

Recuperação judicial de nº 1041383-05.2018.8.26.0100

MM. Juiz de direito da 1ª Vara de falências, recuperações judiciais e arbitragem, do Foro Central da Capital/SP

Grupo Urbplan - Relatório mensal de atividades - setembro/2018 a novembro/2018

29 de janeiro de 2019

CONSÓRCIO BDOPRO

Tel.: +55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdobrazil.com.br

Rua Major Quedinho, 90
Consolação - São Paulo, SP
Brasil
01050-030

0120/19
29 de janeiro de 2019

Ao
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE FALÊNCIAS,
RECUPERAÇÕES JUDICIAIS E ARBITRAGEM, DO FORO CENTRAL DA CAPITAL/SP,
DR. DANIEL CARNIO COSTA

O CONSÓRCIO BDOPRO vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência,
nos autos do pedido de Recuperação Judicial nº 1041383-05.2018.8.26.0100
do Grupo Urbplan, atendendo a nomeação de Administrador Judicial,
apresentar o relatório mensal de atividades do Grupo nos termos do Art. 22,
da Lei nº 11.101/05.

Cordialmente,



Mauro Massao Johashi

Considerações iniciais

Introdução

Estamos encaminhando aos cuidados de V.Sa. nosso relatório mensal de atividades do Grupo Urbplan, denominado “Grupo” ou “Grupo Urbplan”, composto pelas empresas contempladas no pedido de Recuperação Judicial nº 1041383-05.2018.8.26.0100.

O Grupo Urbplan impetrou pedido de Recuperação Judicial em 16 de abril de 2018, composto por 51 litisconsortes ativos, conforme petição inicial, que, em nomenclatura sintética, são:

Empresas	Empresas (cont.)	Empresas (cont.)
Dawn	SP-14	SP-39
Ebenaceae	SP-15	SP-40
FLC	SP-16	SP-44
Residentiae	SP-18	SP-45
SP-01	SP-19	SP-46
SP-02	SP-20	SP-47
SP-03	SP-21	SP-54
SP-04	SP-23	SP-55
SP-05	SP-26	SP-56
SP-06	SP-27	SP-57
SP-07	SP-30	SP-58
SP-08	SP-31	SP-60
SP-09	SP-32	SP-63
SP-10	SP-33	SP-64
SP-11	SP-35	SP-66
SP-12	SP-37	SP-67
SP-13	SP-38	URBPLAN

Atividade-fim das empresas

Conforme informado pelo Grupo Urbplan no termo de diligência realizado no dia 20 de abril de 2018 (fls. 3740/3745) as empresas impetrantes encontram-se em atividade, sendo que todas estão a funcionar operacionalmente. No mesmo termo de diligência (fls. 3740/3745) as holdings se encontram em atividade própria de seus respectivos objetos sociais e as demais atuam na:

[...] Contratação de parcerias com os respectivos proprietários de glebas aptas a implantação de loteamento, a princípio urbanos e residenciais. Que a contratação é iniciada pela holding Urbplan Desenvolvimento Urbano S/A e estruturada sob as controladas, que são as demais Recuperandas e outras empresas já constituídas que a critério da administração das Recuperandas não se enquadravam no perfil de compor o litisconsórcio ativo que consta na inicial. Que a princípio, porém não necessariamente, existe uma parceria para cada constituição de sociedade controlada, que pode ser materializada em um ou mais contratos de parceria.

[...] Que o modelo de negócios composto pelo contrato de parceria preserva a propriedade da gleba em nome do titular do domínio original com quem a princípio o contrato é sempre celebrado. Que a partir do contrato de parceria, as Recuperandas, através de investimentos e serviços necessários, implantam o loteamento física e juridicamente e vendem ao público em geral os respectivos lotes, cuja escrituração definitiva de transferência do domínio é outorgada pelo título do domínio (parceiro).

Embora o polo ativo da petição inicial contemple 51 empresas Recuperandas, o Grupo Urbplan apresentou a Administração Judicial relação dos loteamentos que se referem aos integrantes da petição inicial, dando conta que existem 72 empreendimentos.

Adicionalmente, conforme informado pelo Grupo Urbplan no termo de diligência realizado no dia 15 de maio de 2018:

[...] Que existem casos em que as Recuperandas passaram a ser titulares dos lotes, seja (i) em razão da consolidação da propriedade fiduciária proporcionalmente entre o terreneiro e a Urbplan em decorrência do inadimplemento do adquirente; (ii) em razão da aquisição pelas Recuperandas da proporção do terreneiro no empreendimento, passando a deter a integralidade respectiva; (iii) com a finalização da parceria e partilha física dos lotes remanescentes.

[...] Que as Recuperandas confirmam que os lotes que são de sua titularidade e os lotes decorrentes dos contratos de parceria integram exclusivamente seu ativo circulante e que no seu entendimento não se enquadram na restrição do art. 66, da Lei 11.101/2005.

Conforme termo de diligência realizado no dia 20 de abril de 2018:

[...] Que o resultado financeiro da venda do lote é repartido entre as Recuperandas e o parceiro, no percentual estabelecido pelo respectivo contrato de parceria. Que a parte cabente às Recuperandas é perfeitamente identificada pelo respectivo contrato de parceria e não se confunde absolutamente com a parte cabente ao parceiro titular da propriedade do lote vendido. Que os lotes que compõem os loteamentos, por conta deste modelo de negócio, não integram, juridicamente considerado, o ativo das Recuperandas. Que o ativo das Recuperandas, substancialmente, corresponde aos direitos decorrentes dos contratos de parceria e decorrentes recebíveis das vendas dos lotes. [...] Que os investimentos nas glebas objeto das parcerias são ativos nos respectivos balanços.

[...] Que a atividade fim das Recuperandas no presente momento está compreendida desde a negociação de novas parcerias, inclusive com algumas já negociadas sem a implantação de loteamento, até finalização da venda de lotes e recebimento integral dos pagamentos e liquidação das demais obrigações inerentes ao empreendimento.

Outras empresas do Grupo Urbplan não contempladas na Recuperação Judicial

Ressaltamos que há empresas do mesmo grupo que não foram contempladas no processo de Recuperação Judicial, conforme termo de diligência do dia 20 de abril de 2018 (fls. 3740/3745), que o Grupo Urbplan informou que “no organograma constante da petição inicial somente constam as empresas do Grupo que têm o perfil a enquadrar-se na condição de litisconsorte ativo, havendo outras empresas, inclusive não operacionais”.

Outras considerações

Este trabalho foi elaborado com a finalidade específica definida no objetivo dos trabalhos constantes neste relatório e o uso para outra finalidade, para data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta ou reproduz confiabilidade.

Nenhum membro do Consórcio BDOPRO tem ou pretende ter interesse financeiro, direto ou indireto, no Grupo objeto deste relatório.

O trabalho considera o Grupo livre de ônus e encargos que, porventura, existam sobre ela, exceto aqueles expressos neste relatório. Não efetuamos investigações e não assumimos responsabilidade quanto às matérias de cunho documental, legal, fiscal ou trabalhista.

O Consórcio BDOPRO não tem responsabilidade de atualizar este relatório para eventos e circunstâncias que ocorram após a data-base dele, muito embora, se reserva ao direito de revisar todos os cálculos referidos neste relatório, se julgar necessário, bem como revisar sua conclusão, caso tenha conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão deste relatório.

