes efetuados pela Viver somam R\$ 4.281 mais atualização de R\$ 1.464, totalizando R\$ 5.745, que serão devolvidos mediante o pagamento de R\$ 500, realizado em junho de 2024 e o restante mediante dação de 21 unidades do empreendimento La Vista Belém e La Vista Jardim Avelino;
- (iv) Aumento de capital foi realizado por meio dos saldos de partes relacionadas em aberto de R\$ 108.499, não havendo efeito caixa na operação;
- (v) Ganho na operação de venda conforme explicado na nota 1.4.
- (vi) Cessão de quotas da SPE para a empresa LIV Real Estate Distressed Gestão Imobiliária Ltda, também do grupo, ao qual não houve desembolso financeiro, toda a transação foi efetuada via partes relacionadas.





Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.
 Nota Explicativa as Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025
 (Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Provisão para perdas em investimentos

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

Empresas	Controladora			Consolidado		
	31.12.24 (Reapresentado)	Acréscimo/ (diminuição)	30.09.25	31.12.24	Acréscimo/ (diminuição)	30.09.25
Viver Participações Ltda.	23.897	1.716	25.613	-	-	-
Avvio Spezia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.050	(2.050)	-	-	-	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	156	-	156	156	-	156
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	240	(1)	239	240	(1)	239
Acanto Incorporadora Ltda.	-	-	-	1.390	1.558	2.948
Shimpako Incorporadora Ltda	-	-	-	494	3	497
PMCS Participações	-	-	-	71	-	71
Provisão para perdas em investimentos	26.343	(335)	26.008	2.351	1.560	3.911



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

**11. Empréstimos e Financiamentos**

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

Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	Consolidado	
			30.09.25	31.12.24
Empréstimos e Financiamentos				
Projetos – CRI (a)	IPCA	Até 13%	24.042	20.117
Total dívidas			24.042	20.117
Circulante			-	-
Não Circulante			24.042	20.117

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

(a) Emissão em 05 de outubro de 2023

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

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

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

O contrato está sujeito a cláusulas restritivas financeiras - covenants - relacionadas a manutenção da Razão Mínima de Garantia, bem como cláusulas restritivas não financeiras.

Movimentação do CRI

	Consolidado
Saldo em 31/12/2023	25.573
Liberação de Tranches	7.409
Atualização dos saldos	23.166
Pagamento Juros + Principal	(36.031)
Saldo em 31/12/2024	20.117
Liberação de Tranches	5.492
Atualização dos saldos	2.616
Pagamento Juros + Principal	(4.183)
Saldo em 30/09/2025	24.042

Encargos financeiros capitalizados

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	30.09.24	30.09.25	30.09.24
Encargos financeiros incorridos	761	213	3.093	2.395
Encargos financeiros capitalizados (*)	(746)	(213)	(3.078)	(2.371)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 24)	15	-	15	24



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para

o período findo em 30 de setembro de 2025

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



Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	30.09.24	30.09.25	30.09.24
Saldo inicial	1.400	1.855	-	2.631
Encargos financeiros capitalizados	-	-	-	2.371
Encargos apropriados ao resultado (Nota 24)	(746)	(213)	-	(4.006)
Saldo final (Notas 7 e 10)	654	1.642	-	996

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

12. Coobrigação na cessão de recebíveis

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

Garantia	Taxa de desconto - %	Consolidado	
		30.09.25	31.12.24
Fidejussória	12,00%	1.267	1.267
Garantia Fidejussória/Alienação Fiduciária	11,25%	50	50
Fidejussória	10,95%	12	12
		1.329	1.329
Circulante		1.329	1.329

13. Fornecedores

Determinados saldos de operações realizadas com fornecedores que estavam vencidos foram negociados e os créditos concursais remanescentes se sujeitarão a recuperação judicial, do total o valor de R\$ 1.929 estão sujeitos ao plano de recuperação judicial. A tabela abaixo demonstra o saldo de fornecedores, considerando a renegociação dos vencimentos:

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24
Vencidos	650	463	2.686	2.142
A vencer até 30 dias	256	116	919	267
A vencer entre 31 e 60 dias	46	32	79	63
A vencer entre 61 e 90 dias	30	32	-	296
A vencer entre 91 e 120 dias	30	2	63	2
A vencer entre 121 e 180	61	-	-	44
A vencer após 180 dias	-	-	-	-
	423	182	1.061	672
	1.073	645	3.747	2.814



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025

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

**14. Contas a pagar e arrendamento a pagar****(a) Contas a pagar**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24
Comissões a pagar (i)	5	5	347	347
Distratos a pagar	-	-	6.187	6.005
Termo de ajuste de conduta (ii)	3.354	3.355	3.354	3.355
Condomínio unidades concluídas a pagar (iii)	-	-	2.043	2.779
Outras contas a pagar	1.240	1.244	1.510	1.584
	4.599	4.604	13.441	14.070
Circulante	4.599	4.604	13.441	14.070

- (i) Referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários;
- (ii) Valor estimado a gastar com Termos de Ajustes de Conduta (TAC) junto às prefeituras de Nova Lima e Porto Alegre nos termos da RJ;
- (iii) No montante de condomínio a pagar, estão previstos também os débitos das unidades imobiliárias concluídas com ações judiciais que são consideradas como possíveis distratos, com o retorno destas unidades para o estoque de imóveis a comercializar;

(b) Arrendamento a pagar

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

O prazo de contrato de locação é de 60 meses, com início em 23 de novembro de 2023 e término em 23 de novembro de 2028. O contrato será reajustado anualmente pela variação percentual positiva do IGP-M.

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

Descrição	Controladora / Consolidado	
	30.09.25	31.12.24
Arrendamento a pagar - Direito de uso de imóvel	588	712
(-) Encargos financeiros a apropriar	(147)	(159)
	441	553
Circulante	147	144
Não circulante	294	409

Os pagamentos do não circulante estão distribuídos:

Descrição	Controladora / Consolidado	
	30.09.25	31.12.24
2026	24	145
2027	142	142
2028	128	122
	294	409

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

Descrição	Consolidado	
	30.09.25	31.12.24
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (i)	204	762
	204	762
Circulante	204	762

- (i) Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.



Notas Explicativas



Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para

o período findo em 30 de setembro de 2025

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

(b) Credores por imóveis compromissados

Descrição	Consolidado	
	30.09.25	31.12.24
Credores por imóveis compromissados	64	3.648
Permutas físicas (i)	4.376	6.741
	4.440	10.389
Circulante	452	6.401
Não Circulante	3.988	3.988

(i) Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor estimado à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

16. Partes relacionadas

(a) Transações

Descrição (Ativo não circulante)	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
LR Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	19.238	-	-
LIV Holding Empreendimentos Ltda	58.079	27.148	-	-
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.	-	-	1	-
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda	-	-	38	-
Projeto Imobiliário RLC 02 Ltda	451	459	451	459
Projeto Imobiliário RLC 01 Ltda	23	22	23	22
RLC Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	1.739	1.654	1.739	1.654
LNR Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	266	266
SCA Empreendimentos E Negócios Ltda (iii)	27.229	27.229	27.229	27.229
Inpar Projeto 86 Spe Ltda	-	-	5.049	6.506
Inpar Projeto 87 Spe Ltda	-	-	4	4
Inpar Projeto 90 Spe Ltda	-	-	59	59
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village Spe 67 Ltda	-	-	264	298
Inpar Projeto 109 Spe Ltda	-	-	200	199
Projeto Imobiliário RLC 03 Ltda	155	147	155	147
Projeto Imobiliário RLC 08 Ltda.	219	196	219	196
PRR Inpar Proj 116 SPE Ltda	-	-	47	-
Projeto Imobiliário RLC 09 Ltda	4	4	4	4
Projeto Imobiliário RLC 04 Ltda	17	16	17	16
Avvio Spezia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.626	-	-
Proj Imob Residencial Linea SPE 96 Ltda	340	330	340	330
JNN1	318	-	318	-
Agre API Empreend. Imob. S.A. (i)	-	-	3.360	3.328
TiberioInpar Proj. Res. Er-Barueri Spe Ltda.	153	153	153	153
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52	52	52
Perdas estimadas partes relacionadas (i)	-	-	(3.328)	(3.328)
	88.779	81.274	36.660	37.594

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



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição (Passivo circulante)	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária II Ltda.	7	8	-	-
Projeto Imobiliário Rlc 05 Ltda (i)	160	161	160	161
Projeto Imobiliário Rlc 06 Ltda (i)	30	30	30	30
PRP Solv Real Estate Distressed Gestao Imobiliária	-	-	3.391	-
PRP Viver Empreendimentos Ltda	-	-	189	-
PRP Consorcio Inpar Menin Villa Sumaré	-	-	2	-
PRP Consorcio Inpar - Meta Projeto 67	-	-	10	-
PRP Inpar Proj 44 SPE Ltda	-	-	4	-
PRP Inpar Proj 90 SPE Ltda	-	-	41	-
PRP Inpar Proj 109 SPE Ltda	-	-	1	-
Projeto Imobiliário Rlc 07 Ltda (i)	2	2	-	-
Liv Assessoria Imobiliária Ltda	8	9	-	-
Lr Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.475	-	40	214
Inpar Projeto 86 Spe Ltda	-	-	32	32
Inpar Projeto 105 Spe Ltda	-	-	387	387
Lnr Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.740	18.563	-	41
Inpar Projeto 105 Spe Ltda	-	-	75	75
LIV Greenfield Empreendimentos e Negócios Ltda (ii)	-	-	136	4.554
Projeto Imobiliário RLC 03 Ltda	261	262	261	262
Projeto Imobiliário GVT Greenfield 03 LTDA	-	-	8	-
Projeto Imobiliário GVT Greenfield 04 LTDA	-	-	8	-
Menin Incorporadora Ltda.	-	-	7	7
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	44	44	44	44
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	46	46	46	46
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10	10	10
	41.783	19.135	4.882	5.863

- (i) Saldo devedor da controladora foi quitado por meio da emissão de bônus de subscrição. O referido instrumento patrimonial foi avaliado ao valor justo com base nos 30 últimos pregões na data de assinatura do contrato de cessão de quotas Nota 1.3.
- (ii) Saldo a pagar é da SPE Inpar Proj 86 SPE Ltda, ao qual trata-se de uma consorciada com participação em 70% do consórcio, dessa forma nas eliminações de saldos consolidados não é possível eliminar o total do saldo restando o montante de R\$ 3.402.