A geração expressa nesse relatório é decorrente das análises feitas com base nas informações fornecidas pelo Grupo Urbplan.

Assim, os usuários deste relatório devem formar suas próprias conclusões sobre as capacidades das empresas do Grupo em honrar com seus compromissos financeiros por base de análise própria e interpretação pessoal dos demonstrativos financeiros, considerando os riscos inerentes em realizar qualquer transação.

Fonte das informações

As informações utilizadas nesse relatório originaram dos autos do processo de Recuperação Judicial além de documentações e explicações fornecidas pelo Grupo Urbplan, listados nos anexos conforme relacionados na seção “Anexos”.

Glossário

Abreviação	Significado
Capital de giro	Recurso utilizado para sustentar as operações do dia-a-dia da empresa, ou seja, é o capital disponível para condução normal dos negócios da empresa. Calculado como ativo circulante menos passivo circulante.
Consolidado	Referente a todas as Recuperandas do Grupo Urbplan.
Dawn	Dawn Holding LTDA.
Ebenaceae	Ebenaceae SP Empreendimentos Imobiliários LTDA.
FLC	Fleche Participações E Empreendimentos LTDA.
Grupo Urbplan	Grupo composto pelas empresas abaixo.
Índice de perfil de endividamento	Proporção entre capital de terceiros e capital próprio que compõe o passivo da empresa.
Margem líquida	Lucro líquido dividido por receitas operacionais líquidas.
Recuperandas/ Companhias	O Grupo Urbplan.
Residentia	Residentia e Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-01	Sp-01 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-02	Sp-02 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-03	MASB Sp-03 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-04	Sp-04 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-05	Sp-05 Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Abreviação	Significado
SP-06	Sp-06 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-07	Sp-07 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-08	Sp-08 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-09	Sp-09 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-10	Sp-10 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-11	Sp-11 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-12	Sp-12 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-13	Sp-13 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-14	Sp-14 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-15	Sp-15 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-16	Sp-16 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-18	Sp-18 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-19	Sp-19 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-20	Sp-20 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-21	Sp-21 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-23	Sp-23 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-26	Sp-26 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-27	Sp-27 Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Abreviação	Significado
SP-30	Sp-30 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-31	Sp-31 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-32	Sp-32 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-33	Sp-33 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-35	Sp-35 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-37	Sp-37 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-38	Sp-38 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-39	Sp-39 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-40	Sp-40 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-44	Sp-44 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-45	Sp-45 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-46	Sp-46 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-47	Sp-47 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-54	Sp-54 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-55	Sp-55 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-56	Sp-56 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-57	Sp-57 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-58	Sp-58 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-60	Sp-60 Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Abreviação	Significado
SP-63	Sp-63 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-64	Sp-64 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-66	Sp-66 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-67	Sp-67 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
URBPLAN	Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Todos os montantes encontram-se em Reais (“R\$”).

Index

Sumário executivo	9
Introdução	14
Verificação contábil de setembro/2018 a novembro/2018	18
Informações gerenciais de setembro/2018 a novembro/2018	29
Relação de funcionários	33
Esclarecimentos Recuperandas dos RMAs anteriores	35
Lista de credores	37
Acompanhamento do PRJ	39
Resumo das atividades da Administradora Judicial	44
Anexos	46

Seção 1

Sumário executivo

Sumário executivo

Temas de destaque

A seguir informamos os pontos de dúvida nos relatórios contábeis da Grupo Urbplan:

Dúvidas	Descrição
Pontos a esclarecer no BP	Deve o Grupo Urbplan esclarecer a origem e natureza das seguintes contas: ▪ Passivo circulante: “Contas a pagar por cessão de recebíveis” e “Credores por imóveis compromissados”; ▪ Passivo não circulante: “Obrigações com registros de contratos e custo de retomadas” e “Credores por compromisso em aberto”; e ▪ Patrimônio líquido: “Operação de capital em controlada, “Outorga de opções”, “Debêntures conversíveis” e “Participação de acionistas não controladores”.

A seguir informamos os pontos de destaque do relatório mensal da Administração Judicial

Ponto de destaque	Descrição
Ressalvas das demonstrações contábeis do Consolidado do Grupo Urbplan	Nas demonstrações contábeis do Consolidado do Grupo, foi inserido a seguinte ressalva: Consolidadas do Grupo, foi inserido a seguinte ressalva: Balancos patrimoniais individuais e consolidados das cinquenta e uma empresas em Recuperação Judicial. Em 30 de setembro de 2018 Em milhares de reais) Informações consolidadas entre as recuperandas do Grupo Urbplan em atendimento à solicitação do administrador judicial e que diferem das normas estabelecidas no CPC 36 (R3) Demonstrações Consolidadas. Dados não auditados sujeitos a alterações. Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A Como se vê acima, as Recuperandas informam que as demonstrações contábeis do consolidado de setembro/2018 <u>NÃO</u> observam o disposto no CPC 36 (R3), ou seja, não estão cumprindo com o rigor contábil necessário. Assim, não se sabe se os valores registrados nesses demonstrativos representam, de fato, a relação patrimonial e de resultado do Grupo Urbplan. Observamos ainda, que em setembro/2018 as Recuperandas apresentam o seguinte descritivo: “Informações consolidadas entre as Recuperandas do Grupo Urbplan em atendimento à solicitação do administrador judicial”. Entretanto, reiteramos que as informações contábeis devem cumprir com rigor o CPC 36 (R3), devendo a Grupo Urbplan esclarecer o motivo da não apresentação dos demonstrativos em linha com o CPC 36 (R3).

Ponto de destaque	Descrição
Contas relevantes no BP do Consolidado do Grupo Urbplan de setembro/2018 a novembro/2018	As maiores contas que se destacam são as seguintes: ■ Imóveis destinados à venda: verificou-se que é a conta mais relevante no Ativo Circulante no período analisado, notou-se que esta conta apresenta um acréscimo, de R\$ 320.745 mil em setembro/2018 para R\$ 321.029 mil em outubro/2018, variando 0,1% e em novembro/2018 manter o saldo do mês anterior; ■ Contas a receber de partes relacionadas: notou-se que a conta apresentou saldo somente em outubro/2018 e novembro/2018, de R\$ 4.013 mil para R\$ 4.014 mil, respectivamente. Deve as Recuperandas esclarecer quais empresas compõem o saldo da conta verificada em outubro/2018 a novembro/2018; ■ Investimentos: notou-se que a conta não apresenta saldo, entretanto, pede-se que o Grupo Urbplan confirme se realmente não possui investimentos, até por conta do porte do Grupo; ■ Empréstimos e financiamentos: é a conta mais relevante do Passivo Circulante, com valor de R\$ 351.853 mil em setembro/2018, aumentando em outubro/2018 para R\$ 355.826 mil, variando 1,1% e com outro acréscimo em novembro/2018 para R\$ 360.131 mil, o que pode significar que, a princípio, o Grupo Urbplan obteve novas linhas de crédito. Ademais, deve o Grupo Urbplan justificar o motivo dessa conta estar alocada somente no Curto Prazo; ■ Partes relacionadas: notou-se que a conta não apresenta saldo de setembro/2018 a novembro/2018, entretanto por se tratar de uma conta com partes relacionadas, deve o Grupo Urbplan esclarecer se ocorreu transações com empresas de fora da Recuperação judicial; ■ Prejuízos acumulados: verificou-se que em setembro/2018 a conta Prejuízos acumulados possuía valor de R\$ (879.282) mil, com redução em outubro/2018 para R\$ (815.174) mil, variando (7,3%) e mantendo o saldo do mês anterior em novembro/2018. A variação demonstrada na conta de setembro/2018 a outubro/2018 pode ser justificada pelo aumento na conta “Resultado do exercício”; e ■ Resultado do exercício: notou-se que a conta apresentou saldo somente em outubro/2018 e novembro/2018, de R\$ (65.604) mil para R\$ (69.610) mil, respectivamente. Esse saldo demonstra que as Recuperandas apresentam prejuízo no exercício de 2018.
Contas relevante no Fluxo de Caixa de setembro/2018 a novembro/2018	■ Livre: notou-se que a subconta é a mais representativa do grupo de “entradas”, com valor de R\$ 8.144.112 em setembro/2018, aumentando para R\$ 9.284.602 em outubro/2018 e com queda para R\$ 7.897.286 em novembro/2018, entretanto com a nomenclatura da subconta “Livre” não temos como concluir se ela é operacional ou não. Pede-se as Recuperandas maiores esclarecemos sobre a origem e natureza dessa conta; ■ Repasse operações financeiras: notou-se que a conta apresenta queda relevante no período analisado, de R\$ (3.914.942) em setembro/2018 para R\$ (3.082.097) em outubro/2018 e em novembro/2018 a conta não apresentou saldo. Deve o Grupo Urbplan esclarecer ao que se refere a queda demonstrada na conta de outubro/2018 a novembro/2018; e ■ Terreneiro: ressalta-se a conta possui saldo de R\$ (2.424.989) em setembro/2018 com aumento para R\$ (2.762.816) em outubro/2018 e queda em novembro/2018 para R\$ (2.061.650), que indica pagamentos (saídas) aos parceiros (terreneiro). Solicitamos esclarecemos dessa conta ou composição, para conseguirmos concluir sobre sua razoabilidade.