Os saldos das contas mantidos com sociedades controladas e controladas em conjunto representam transações, sem a incidência de encargos financeiros e não possuem vencimento predefinido. Os saldos a receber pela sociedade controladora correspondem a recursos transferidos para as sociedades controladas e controladas em conjunto, com o objetivo de suprimento de caixa e de desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária naquelas sociedades. Os saldos no passivo correspondem ao recebimento de recursos das sociedades controladas e controladas em conjunto, originários dos recebimentos de clientes pela venda dos empreendimentos.

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

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

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

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

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

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



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025

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



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

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

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

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

- (i) Alteração das garantias existentes, até que se apure o efetivo Ajuste de Preço, mantendo a essência econômica do Contrato e, portanto, buscando manter uma proximidade com o valor de garantia efetivamente contratado. Dessa forma, as partes concordaram em alterar as garantias com a liberação dos ativos cedidos, substituir a alienação fiduciárias das quotas da SPE JMT por alienação fiduciária das quotas da GVT 01, Outorgar em alienação fiduciária as quotas da GVT 01 e GVT 06, bem como todos os dividendos decorrentes das cotas da GVT 06, observado o limite disposto de R\$ 12.000.
- (ii) Nova prorrogação do prazo de finalização da Auditoria por mais 03 (três) meses adicionais;
- (iii) A SCA, por sua vez, renunciou aos direitos de eventual exercício do Bônus de Subscrição da 1ª janela de subscrição que ocorreu entre 01 de novembro de 2024 e 31 de novembro de 2024.

3º Aditivo: Em julho de 2025 foi assinado o 3º aditivo do contrato de cessão e aquisição de quotas que teve por finalidade:

Prorrogação do prazo para conclusão da auditoria para 90 (noventa) dias contados da assinatura do referido aditivo;

4º Aditivo: Em novembro de 2025, foi assinado o 4º aditivo do contrato de cessão e aquisição de quotas que teve por finalidade:

Prorrogação do prazo para revisão do relatório de auditoria para 50 (cinquenta) dias contados do recebimento do relatório que ocorreu em 30 de outubro de 2025, conforme fato relevante divulgado no mesmo dia.

(d) Remuneração dos administradores, diretoria e conselhos

A remuneração dos administradores, diretores e conselheiros até 30 de setembro de 2025 foi de R\$ 1.564 (31 de dezembro de 2024 - R\$ 2.684) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Comitê Auditoria	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5	1	3	3	12
Salário/pró-labore	675	450	135	75	1.335
Bônus	-	200	-	-	200
Benefícios diretos e indiretos	-	29	-	-	29
Em 30 de setembro de 2025	675	679	135	75	1.564

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Comitê Auditoria	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5	1	3	-	9
Salário/pró-labore	720	979	135	-	1.834
Bônus	-	800	-	-	800



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

Nota Explicativa das Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025

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

Benefícios diretos e indiretos	-	50	-	-	50
Em 31 de dezembro de 2024	720	1.829	135	-	2.684

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

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no dia 05 de maio de 2025 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2025 em até R\$ 2.595.

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

17. Obrigações trabalhistas e tributárias e Impostos diferidos

17.1 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	31.12.24 (Reapresentado)	30.09.25	31.12.24 (Reapresentado)
Encargos trabalhistas	282	446	464	552
Remuneração variável - Bônus	-	1.333	-	2.974
	282	1.779	464	3.526
Parcelamentos tributários (ii)	2.047	2.523	27.876	27.465
Tributos correntes	236	239	1.153	1.633
IPTU a pagar (i)	-	-	31.733	26.949
	2.283	2.762	60.762	56.047
Total	2.565	4.541	61.226	59.573
Circulante	2.444	4.169	60.892	58.941
Não circulante	121	372	334	632

(i) A Companhia ajuizou em 25/05/2020 a Ação Anulatória nº 1025397-84.2020.8.26.0053 visando o cancelamento das cobranças referentes ao período de 2012 a 2020, haja vista que o valor venal dos imóveis, em decorrência das constrições decorrentes da Ação Civil Pública nº 0114934-31.2008.8.26.0053, é zero e, portanto o tributo incidente sobre os imóveis seria zero. Destaca-se que a referida ação ainda se encontra pendente de julgamento. Além do mais, ressalta-se que em 17/11/2023 a Companhia ajuizou a 2ª ação anulatória de nº 1078480-54.2023.8.26.0053, visando o cancelamento das cobranças ao período de 2021 a 2023, sobre os mesmos argumentos, contudo também tomando por base o tombamento provisório, sendo que nesse processo teve deferido o pedido de antecipação, em 20/12/2023, para suspender a exigibilidade dos débitos de IPTU no período 2021 a 2023. Este último processo ainda se encontra pendente de julgamento de mérito.