Ponto de destaque	Descrição
Contas operacionais no Fluxo de Caixa	Solicita-se as Recuperandas maiores esclarecemos sobre quais as contas que compõem o Fluxo de Caixa são realmente contas operacionais, sendo que não conseguimos verificar essa informação com base na nomenclatura das contas no Fluxo de Caixa analisado.
Inconsistências nas demonstrações contábeis não auditadas de setembro/2018 a novembro/2018	Notou-se nas demonstrações contábeis enviadas pelo Grupo Urbplan referente setembro/2018 a novembro/2018 que foram identificadas inconsistências, tais como valores totais de ativos e passivos destoantes, receitas devedoras, despesas e custos credores, entre outras. Recomenda-se que, para as próximas análises e para os relatórios mensais exigidos pela Lei, as Recuperandas disponibilizem informações consistentes e com evidência de que foram auditadas, ou informações sobre a razão do porque não terem sido auditadas, preferencialmente em formato de planilha eletrônica para reduzir erro humano e aumentar a eficiência das análises. Conforme termo de diligência do dia 15 de maio de 2018, “[...] <i>As Recuperandas neste ato informam que houve contratação da RSM Brasil Auditores Independentes para os exercícios de 2017 e 2018</i>” [...].
Índices patrimoniais do Consolidado do Grupo	Verificou-se que o consolidado do Grupo em novembro/2018 necessitará de um capital de giro equivalente a aproximadamente R\$ 98.169 mil para a continuidade das operações. Apresenta liquidez corrente e seca muito baixa, 0,64 e 0,47, respectivamente, ou seja, abaixo de 1, o que quer dizer que ela não é capaz de honrar todas as suas obrigações a curto prazo. O endividamento é de 1,09 em novembro/2018, o que quer dizer que o Grupo necessitará de capital de terceiros.
DRE do Consolidado do Grupo Urbplan	Registrou prejuízo relevante em todo período analisado. Verificou-se que os únicos valores positivos se referem à “Receita operacional líquida”, “Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados” e “Receitas financeiras”.
Relação de funcionários	A relação de funcionários foi elaborada conforme documentação fornecida pela Administração do Grupo Urbplan. De acordo com a relação de funcionários enviado pelo Grupo Urbplan (Anexo C) referente a outubro/2018 e novembro/2018 foi constatado que: ■ A Urbplan tem 68 funcionários registrados em outubro/2018; e ■ A Urbplan tem 66 funcionários registrados em novembro/2018; e Existem colaboradores prestadores pessoas jurídicas.

Seção 2

Introdução

Introdução

Objetivo do relatório

Em cumprimento ao disposto no Art. 22 da Lei nº 11.101/05, o Consórcio BDOPRO, ora Administradora Judicial, vem apresentar o presente relatório com a finalidade de verificar a relação patrimonial e de resultados das Recuperandas no mês de setembro/2018 a novembro/2018, com base nas informações contábeis e gerenciais que nos foram disponibilizadas pelo Grupo Urbplan e com base nos documentos da Petição Inicial (fls. 1/3508).

Escopo dos trabalhos e documentação utilizada

Para a elaboração do presente relatório, utilizamos como fonte de informações a documentação juntada nos autos do processo de Recuperação Judicial, os relatórios contábeis de setembro/2018 a novembro/2018, além de esclarecimentos fornecidos pelas Recuperandas e por assessores nomeados pelo Grupo.

Essa documentação foi considerada no decorrer do relatório a fim de realizar a análise mensal de atividades do Grupo Urbplan.

Ressaltamos que os documentos não foram auditados.

Motivos para o pedido de Recuperação Judicial e informações sobre o processo

Conforme petição inicial, o Grupo entrou com pedido de Recuperação Judicial, pois vem sendo prejudicado por uma combinação de fatores causados pela recente crise econômica brasileira e seus impactos macroeconômicos no setor imobiliário, como a desvalorização de imóveis, incompatibilidade das taxas de juros atuais no mercado com as contratadas no momento da compra e consequente inadimplência e pedidos de rescisão contratual por parte dos compradores. Como reflexo da crise dos últimos anos, com elevados níveis de desemprego e queda nos níveis de confiança dos consumidores, desestimulados a assumir compromissos financeiros de longo prazo, há uma deterioração da demanda por ativos como imóveis, o que afeta diretamente a fonte de receitas do Grupo Urbplan. Além disso, este fator também impacta indiretamente nas vendas da Companhia, já que uma menor demanda por novos imóveis no setor, seja para compra ou aluguel, acabou causando uma desvalorização geral de diversos imóveis, já que seus valores sequer acompanharam a taxa de inflação. Atualmente, diante da incompatibilidade das condições do mercado (com a Selic em 6,25% ao ano e taxas de financiamentos de imóveis comercializados em cerca de 9,0% ao ano, já considerando inflação e juros), há um fluxo elevado de ações judiciais em que se pleiteia a rescisão contratual e a devolução de valores pagos. Houve, portanto, um aumento relevante da inadimplência que conforme petição inicial, em fevereiro de 2018, superou 50,0% da base de clientes ativa do Grupo Urbplan, considerando-se um perfil de atraso superior a 90 dias. Conforme termo de diligência de 20 de abril de 2018 (fls. 3740/3745), a base de clientes do Grupo contém 12 mil contratos de compromisso de compra e venda de lotes ativos.

Foi informado também que ocorre um descasamento entre as receitas, substancialmente reduzidas pela inadimplência dos clientes, e as obrigações da companhia, que atingiram um patamar que impossibilita o Grupo Urbplan de cumprir com suas despesas decorrentes de suas atividades, incluindo obrigações financeiras, despesas relativas à obras e manutenção de seus empreendimentos, além da folha de pagamento.

Narra ainda a petição inicial que consequentemente, em 2016, o Grupo Urbplan contratou uma empresa especializada em reestruturação operacional e financeira, a IVIX Value Creation, para a elaboração de um diagnóstico visando levantar possíveis medidas para contornar a situação de crise da Companhia. Diante do diagnóstico e das condições do Grupo, os acionistas do Grupo Urbplan decidiram pela contratação da IVIX, em setembro de 2017, para assumir a gestão estatutária da empresa e a condução de seu processo de reestruturação.

Adicionalmente, ocorreu um agravamento da situação da Companhia com o ajuizamento pela Gaia Securitizadora S.A. de uma ação de Pedido de Falência contra o Grupo Urbplan, o que, somado a todos os fatores mencionados acima, resultou no pedido de Recuperação Judicial.

Relação com as securitizadoras

Conforme termo de diligência do dia 15 de maio de 2018:

Que as Recuperandas consignam que quanto à algumas das contas centralizadoras/contas vinculadas monitoradas pelas Securitizadoras tiveram o respectivo acesso bloqueado desde o início do mês de abril. Que historicamente, conforme constou da petição inicial, as Securitizadoras, em razão do contrato celebrado com a Interservicer cuja contratação foi imposta às Recuperandas, sequer repassaram a participação dos terrenos nas parcelas pagas pelos adquirentes de lotes, o que também é objeto de procedimento arbitral. Que isso gerou uma deterioração na relação entre as Recuperandas e os terrenos. Que em razão da deterioração da relação com os terrenos, as Recuperandas foram obrigadas a proceder o pagamento correspondente a esses valores retidos pelas Securitizadoras aos terrenos, gerando um alto descaixe que impactou negativamente no fluxo de caixa. Que as Recuperandas apresentarão a Administração Judicial até 30.05.2018, a documentação que comprova a alegação de retenção dos valores dos terrenos pelas securitizadoras e o descaixe das Recuperandas para pagamento deles.

Que as Recuperandas ressalvam a existência de procedimento arbitral preservado por sigilo. Que solicitado pela Administração Judicial o material completo da arbitragem, as Recuperandas declararam nada ter a opor, contudo, em razão da confidencialidade, somente apresentarão, em nome da legalidade, mediante autorização judicial e dos respectivos tribunais arbitrais.

Que as Recuperandas ratificam o que constou na petição inicial de que as operações com as Securitizadoras, no tocante às garantias contratuais, somente envolviam parcela do recebível de titularidade das Recuperandas, ou seja, não incluíam a parcela dos recebíveis de titularidade dos terrenos. Que as Recuperandas ressalvam que as Securitizadoras não possuem garantia real sobre os lotes.

Que até o dia 30.05.2018, as Recuperandas apresentarão especificamente com relação aos créditos das Securitizadoras, a relação detalhada com indicação do valor, da natureza, do contrato detalhado, discriminando a origem, o respectivo vencimento e a indicação dos registros contábeis de cada transação.

Contratação da IVIX Value Creation

Conforme termo de diligência do dia 15 de maio de 2018:

[...] Que a IVIX empresa da qual os comparecentes Alberto Tepedino e Nelson Bastos são sócios, foi contratada do Fundo Carlyle para consultoria para outros empreendimentos (negócios). Que a IVIX também é contratada de outros Fundos de Investimentos além do Carlyle. Que em meados de 2016 a IVIX foi procurada pelo Fundo Carlyle para análise do negócio URBPLAN. Que o Carlyle era o controlador, através de veículos no exterior, da URBPLAN. Que o diagnóstico da IVIX na avaliação da operação Carlyle com a URBPLAN, envolvia a gestão interina, com sugestão de redução de custo fixo, resgate da relação com terrenos, reorganização da cobrança de recebíveis, reequilíbrio do balanço da URBPLAN e nova estrutura de controle. Que em setembro de 2017, a URBPLAN contratou a IVIX para implementação das soluções do diagnóstico através da gestão interina.

Conforme termo de diligência do dia 07 de junho de 2018:

Que o sucesso dos serviços do comparecente junto à Scalina levou o Grupo Carlyle a convidá-lo a realizar um diagnóstico da Urbplan, uma vez que o Carlyle era acionista relevante da Scalina. Que em consequência, ainda em 2016, o comparecente promoveu o diagnóstico financeiro, econômico, empresarial da Urbplan, cujo trabalho se estendeu aproximadamente até setembro de 2017. Que o diagnóstico apresentado pelo comparecente ao pessoal do Carlyle era no sentido de que a Urbplan se encontrava em grave crise empresarial - financeira, de estratégia e de gestão, não auditável, tanto que não havia auditoria desde 2015. Que indagado pela Administração Judicial se no momento do diagnóstico o valor da Urbplan de venda para o mercado era negativo, o comparecente esclareceu que “pode-se dizer que sim, pois o patrimônio líquido era negativo e o fluxo de caixa também”. Que o diagnóstico indicava a necessidade da implementação de uma ampla mudança estratégica e de gestão incluindo a impossibilidade de manutenção dos créditos que o Carlyle tinha junto a Urbplan. Que o Carlyle, diante do diagnóstico, optou por sair do negócio, renunciando aos créditos que tinha contra a Urbplan, no que solicitou ao comparecente que procurasse interessados como havia feito na Scalina. Que naquele momento o comparecente constatou uma oportunidade de adquirir um ativo estressado, com a expectativa de recuperá-lo, diante da sua expertise em reestruturação, razão pela qual, se auto apresentou como interessado, tendo negociado a saída da Carlyle por um valor simbólico de US\$ 1.

Que para promover a inflexão da espiral negativa que a Urbplan vinha vivendo e procurar resolver o problema da crise da empresa, após o diagnóstico, os sócios na IVIX, Srs. Nelson Bastos e Alberto Tepedino, por serem os profissionais de mercado de absoluta confiança do comparecente e altamente especializados em reestruturação de empresas, foram contratados. Que o próprio Juízo da recuperação teve experiência direta com a gestão do Sr. Nelson Bastos em empresa com crise e resultado de sucesso no caso LBR. Que, portanto o comparecente quer deixar absolutamente claro a essa Administração Judicial que não participou da geração da crise da Urbplan, não a fomentou, que não está encobrindo a crise que existia na empresa e que assumiu o desafio para solucionar a crise, daí porque a empresa Urbplan impetrou a recuperação judicial, como modo jurídico de superação da crise, supervisionado por administração judicial e com transparência e legalidade junto ao plano de reestruturação que será apresentado oportunamente e negociado com os credores sujeitos à recuperação judicial.

Que o comparecente esclarece que realmente os Srs. Nelson Bastos e Alberto Tepedino estão promovendo, na medida do possível, todas as medidas de reestruturação da Urbplan, o que pode ser percebido de forma bem didática e objetiva pela transferência da sede de um imóvel que custava para a empresa R\$ 2 milhões por ano, para outro com custo de menos de 20%, de R\$ 360 mil por ano, no sentido de priorizar todos os esforços da empresa para sua atividade fim. Que evidentemente outras tantas medidas foram praticadas e podem ser melhor esclarecidas pelos mesmos. Que o comparecente esclarece que não assumiu pessoalmente o negócio Urbplan, porque já tem assumida a posição de CEO da WTORRE e antes dela da Levorin. Que indagado pela Administração Judicial, o comparecente entende que por ter estruturado a aquisição do controle societário da Urbplan através da USDU, essa solução foi a mais adequada.