(ii) Do montante apresentado o valor de R\$ 25.967 refere-se a parcelamentos não vigentes referente ao processo do PERT, que por intermédio do mandato de segurança 5002232-78.2018.4.03.6100, teve o reconhecimento do reenquadramento dos débitos inscritos na PGFN e parcelados no âmbito do PERT, permitindo, portanto, a utilização de prejuízo fiscal da Companhia para a quitação dos débitos de suas subsidiárias, bem como a provável restituição dos valores anteriormente pagos, registrados com base em decisão judicial de primeira instância à época, que não conferia segurança jurídica suficiente para suportar o reconhecimento contábil realizado no exercício findo em 2022. A irregularidade foi posteriormente confirmada por acórdão publicado em 2025, que reverteu a decisão anterior e restabeleceu a exigibilidade da obrigação fiscal.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24
2026	37	276	96	377
2027	34	50	108	137
2028	35	46	94	118
A partir de 2029	14	-	36	-
	120	372	334	632

17.2 Impostos diferidos

Descrição	Consolidado	
	30.09.25	31.12.24
IRPJ e CSLL diferidos	590	625
PIS e COFINS diferidos	648	688
Impostos Diferidos	1.238	1.313
Circulante	1.233	1.295
Não circulante	5	18



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

Descrição	Consolidado	
	30.09.25	31.12.24
No início do período	625	201
Ajustes	33	(640)
Despesas (receitas) no resultado	(68)	1.064
Imposto de renda e contribuição social diferidos	590	625
PIS e COFINS diferidos	648	688
Tributos diferidos	1.238	1.313

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	30.09.24	30.09.25	30.09.24
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(17.359)	(43.996)	(17.668)	(42.371)
Resultado de participações societárias	5.604	1.534	(1.241)	(1.476)
Base de cálculo	(11.755)	(42.462)	(18.909)	(43.847)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(3.997)	(14.437)	(6.429)	(14.908)
Crédito não constituído Prejuízo Fiscal	3.177	7.426	3.974	11.599
Diferenças Temporárias	825	7.011	1.126	6.634
Reconhecimento de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social				
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	5	-	503	(4.961)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(823)	(1.636)
Corrente	-	-	(860)	(572)
Diferido	-	-	34	(1.064)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(826)	(1.636)

18. Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	542	1.049
Provisão para demandas judiciais (b)	15.889	13.527	40.438	36.789
	15.889	13.527	40.980	37.838
Circulante	-	-	542	1.049
Não circulante	15.889	13.527	40.438	36.789

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



	Consolidado	
	30.09.25	31.12.24
No início do período	1.049	1.226
Reversão / provisão líquida	(507)	(177)
No fim do período	542	1.049

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

(b) Provisão para demandas judiciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24
Trabalhistas	2.691	2.650	3.860	3.822
Tributárias	2.595	2.606	8.882	8.835
Cíveis	2.360	2.450	4.865	4.936
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	8.243	5.492	22.831	18.867
Criminal	-	329	-	329
Não circulante	15.889	13.527	40.438	36.789

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24
No início do período	13.527	11.570	36.789	146.447
Venda de participações societárias (i)	-	-	-	(94.859)
Pagamento de contencioso via aumento de capital	-	(19.097)	-	(54.612)
Complemento (reversão) de provisão (Nota 25) (ii)	2.362	21.054	3.649	39.813
No fim do período	15.889	13.527	40.438	36.789

- (i) Redução do saldo sem afetar o resultado devido ao contrato de Cessão e Aquisição de Quotas entre a Companhia e o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada, celebrado em janeiro de 2024 nota 1.3.
- (ii) Em 30/09/2025 tivemos o complemento de R\$ 10.812 na controladora e R\$ 20.933 no consolidado referente aos processos classificados como possíveis que estão inclusos na 9ª tranche de aumento de capital.

Dentre as provisões cíveis, parcela substancial correspondem às ações impetradas por clientes reclamando, entre outros, (i) multas pelo atraso na entrega de unidades imobiliárias; (ii) rescisões contratuais; (iii) cobrança de juros nos contratos firmados e (iv) ações com parceiros.

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

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

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

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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)



Descrição	Controladora		Consolidado	
	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24
Trabalhistas	1.784	1.728	1.925	1.959
Tributárias	39	37	14.720	13.351
Cíveis	22.086	9.025	43.887	10.387
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes (i)	-	12.782	-	29.530
Total	23.909	23.572	60.532	55.227

No dia 12 de janeiro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a celebração de um Contrato de Cessão e Aquisição de Quotas entre a Companhia e o Bellagio Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada (“Bellagio Fundo de Investimento”) por meio do qual restou regulado os termos e condições para a aquisição, pelo Fundo Bellagio, da totalidade das quotas sociais de uma Sociedade de Propósito Específico de titularidade da Companhia, e, indiretamente, por consequência, a totalidade das quotas sociais de nove Sociedades de Propósito Específico e a totalidade das quotas sociais de uma Sociedade Sub-Holding, totalizando, portanto, onze empresas envolvidas na presente operação. As entidades alinhadas para o Bellagio Fundo de Investimento detêm passivos contingentes de R\$ 130.818 em que a Companhia permanece citada com réu. Caso ocorra a condenação dos processos e a Companhia incorra em gastos ou bloqueios judiciais, o Bellagio Fundo de Investimento deverá reembolsar a Companhia. Os montantes destes processos estão demonstrados abaixo:

Descrição	30.09.25		
	Total	Possível	Provável
Trabalhistas	151	-	151
Cíveis	11.896	(11.887)	9
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	13.745	-	13.745
Total	25.791	(11.887)	13.904

19. Patrimônio líquido**19.1 Capital social**

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2023	23.676.543
Aumento de capital – 12/01/24	3.670.286
Aumento de capital – 26/08/24	621.261
Aumento de capital – 29/09/24	10.397.992
Saldo em 31 de dezembro de 2024	38.366.082
Saldo em 30 de setembro de 2025	38.366.082

Em 12 de janeiro de 2024, o Conselho de administração da Companhia aprovou Aumento de Capital de R\$ 17.985, mediante a emissão de 3.670.286 ações ordinárias, todas escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 4,90 por ação. O capital social da Companhia passará de R\$ 2.763.010 representado por 23.676.543 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, para R\$ 2.780.995 representado por 27.346.829 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal (conforme nota 1.3).