Seção 3

Verificação contábil de setembro/2018 a novembro/2018

Informações financeiras

Qualidade das informações

Em relação às demonstrações contábeis recebidas do Grupo Urbplan referente aos meses de setembro/2018 a novembro/2018, foi identificado que:

- As demonstrações contábeis não apresentam relatório de auditoria, não sendo possível verificar se foram auditadas.
- As demonstrações contábeis não continham demonstração de mutação do patrimônio líquido, peça integrante das demonstrações contábeis no Brasil.
- Em relação ao balanço patrimonial, demonstrações de resultados acumulados e demonstração do resultado desde o último exercício social, identificou-se divergências entre saldos contábeis.

Recomenda-se, para as próximas análises e para os relatórios mensais exigidos pela Lei, que as Recuperandas disponibilizem informações consistentes e com evidência de que foram auditadas (e.g. juntamente com o respectivo relatório de auditoria emitido pelos auditores independentes da empresa), preferencialmente, em formato de planilha eletrônica para reduzir erro humano e aumentar a eficiência das análises.

Tendo em vista que o Grupo Urbplan atua com estudo, planejamento e implementação de empreendimentos imobiliários, é esperado que ela e suas investidas adotem:

- O método de reconhecimento de receitas e custo no momento de entrega das escrituras dos terrenos; ou
- O método de reconhecimento “POC” para reconhecimento de receitas e custos.

Em conformidade com a nota explicativa 3.2.a, “Receitas dos lotes vendidos” das demonstrações contábeis consolidadas da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2017:

“(…) É apurado o percentual do custo incorrido dos empreendimentos urbanísticos (incluindo o terreno, quando aplicável), em relação ao seu custo total orçado (“POC”), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos, quando aplicável), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.

A partir da assinatura do contrato, passa a incidir juros sobre as parcelas não recebidas, bem como atualização monetária. Assim sendo, o valor justo da receita das unidades vendidas corresponde, na data da determinação da receita a ser apropriada, ao valor das parcelas recebidas acrescido do valor de contas a receber, considerando os juros apropriados pro rata temporis, sobre o qual será aplicado o POC. (...) ”

Como se pode observar o Grupo Urbplan adota o método “POC”. Consequentemente, os resultados apresentados nas demonstrações de resultado não necessariamente são base apropriada para análise da performance financeira da empresa; os números podem sofrer distorções em relação ao estágio das obras, e não acompanhar a entrega das escrituras dos terrenos, momento da real transferência de posse do imóvel, além de ser possível a existência de ajustes em relação às estimativas originais de receitas, custos ou extensão de prazos para conclusão das obras. Tal fator, em conjunto com a ausência de notas explicativas apropriadas, prejudica a análise da performance financeira das Recuperandas e de suas investidas.

Face às limitações encontradas, para efeito de análise, assumiram-se como corretas as informações apresentadas pelo Grupo Urbplan, assim como a validade do método “POC” como base para análise de performance financeira.

CONSOLIDADO DO GRUPO URBPLAN

Primeiramente, deve-se apontar que nas demonstrações contábeis Consolidadas do Grupo de setembro/2018 foi inserido a seguinte ressalva:

Balanços patrimoniais individuais e consolidados das cinquenta e uma empresas em Recuperação Judicial.

Em 30 de setembro de 2018

(Em milhares de reais)

*“Informações consolidadas entre as recuperandas do Grupo Urbplan em atendimento à solicitação do administrador judicial e que diferem das normas estabelecidas no CPC 36 (R3) Demonstrações Consolidadas.
“Dados não auditados sujeitos a alterações.”*

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Como se vê acima, as Recuperandas informam que as demonstrações contábeis do consolidado de setembro/2018 NÃO observam o disposto no CPC 36 (R3), ou seja, não estão cumprindo com o rigor contábil necessário. Assim, não se sabe se os valores registrados nesses demonstrativos representam, de fato, a relação patrimonial e de resultado do Grupo Urbplan. De qualquer forma, a Administração Judicial realizou a análise desse documento contábil a fim de não prejudicar o presente relatório, devendo o Grupo esclarecer se os valores representam a real situação econômica do Grupo Urbplan ou não.

Conforme será detalhado na Seção 6 deste RMA, o Grupo afirmou, que estão cumprindo o “Rigor Contábil” do CPC 36, porém ainda assim, foram mantidas as ressalvas acima.

Observamos ainda, que setembro/2018 o Grupo Urbplan apresentou o seguinte descritivo: “Informações consolidadas entre as Recuperandas do Grupo Urbplan em atendimento à solicitação do administrador judicial”. Entretanto, reiteramos que as informações contábeis devem cumprir com rigor o CPC 36 (R3), devendo as Recuperandas esclarecer o motivo da não apresentação dos demonstrativos em rigor com o CPC 36 (R3).

Adicionalmente, destacamos que os relatórios contábeis referentes ao consolidado do Grupo Urbplan foram realizados e fornecidos pelo próprio Grupo, que, por sua vez, podem não considerar ajustes *intercompany*, tais como eliminação de partes relacionadas, efeito de valor justo, ajuste de efeito de custo de imobilizado, potenciais lucros e prejuízos, impactos patrimoniais, tais como ajustes de inventário, entre outros. Nesse ponto, recomendamos a realização de uma auditoria contábil para a verificação desse fato.

Por fim, destacamos que o consolidado do Grupo Urbplan abrange somente as 51 empresas que estão na RJ.

Consolidado do Grupo Urbplan

Balanço Patrimonial

Descrição - R\$ em milhares	Nota	Ativo		outubro/2018	Variação	novembro/2018	Variação
		setembro/2018	Variação				
Circulante		435.605	N/A	444.704	2,1%	451.319	1,5%
Caixa e equivalentes de caixa		7.638	N/A	7.133	-6,6%	7.408	3,9%
Retenções contratuais (caixa restrito)		-	N/A	4.243	N/A	3.928	-7,4%
Promitentes compradores de imóveis		58.761	N/A	62.656	6,6%	63.121	0,7%
Imóveis destinados à venda	[1]	320.745	N/A	321.029	0,1%	321.029	0,0%
Adiantamentos a fornecedores		3.664	N/A	3.461	-5,5%	3.465	0,1%
Adiantamentos a proprietários de glebas e parceiros		127	N/A	127	0,0%	127	0,0%
Consórcios	[2]	25.925	N/A	25.936	0,0%	25.826	-0,4%
Outros valores a receber	[3]	18.745	N/A	20.119	7,3%	26.415	31,3%
Não circulante		320.169	N/A	324.696	1,4%	319.899	-1,5%
Promitentes compradores de imóveis	[4]	149.665	N/A	153.021	2,2%	151.119	-1,2%
Contas a receber de partes relacionadas	[5]	-	N/A	4.013	N/A	4.014	0,0%
Outros valores a receber	[6]	170.294	N/A	167.462	-1,7%	164.575	-1,7%
Investimentos	[7]	-	N/A	-	N/A	-	N/A
Imobilizado	[8]	184	N/A	176	-4,3%	169	-4,0%
Intangível	[8]	26	N/A	24	-7,7%	22	-8,3%
Total do ativo		755.774	N/A	769.400	1,8%	771.218	0,2%

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Ativo

Ativo circulante:

- **[1] Imóveis destinados à venda:** verificou-se que é a conta mais relevante no Ativo Circulante. No período analisado, notou-se que esta conta apresenta um acréscimo, de R\$ 320.745 mil em setembro/2018 para R\$ 321.029 mil em outubro/2018, variando 0,1% e em novembro/2018 manter o saldo do mês anterior.
 - No Balanço Patrimonial do Grupo Urbplan (Anexo A), foi inserido uma nota demonstrando a abertura da conta, que é composta pelas subcontas “Promitentes compradores de imóveis”, “Provisão para créditos de liquidação duvidosa” e “Outras contas a receber”.
 - A subconta “Provisão para créditos de liquidação duvidosa”, apresenta valor relevante em relação ao total da conta promitentes compradores de imóveis, deve o Grupo Urbplan esclarecer o critério utilizado para efetuar a provisão dos seus títulos a receber.
 - A subconta “Outras contas a receber” não apresenta saldo relevante, entretanto por ser uma subconta com descrição genérica deve o Grupo Urbplan esclarecer sua origem.
- **[2] Consórcios:** notou-se no Balanço Patrimonial (Anexo A) das Recuperandas, que a conta é composta pela subconta “Outros consórcios ativos” a qual apresenta descrição genérica, por esse motivo deve o Grupo Urbplan esclarecer sua origem e a composição da conta.
- **[3] Outros valores a receber:** notou-se no Balanço Patrimonial (Anexo A) das Recuperandas, que a conta é composta pelas subcontas “Créditos adquiridos”, “Valor a receber de venda de participação societária”, “Impostos a recuperar”, “Impostos diferidos”, “Depósitos judiciais” e “Outros valores a receber”. Entretanto, essas contas estão tanto no ativo circulante quanto no não circulante. Deve o Grupo Urbplan esclarecer quais valores dessas subcontas estão no circulante e quais no não circulante.
 - Notou-se que as contas com saldos relevantes são “Créditos adquiridos” e “Outros valores a receber”, que apresentam descrição genérica, por esse motivo deve o Grupo Urbplan esclarecer a origem dessas subcontas.

Ativo não circulante:

- **[4] Promitentes compradores de imóveis:** notou-se que a conta apresentou aumento de setembro/2018 a outubro/2018, de R\$ 149.665 mil para R\$ 153.021 mil, respectivamente, variando 2,2% e em novembro/2018 apresentou uma queda para R\$ 151.119 mil, variando (1,2%). Conforme Balanço Patrimonial (Anexos A) a composição da conta é a mesma que a da “Promitentes compradores de imóveis” no curto prazo, só foi segregado o saldo em curto e longo prazo. Entretanto, essas contas estão tanto no ativo circulante quanto no não circulante. Deve as Recuperandas esclarecer quais valores dessas subcontas estão no circulante e quais no não circulante;
- **[5] Contas a receber de partes relacionadas:** notou-se que a conta apresentou saldo somente em outubro/2018 e novembro/2018, de R\$ 4.013 mil para R\$ 4.014 mil, respectivamente. Deve as Recuperandas esclarecer quais empresas compõem o saldo da conta verificado em outubro/2018 a novembro/2018;
- **[6] Outros valores a receber:** notou-se que a conta apresenta saldo relevante no Ativo não Circulante, entretanto, conforme Balanço Patrimonial (Anexos A) a composição da conta é a mesma que a da “outros valores a receber” no curto prazo, só foi segregado o saldo em curto e longo prazo. Entretanto, essas contas estão tanto no ativo circulante quanto no não circulante. Deve as Recuperandas esclarecer quais valores dessas subcontas estão no circulante e quais no não circulante;
- **[7] Investimento:** notou-se que a conta não apresenta saldo, entretanto, pede-se que o Grupo Urbplan confirme se realmente não possui investimentos, até por conta do porte do Grupo; e
- **[8] Imobilizado e Intangível:** verificou-se que essas contas apresentam variação no período analisado, no entanto os valores possuem pouca relevância. Deve o Grupo Urbplan esclarecer se essa variação se refere à depreciação e/ou amortização.

Consolidado do Grupo Urbplan

Balanço Patrimonial

Passivo e Patrimônio Líquido						
Descrição - R\$ em milhares	Nota	setembro/2018	Variação	outubro/2018	Variação	novembro/2018
Circulante		683.123	N/A	699.727	2,4%	705.873
Fornecedores		18.610	N/A	18.347	-1,4%	17.941
Empréstimos e financiamentos	[9]	351.853	N/A	355.826	1,1%	360.131
Obrigações com registros de contratos e custos de retomadas		53.731	N/A	53.655	-0,1%	50.432
Contas a pagar por cessão de recebíveis	[*]	114.291	N/A	122.344	7,0%	122.675
Tributos correntes com recolhimento diferido		7.059	N/A	9.058	28,3%	8.842
Credores por imóveis compromissados	[*]	9.622	N/A	9.652	0,3%	9.640
Contas a pagar a proprietários de imóveis e parceiros		12.725	N/A	13.530	6,3%	14.153
Obrigações trabalhistas e previdenciárias		3.525	N/A	3.337	-5,3%	3.435
Obrigações trabalhistas e tributárias		8.775	N/A	8.535	-2,7%	9.206
Adiantamentos de clientes		864	N/A	865	0,1%	865
Outras contas a pagar	[10]	102.068	N/A	104.578	2,5%	108.553
Não Circulante		135.955	N/A	134.473	-1,1%	134.151
Obrigações com registros de contratos e custo de retomadas	[*]	5.752	N/A	5.752	0,0%	5.675
Tributos correntes com recolhimento diferido		3.854	N/A	2.372	-38,5%	2.127
Credores por compromisso em aberto	[*]	11.006	N/A	11.006	0,0%	11.006
Partes relacionadas	[11]	-	N/A	-	N/A	-
Provisão para demandas judiciais		107.005	N/A	107.005	0,0%	107.005
Outras contas a pagar	[12]	8.338	N/A	8.338	0,0%	8.338
Patrimônio Líquido		(63.304)	N/A	(64.800)	2,4%	(68.806)
Capital social		836.980	N/A	836.980	0,0%	836.980
Operação de capital em controlada	[*]	(22.659)	N/A	(22.659)	0,0%	(22.659)
Outorga de opções	[*]	1.607	N/A	1.607	0,0%	1.607
Debêntures conversíveis	[*]	50	N/A	50	0,0%	50
Prejuízos acumulados	[13]	(879.282)	N/A	(815.174)	-7,3%	(815.174)
Resultado do exercício	[14]	-	N/A	(65.604)	N/A	(69.610)
Participação de acionistas não controladores	[*]	-	N/A	-	N/A	-
Total do passivo		755.774	N/A	769.400	1,8%	771.218

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Passivo

Passivo circulante:

- **[9] Empréstimos e financiamentos:** é a conta mais relevante do Passivo Circulante, com valor de R\$ 351.853 mil em setembro/2018, aumentando em outubro/2018 para R\$ 355.826 mil, variando 1,1% e em novembro/2018 outro acréscimo para R\$ 360.131 mil, o que pode significar que, a princípio, o Grupo Urbplan obteve novas linhas de crédito. Ademais, deve o Grupo Urbplan justificar o motivo dessa conta estar alocada somente no Curto Prazo; e
- **[10] Outras contas a pagar:** notou-se no Balanço Patrimonial (Anexo A) das Recuperandas, que a conta é composta pelas subcontas “Provisão para distratos”, “Provisão para garantia”, “Provisão para contratos onerosos”, “Adiantamento de clientes”, “Consórcios”, “Contas a pagar compra de recebíveis”, e “Outras contas a pagar”. Entretanto, essas contas estão tanto no Passivo Circulante quanto no não circulante. Deve o Grupo Urbplan esclarecer quais valores dessas subcontas estão no circulante e quais no não circulante.
 - A subconta “Outras contas a pagar” demonstrada nas notas explicativas do Grupo Urbplan apesar de não apresentam saldo relevante, possui descrição genérica a qual deve as Recuperandas esclarecer a origem dessa conta.