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



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025

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



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

No dia 10 de março de 2025, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) aprovou a listagem e admissão à negociação das ações de emissão da RDVC City no segmento especial do Novo Mercado da B3 (“Novo Mercado”), nos termos do Ofício B3 100/2025-DIE. Com a consumação da Cisão Parcial, os acionistas titulares de ações de emissão da Viver na Data de Fechamento (“Data de Corte”) receberão 0,004 (quatro milésimos) de ação ordinária de emissão da RDVC City para cada 1 (uma) ação ordinária de emissão da Viver detida por eles. As ações da RDVC City passarão a ser negociadas no Novo Mercado da B3 sob o código “CCTY3” e nome de pregão “RDVC CITY” a partir do dia 29 de abril de 2025 e serão creditadas em suas posições em 02 de maio de 2025. A cisão refletiu em uma redução de capital de R\$ 4.811

Em 30 de setembro de 2025 o capital social da Companhia é de R\$ 2.899.297 representado por 38.366.082 ações ordinárias (R\$ 2.904.108 representado por 38.366.082 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2024), nominativas e sem valor nominal.

19.2 Gastos com subscrição de ações

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

19.3 Ações subscritas a cancelar

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

Em 16 de julho de 2019, o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. via endosso feito por Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, tornou-se credor das cédulas de crédito bancário (CCB). As CCBs foram incluídas na Recuperação Judicial como créditos concursais e pagos nos termos do Plano de Recuperação Judicial, tendo o valor de R\$ 27.099 sido convertido em 1.387.244 ações ordinárias de emissão da Companhia (considerando o grupamento de ações na razão de 10 para 1), por meio de aumento de capital. Por força da decisão de impugnação reformada por meio de acórdão do TJSP, que deu provimento ao agravo de instrumento n. 2066365-75.2018.8.26.0000 ao entender que o crédito CCB é extraconcursal no limite do bem dado em garantia, foi solicitado ao Juiz da Recuperação Judicial o cancelamento das ações emitidas de forma compulsória para Gaia Cred III. Tendo em vista o acordo firmado entre a Companhia e a o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, foi reconhecida a redução ao Patrimônio Líquido do montante de R\$ 27.099 referente ao futuro cancelamento de 1.387.244 ações convertidas em nome do Gaia Cred III, conforme 1ª tranche de pagamento prevista no plano de recuperação judicial, as quais estão depositadas perante o banco escriturador das ações.

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



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

**19.4 Política de dividendos**

Segundo disposição estatutária da Companhia, do lucro líquido do exercício 5% serão destinados para reserva legal, limitada a 20% do capital social integralizado, e dividendos mínimos de 25% sobre o lucro líquido, após a compensação dos prejuízos acumulados. Em razão dos prejuízos acumulados ao longo dos últimos anos, a Companhia não distribuiu dividendos a seus acionistas.

19.5 Reserva de capital**19.5.1 Transações com sócios**

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

Em 29 de novembro de 2024 foi realizada a alienação de ações ON-B da GVT 04 para a ITN Capital Gestão de Ativos Ltda. ("ITN Capital"). Onde foram alienadas pela GVT 01 todas as 60.071 ações ON-B da GVT 04 que possuíam um valor unitário de R\$ 149,02 pelo montante de R\$ 9.000 a ser pago em até 6 anos da assinatura do contrato, ao qual gerou um ganho de capital de R\$ 4.457 reconhecido no patrimônio líquido na rubrica de transação de capital com sócios.

19.5.2 Bônus de Subscrição

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

- a. Quantidade de Bônus de Subscrição e Preço da Emissão. Foram emitidos 5.199.572 Bônus de Subscrição, cada um pelo valor de R\$ 19,60, totalizando R\$ 101.912(conforme nota 1.3).
- b. Série. Os Bônus de Subscrição foram emitidos em série única.
- c. Quantidade de Ações. Cada Bônus de Subscrição conferirá ao titular o direito de subscrever 04 novas ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos, gravames, direitos de preferência e/ou direitos reais, de qualquer natureza e terão os mesmos direitos e farão jus ao recebimento de dividendos, participações nos resultados, ações bonificadas sempre pari passu com as demais ações de emissão da Companhia ("Novas Ações").
- d. Prazo de Vigência. Cada Bônus de Subscrição emitido permanecerá vigente até o dia 1º de dezembro de 2027 (inclusive), observadas as janelas de exercício (conforme descrito abaixo).
- e. Prazo de Exercício. Cada Bônus de Subscrição poderá ser exercido dentro das seguintes janelas, observado o disposto abaixo:
 - (i) no período entre 1º de novembro de 2024 (inclusive) e 1º de dezembro de 2024 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade dos bônus que possui;
 - (ii) no período entre 1º de novembro de 2025 (inclusive) e 1º de dezembro de 2025 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de bônus que possui, além de eventual bônus não exercido na primeira janela, ou seja, até 50% dos bônus que possui;
 - (iii) no período entre 1º de novembro de 2026 (inclusive) e 1º de dezembro de 2026 (inclusive), o titular poderá exercer seu direito de subscrever 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade dos bônus que