Passivo não circulante:

- **[11] Partes relacionadas:** notou-se que a conta não apresenta saldo de setembro/2018 a novembro/2018, entretanto por se tratar de uma conta com partes relacionadas, deve o Grupo Urbplan esclarecer se ocorreu transações com empresas de fora da Recuperação judicial; e
- **[12] Outras contas a pagar:** notou-se que a conta apresenta saldo no Passivo não Circulante, entretanto, conforme Balanço Patrimonial (Anexos A) a composição da conta é a mesma da conta “Outras contas a pagar” no curto prazo, só foi segredado o saldo em curto e longo prazo. Entretanto, essas contas estão tanto no Passivo Circulante quanto no não circulante. Deve as Recuperandas esclarecer quais valores dessas subcontas estão no circulante e quais no não circulante.

Patrimônio líquido:

Verificou-se que em todo período analisado as Recuperandas apresentaram prejuízo no Patrimônio Líquido.

- **[13] Prejuízos acumulados:** verificou-se que em setembro/2018 a conta possuía valor de R\$ (879.282) mil, com redução em outubro/2018, para R\$ (815.174) mil, variando (7,3%) e mantendo o saldo do mês anterior em novembro/2018. A variação demonstrada na conta em setembro/2018 a outubro/2018 pode ser justificada pelo aumento na conta “Resultado do exercício”; e
- **[14] Resultado do exercício:** notou-se que a conta apresentou saldo somente em outubro/2018 e novembro/2018, de R\$ (65.604) mil para R\$ (69.610) mil, respectivamente. Esse saldo demonstra que as Recuperandas apresentam prejuízo no exercício de 2018.

Pontos a esclarecer

Deve o Grupo Urbplan esclarecer a origem e natureza das seguintes contas:

- **[*] Passivo circulante:** “Contas a pagar por cessão de recebíveis” e “Credores por imóveis compromissados”;
- **[*] Passivo não circulante:** “Obrigações com registros de contratos e custo de retomadas” e “Credores por compromisso em aberto”; e
- **[*] Patrimônio líquido:** “Operação de capital em controlada”, “Outorga de opções”, “Debêntures conversíveis” e “Participação de acionistas não controladores”.

Índices Patrimoniais

Segue abaixo os indicadores patrimoniais do Consolidado do Grupo:

Capital de giro

Descrição - R\$ em milhares	setembro/2018	outubro/2018	novembro/2018
Ativo circulante - Caixa e equivalente de caixa	427.967	437.571	443.911
Ativo Circulante	435.605	444.704	451.319
Caixa e equivalente de caixa	(7.638)	(7.133)	(7.408)
Passivo Circulante - Empréstimos e financiamentos	331.270	343.901	345.742
Passivo Circulante	683.123	699.727	705.873
Empréstimos e financiamentos	(351.853)	(355.826)	(360.131)
Capital de Giro = (AC - Caixa e equivalente) - (PC - Empréstimos)	96.697	93.670	98.169

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Liquidez Corrente (LC)

Descrição - R\$ em milhares	setembro/2018	outubro/2018	novembro/2018
Ativo circulante	435.605	444.704	451.319
Passivo Circulante	683.123	699.727	705.873
Liquidez Corrente = AC/PC	0,64	0,64	0,64

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Liquidez Seca (LS)

Descrição - R\$ em milhares	setembro/2018	outubro/2018	novembro/2018
Ativo circulante - estoque	114.860	123.675	328.644
Ativo Circulante	435.605	444.704	451.319
Imóveis destinados à venda (estoque)	(320.745)	(321.029)	(122.675)
Passivo Circulante	683.123	699.727	705.873
Liquidez Seca = (AC- estoque) / PC	0,17	0,18	0,47

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Capital de Giro

Realizamos o cálculo do capital de giro do Grupo Urbplan, ou seja, a capacidade de o Grupo se pagar a curto prazo com a própria operação (com os seus “direitos a receber” e suas “obrigações a pagar”) e verificamos que o mesmo necessita de R\$ 96.697 mil em setembro/2018 para a continuidade da operação do Grupo Urbplan, com queda para R\$ 93.670 mil em outubro/2018 e aumento em novembro/2018 para R\$ 98.169 mil.

Liquidez Corrente

Realizamos o cálculo da liquidez corrente, ou seja, a capacidade de o Grupo Urbplan pagar todas as suas obrigações a curto prazo com base no seus bens e direitos a receber a curto prazo. Com os resultados obtidos, a partir do cálculo, resultamos na seguinte análise: quando igual ou maior que 1, a empresa possui disponibilidade para pagar suas obrigações com os recursos disponíveis no curto prazo e quando menor que 1, a empresa não possui recursos suficientes para pagar suas obrigações no curto prazo. No caso, em setembro/2018 as Recuperandas possuíam capacidade de 0,64 e em outubro/2018 e novembro/2018 manteve o valor em 0,64, ainda assim, o Grupo Urbplan não consegue pagar suas obrigações com os recursos disponíveis a curto prazo.

Liquidez Seca

Realizamos o cálculo da liquidez seca, ou seja, a capacidade de o Grupo Urbplan pagar todas as suas obrigações a curto prazo com base no seus bens e direitos a receber a curto prazo sem contar com o estoque, uma vez que não representa uma liquidez imediata, ou seja, analisando a liquidez do Grupo considerando que nada seja vendido. Com os resultados obtidos, a partir do cálculo, resultamos na seguinte análise: quando igual ou maior que 1, a empresa possui disponibilidade para pagar suas obrigações com os recursos disponíveis no curto prazo e quando menor que 1, a empresa não possui recursos suficientes para pagar suas obrigações no curto prazo.

No caso, excluindo-se o estoque, verificou-se que a empresa possui apenas 0,17 em setembro/2018 com aumento em outubro/2018 para 0,18 e em novembro/2018 apresentou outro acréscimo para 0,47 de capacidade de liquidar suas dívidas a curto prazo, ou seja, (i) o estoque representa um valor significativo no ativo do Grupo e (ii) as Recuperandas não conseguem pagar suas obrigações no curto prazo.

Seção 3: Verificação contábil de setembro/2018 a novembro/2018

Grupo Urbplan - Relatório mensal de atividades - setembro/2018 a novembro/2018 | MM.