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025

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



possui, além de eventual bônus não exercido na primeira e segunda janela, ou seja, até 75% dos bônus que possui; e

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

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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025

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

19.5.3 ágio no exercício do bônus de subscrição

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

20. Prejuízo por ação

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

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

Em função dos prejuízos dos períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	30.09.25	30.09.24
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(17.359)	(43.996)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	38.366.082	27.379.291
Bônus de Subscrição	10.400.296	10.400.296
Efeito antidiluição	(10.400.296)	(10.400.296)
Quantidade média ponderada diluída de ações	38.366.082	27.379.291
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(0,4525)	(1,6069)

21. Lucro bruto

Descrição	Controladora			
	01.07.25	01.01.25	01.07.24	01.01.24
	a	a	a	a
	30.09.25	30.09.25	30.09.24	30.09.24
Receita de imóveis	4	9	1	(1)
Reversão/(provisão) para distratos			-	-
Receita operacional bruta	4	9	1	(1)
Impostos incidentes	(3)	(5)	(2)	(2)
Receita operacional líquida	1	4	(1)	(3)
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(24)	(48)	-	-
Provisão/(reversão) custo com unidades a distratar (i)			-	-
Encargos financeiros (Nota 11)	(113)	(746)	(213)	(213)
Custos dos imóveis vendidos	(137)	(794)	(213)	(213)
Lucro bruto	(136)	(790)	(214)	(216)

Descrição	Consolidado			
	01.07.25	01.01.25	01.07.24	01.01.24
	a	a	a	a
	30.09.25	30.09.25	30.09.24	30.09.24
Receita de imóveis	3.327	23.001	21.501	97.586
Reversão/(provisão) para distratos	(248)	(321)	737	1.571
Reversão/(provisão) para perdas estimadas	166	449	243	169
Receita de serviços	139	311	219	916
Receita operacional bruta	3.384	23.440	22.700	100.242
Impostos incidentes	(104)	(552)	(736)	(2.302)
Receita operacional líquida	3.280	22.888	21.964	97.940
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(1.510)	(14.333)	(14.095)	(65.126)
Provisão/(reversão) custo com unidades a distratar (i)	-	-	(402)	(593)
Reversão/(provisão) para redução ao valor realizável dos estoques	-	-	167	1.177



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Encargos financeiros (Nota 11)	(408)	(2.537)	(1.502)	(4.006)
Custos dos imóveis vendidos	(1.918)	(16.870)	(15.832)	(68.548)
Lucro bruto	1.362	6.018	6.132	29.392

- (i) Conforme mencionado na nota explicativa 6, a Companhia fez a abertura das perdas estimadas com clientes que estão no contencioso, revertendo os saldos de contas a receber e retornando os custos das unidades para o estoque de imóveis a comercializar (Nota 7);

22. Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora			
	01.07.25	01.01.25	01.07.24	01.01.24
	a 30.09.25	a 30.09.25	a 30.09.24	a 30.09.24
Salários e encargos	(1.245)	(3.904)	(2.310)	(6.192)
Assessoria e consultoria	(986)	(3.263)	(2.140)	(5.366)
Gastos corporativos	(384)	(1.115)	(634)	(1.981)
Aluguéis	(18)	(6)	-	(71)
Depreciação direito de uso imóvel	(27)	(91)	(28)	(83)
	(2.660)	(8.379)	(5.112)	(13.693)
Despesas com a cisão	-	(22)	-	-
Depreciação e amortização	(45)	(132)	(44)	(147)
	(45)	(154)	(44)	(147)
	(2.705)	(8.533)	(5.156)	(13.840)

Descrição	Consolidado			
	01.07.25	01.01.25	01.07.24	01.01.24
	a 30.09.25	a 30.09.25	a 30.09.24	a 30.09.24
Salários e encargos	(2.037)	(6.845)	(3.830)	(11.757)
Assessoria e consultoria	(1.000)	(3.671)	(2.367)	(5.712)
Gastos corporativos	(607)	(2.117)	(1.003)	(3.397)
Aluguéis	(18)	(6)	-	(71)
Depreciação direito de uso imóvel	(27)	(91)	(28)	(83)
	(3.689)	(12.730)	(7.228)	(21.020)
Despesas com a cisão	-	(22)	-	-
Depreciação e amortização	(70)	(210)	(72)	(233)
	(70)	(232)	(72)	(233)
	(3.759)	(12.962)	(7.300)	(21.253)

23. Despesas com comercialização

Descrição	Controladora			
	01.07.25	01.01.25	01.07.24	01.01.24
	a 30.09.25	a 30.09.25	a 30.09.24	a 30.09.24
Publicidade e propaganda	(5)	(7)	(8)	(40)
	(5)	(7)	(8)	(40)
Descrição	Consolidado			
	01.07.25	01.01.25	01.07.24	01.01.24
	a 30.09.25	a 30.09.25	a 30.09.24	a 30.09.24
Publicidade e propaganda	(120)	(312)	(279)	(1.310)
Comissões	(106)	(587)	(439)	(1.215)
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(7)	(8)	(2)	(10)
Despesas com garantia de obras	(43)	(115)	(101)	(219)
	(276)	(1.022)	(821)	(2.754)



Notas Explicativas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025

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



24. Resultado financeiro

	Controladora			
	01.07.25	01.01.25	01.07.24	01.01.24
	a	a	a	a
	30.09.25	30.09.25	30.09.24	30.09.24
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	-	-	(1)	12
	-	-	(1)	12
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos (Nota 14)	(6)	(15)	-	-
Multas	(12)	(19)	(5)	(8)
Juros	(15)	(52)	(290)	(335)
Outras despesas financeiras	(2)	(4)	(1)	(3)
	(35)	(90)	(296)	(346)
(=) Resultado Financeiro	(35)	(90)	(297)	(334)

	Consolidado			
	01.07.25	01.01.25	01.07.24	01.01.24
	a	a	a	a
	30.09.25	30.09.25	30.09.24	30.09.24
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	-	1	3	35
Rendimentos com aplicação financeira	439	1.321	164	433
	439	1.322	167	468
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos (Nota 11)	(6)	(15)	-	(24)
Multas	(13)	(21)	(6)	(16)
Juros	(20)	(73)	(308)	(371)
Descontos / Atualizações monetárias clientes	(50)	(1.200)	(489)	(1.475)
Outras despesas financeiras	(21)	(56)	(12)	(39)
	(110)	(1.365)	(815)	(1.925)
(=) Resultado Financeiro	329	(43)	(648)	(1.457)

25. Outras receitas e (despesas) operacionais

	Controladora			
	01.07.25	01.01.25	01.07.24	01.01.24
	a	a	a	a
	30.09.25	30.09.25	30.09.24	30.09.24
Outras receitas e (despesas) operacionais				
Reversão de provisão/(provisão) para demandas judiciais (Nota 18)	(436)	(2.362)	(4.974)	(20.640)
Perdas estimadas	13	12	1	19
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	-	-	(14)	4
Outras receitas e (despesas) operacionais (i)	7	15	(52)	(7.415)
	(416)	(2.335)	(5.039)	(28.032)

	Consolidado			
	01.07.25	01.01.25	01.07.24	01.01.24
	a	a	a	a
	30.09.25	30.09.25	30.09.24	30.09.24
Outras receitas e (despesas) operacionais				
Reversão de provisão/(provisão) para demandas judiciais (Nota 18)		(795)	(3.649)	(7.113)
				(38.068)
Perdas estimadas		136	459	43
				(92)
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque		(879)	(4.833)	(927)
				(1.063)
Ajuste a Valor presente		-	37	-
				-
Outras receitas e (despesas) operacionais (i)		(337)	(432)	882
				(5.600)
		(1.875)	(8.418)	(7.115)
				(44.823)

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



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

**26. Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento**

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

Descrição	Consolidado	
	30.09.25	31.12.24
Unidades vendidas em construção	1.657	9.245
Unidades em estoque em construção	1.082	6.249
Custo orçado a incorrer (*)	2.739	15.494
Estoque imóveis em construção, líquido de provisão para redução ao valor realizável líquido (Nota 7)	19.268	16.791
Custo total a ser apropriado no futuro	22.007	32.285

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

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

Descrição	Consolidado	
	30.09.25	31.12.24
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	2.770	11.761
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(1.657)	(9.245)
	1.113	2.516
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	40,2%	21,4%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(58)	(245)
	1.055	2.271
Percentual da margem líquida a apropriar (*)	38,1%	19,3%

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

(**) Valor estimado de 2,08% de PIS e COFINS.

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

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

Descrição	Consolidado	
	30.09.25	31.12.24
Receita apropriada dos empreendimentos em construção	48.927	34.419
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	(792)	(1.972)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(1.018)	(716)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(31.416)	(21.926)
Total	15.701	9.805
Resultado apropriado em períodos anteriores	(3.475)	(3.522)
Resultado apropriado no período	12.226	6.283
Encargos financeiros apropriados ao resultado do período	(1.900)	(2.808)



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

Nota Explicativa às Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2025

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



Descrição	Consolidado	
	30.09.25	31.12.24
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	10.326	3.475
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	(4.308)	30.219
Total do resultado bruto	6.018	33.694

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

27. Seguros

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

	Vencimento até	Controladora	Consolidado
Seguro de obra cível, garantia imobiliária aos vendedores de terrenos	09/03/2027	-	1.050
Seguro de engenharia - obras cíveis em construção	30/04/2026	-	26.973
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	10/09/2026	7.133	7.133
Seguro de responsabilidade civil - administradores	10/09/2026	25.000	25.000
Seguro de vida - colaboradores	31/05/2026	2.294	2.294

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

28. Eventos subsequentes

Em 30 de outubro de 2025, a Administração tomou ciência da conclusão da auditoria jurídica realizada no passivo das SPEs que foram alienadas ao Fundo Bellagio e, com base nos termos e condições do Contrato, está em processo de revisão do relatório e cálculos judiciais realizados, que já apresenta pontos de discordância.

Ressalte-se que após a análise por parte da Companhia, a outra parte deverá ser notificada e terá um prazo para indicar se aceita as divergências apontadas, buscando-se, se possível, a composição consensual. Persistindo a ausência de consenso quanto às divergências levantadas, o relatório será encaminhado ao terceiro independente que fez o relatório, que deverá analisar as discordâncias e se manifestar a respeito.

Cumpra esclarecer que, caso o valor apurado do passivo seja superior ao inicialmente atribuído, o crédito devido ao comprador – isto é, ao Fundo Bellagio – ficará limitado ao teto estabelecido em Contrato, conforme detalhado nos itens 1.3 e 16 desta Nota Explicativa.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos
Acionistas e Administradores da
Viver Incorporadora e Construtora S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial intermediário, individual e consolidado, em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações intermediárias, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, para o período de três e nove meses findo naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de maneira condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas 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, na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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 Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e o IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e as informações intermediárias consolidadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Terreno Chácara Europa

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7, o terreno localizado na Rua Visconde de Porto Seguro, Chácara Flora, está envolvido em um processo judicial e administrativo complexo, cuja principal disputa refere-se à determinação do valor da indenização por desapropriação por utilidade pública. O imóvel foi alvo de medidas restritivas e de ação de desapropriação, e o valor da indenização apresenta divergências significativas — variando entre R\$ 11 milhões e R\$ 115 milhões — em razão de um impasse sobre o momento de referência para o cálculo: antes ou depois da alteração do zoneamento. O processo encontra-se atualmente em fase de perícia, e o juiz determinou a elaboração de laudos considerando ambas as situações. A avaliação com base no novo zoneamento resultou em R\$ 11 milhões, enquanto a avaliação com base no zoneamento anterior chegou a R\$ 115 milhões. Não há jurisprudência consolidada sobre o tema, o que gera incerteza quanto ao desfecho da ação. Em 30 de setembro de 2025, o valor registrado no ativo não circulante, líquido de provisão, registrada em anos anteriores, é de R\$ 77.800 mil. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Reapresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, datado de 30 de março de 2025, com abstenção de opinião relacionada a ausência de evidência suficiente e apropriada sobre a essência econômica da transação de venda de ações a terceiros e sobre a ausência de investigação forense relacionada a aprovação da referida transação, assim como sobre pagamento de bônus no primeiro trimestre de 2025 em valores superiores aos aprovados pela Administração, conforme Notas Explicativas nos 1.4 e 1.5, respectivamente.

Os valores correspondentes às informações contábeis intermediárias do trimestre findo em 30 de setembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foram revisadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório de revisão, datado de 14 de novembro de 2024, sem modificação e com parágrafo de ênfase sobre incerteza relevante relacionada à continuidade operacional.

Cabe mencionar que, no decorrer do processo de revisão das informações contábeis intermediárias realizamos procedimentos de revisão dos saldos iniciais, incluindo dos assuntos que foram base para a abstenção de opinião do auditor antecessor em 31 de dezembro de 2024 visando o esclarecimento dos mesmos, os quais nos permitem emitir relatório de revisão sem a qualificação dos referidos assuntos.

Como parte da nossa revisão das informações contábeis intermediárias de 30 de setembro de 2025, revisamos também os ajustes descritos na Nota Explicativa nº 1.6, que foram efetuados para alterar os valores correspondentes relativos às demonstrações contábeis de 2024. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de que tais ajustes não foram elaborados de forma adequada. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações contábeis da Companhia referente a 31 de dezembro de 2024 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguração sobre as referidas demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de maneira consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 26 de novembro de 2025.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

Diego Cavalcante Bastos
Contador CRC 1 SP 292913/O-9

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria, no exercício de suas atribuições, recomenda a aprovação pelo Conselho de Administração do ITR referente ao período de 1º de julho de 2025 a 30 de setembro de 2025.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

Guilherme Angelo Lopes
Coordenador do Comitê de Auditoria

Cícero Dunga
Membro do Comitê de Auditoria

André Luis de Oliveira Agostinho
Membro do Comitê de Auditoria e membro do Conselho de Administração

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27, §1º, VI, DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 80/22

Declaramos, na qualidade de diretores da Viver Incorporadora e Construtora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.656, 1º andar CJ 1B e 1C, Jardim Paulistano, CEP 01.451-918, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.571.414/0001-11, que revimos, discutimos e concordamos com as informações trimestrais do 3º trimestre de 2025, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 27 da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 26 de novembro de 2025.

Rogério Santos Windberg
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

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

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27, §1º, V, DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 80/22

Declaramos, na qualidade de diretores da Viver Incorporadora e Construtora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.656, 1º andar - CJ 1B e 1C, Jardim Paulistano, CEP 01.451-918, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.571.414/0001-41, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório de revisão dos auditores independentes referentes às informações trimestrais do 3º trimestre de 2025, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V, do artigo 27 da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

São Paulo, 26 de novembro de 2025

Rogério Santos Windberg
Diretor Presidente e de Relações com Investidores