Juiz de direito da 1ª Vara de falências, recuperações judiciais e arbitragem, do Foro Central da Capital/SP

Índices Patrimoniais

Índice Endividamento (IE)

Descrição - R\$ em milhares	setembro/2018	outubro/2018	novembro/2018
Ativo Circulante + Ativo não circulante = Ativo total	755.774	769.400	771.218
Ativo Circulante	435.605	444.704	451.319
Ativo não circulante	320.169	324.696	319.899
Passivo Circulante + Passivo não circulante = Passivo total	819.078	834.200	840.024
Passivo Circulante	683.123	699.727	705.873
Passivo não Circulante	135.955	134.473	134.151
Endividamento = (PC + PNC) / (AC + ANC)	1,08	1,08	1,09

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Índice endividamento (IE)

Realizamos o cálculo do índice de endividamento, ou seja, a proporção de ativos do Grupo que são financiados por recursos de terceiros. Com os resultados obtidos, a partir do cálculo, resultamos na seguinte análise: quando igual ou maior que 1, a empresa não possui disponibilidade para pagar suas obrigações com terceiros com os recursos disponíveis no curto prazo e quando menor que 1, a empresa possui recursos suficientes para pagar suas obrigações com terceiros no curto prazo, ou seja, quanto menor for esse índice, melhor, pois a empresa dependerá menos de capital de terceiros e apresentará menor risco de inadimplência.

No caso, a empresa possui 1,08 de endividamento em setembro/2018, manteve o valor de 1,08 em outubro/2018 e novembro/2018 aumento para 1,09, o que quer dizer que o Grupo necessita de mais capital de terceiros e apresenta um alto risco de inadimplência.

Consolidado do Grupo Urbplan

Demonstração de resultado do exercício (DRE)

Segue abaixo o Demonstrativo de Resultado de Exercício de setembro/2018 a novembro/2018:

Demonstração do Resultado de Exercício (DRE)								
Descrição - R\$ em milhares	Nota	Part. (%)	setembro/2018	Part. (%)	outubro/2018	Varição	Part. (%)	novembro/2018
Receita operacional líquida	[15]	100,0%	16.798	100,0%	21.988	30,9%	100,0%	17.074
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	[16]	112,0%	18.812	94,8%	20.846	10,8%	115,9%	19.784
Lucro Bruto		212,0%	35.610	194,8%	42.834	20,3%	215,9%	36.858
Receitas/(despesas) operacionais:	[17]	-304,8%	(51.203)	-258,9%	(56.923)	11,2%	-332,1%	(56.695)
Administrativas e gerais		-262,5%	(44.103)	-214,9%	(47.252)	7,1%	-270,6%	(46.210)
Comerciais		-2,0%	(344)	-1,7%	(378)	9,9%	-3,0%	(504)
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas		-40,2%	(6.756)	-42,3%	(9.293)	37,6%	-58,5%	(9.981)
Equivalência patrimonial		-	-	0,0%	-	N/A	0,0%	-
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro		-92,8%	(15.593)	-64,1%	(14.089)	-9,6%	-116,2%	(19.837)
Despesas financeiras		-294,8%	(49.516)	-239,1%	(52.575)	6,2%	-337,0%	(57.535)
Receitas financeiras		6,0%	1.001	4,8%	1.060	5,9%	45,5%	7.762
Prejuízo antes dos impostos	[18]	-381,6%	(64.108)	-298,4%	(65.604)	2,3%	-407,7%	(69.610)
Imposto de renda e contribuição social - Corrente		-	-	0,0%	-	N/A	0,0%	-
Imposto de renda e contribuição social - Diferido		-	-	0,0%	-	N/A	0,0%	-
Prejuízo líquido do exercício	[19]	-381,6%	(64.108)	-298,4%	(65.604)	2,3%	-316,6%	(69.610)

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Pontos de atenção na DRE

- **[15] Receita operacional líquida:** notou-se que a conta apresentou um relevante aumento de setembro/2018 para outubro/2018, de R\$ 16.798 mil para R\$ 21.988 mil, respectivamente, variando 30,9% e demonstrou queda em novembro/2018 para R\$ 17.074 mil, variando (22,3%). No Balanço Patrimonial do Grupo Urbplan (Anexo A), foi inserido uma nota demonstrando a abertura da conta, a qual apresenta total de R\$ 12.398 mil em setembro/2018, diferente do valor demonstrado na DRE de R\$ 16.798 mil e para os demais meses não foi encontrada essa divergência. Deve o Grupo Urbplan esclarecer essa diferença demonstrada na conta em setembro/2018;
- **[16] Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:** notou-se que houve um aumento de setembro/2018 para outubro/2018, de R\$ 18.812 mil para R\$ 20.846 mil, respectivamente, variando 10,8% e com queda em novembro/2018 para R\$ 19.784 mil, variando (5,1%). Conforme observado no Balanço Patrimonial (Anexo A) das Recuperandas, a conta apresenta nota com a abertura da sua composição, que possui o valor total de R\$ 23.212 mil em setembro/2018, diferente do valor demonstrado na DRE de R\$ 18.812 mil e nos demais meses não foi encontrada essa divergência. Deve o Grupo Urbplan esclarecer essa diferença demonstrada na conta em setembro/2018.
- Notou-se que os custos apresentam participação relevante em relação a receita líquida, em setembro/2018 com (112,0%) para (94,8%) em outubro/2018 e para (115,9%) em novembro/2018 ;
- Notou-se que a conta apresenta saldo positivo no período analisado e conforme observamos nas notas explicativas da DRE (Anexos A) o valor positivo é representado pela subconta “Custo de imóveis-reversão da provisão para distratos”, deve o Grupo Urbplan esclarecer a origem e natureza dessa subconta.

- **[17] Receitas/ (despesas) operacionais:** verificou-se que de setembro/2018 para outubro/2018 há uma evolução nas despesas operacionais passando de R\$ (51.203) mil para R\$ (56.923) mil, respectivamente, variando 11,2% e em novembro/2018 ocorreu uma queda para R\$ (56.695) mil, variando (0,4%), as subcontas que demonstram o crescimento mais relevante são as “Administrativas e gerais” e “Outras receitas/(despesas) operacionais, liquidas”. Pede-se que para os próximos RMAs que o Grupo Urbplan apresente uma maior abertura da conta “Outras receitas/(despesas) operacionais, liquidas” da DRE.
 - Notou-se que a subconta que apresenta a participação mais relevante é a subconta “Administrativas e gerais” com (262,5%) em setembro/2018 aumentando para (214,9%) em outubro/2018 e em novembro/2018 outro acréscimo para (270,6%);
- **[18] O prejuízo antes dos impostos:** é o lucro antes dos impostos, verificou-se que o Grupo Urbplan demonstra um valor relevante na conta “Despesas financeiras”, que aumenta de setembro/2018 a novembro/2018, de R\$ (49.516) mil para (57.535) mil, com participação em relação a receita líquida de (294,8%) em setembro/2018, em outubro/2018 de (239,1%) e em novembro/2018 para (337,0%), o alto valor apresentado na conta pode ser significado pelos empréstimos das Recuperandas demonstrado no passivo circulante, entretanto deve o Grupo Urbplan esclarecer a composição do valor da conta; e
- **[19] prejuízo líquido do exercício:** verificou-se que o consolidado do Grupo Urbplan registrou aumento no prejuízo de setembro/2018 a novembro/2018, de R\$ (64.108) mil para (69.610) mil, respectivamente.

Seção 4

Informações gerenciais de setembro/2018 a novembro/2018

Informações gerenciais

Apresentamos a análise gerencial do Grupo tendo como base os documentos gerenciais disponibilizados pelo Grupo Urbplan (Anexo B), sendo as principais fontes de informações os fluxos de caixa gerenciais disponibilizados.

O objeto de análise teve como base os relatórios gerenciais referentes aos meses de setembro/2018 a novembro/2018.

Entretanto, devemos ressaltar que os relatórios gerenciais citados não foram confrontados com relatórios contábeis, esses não auditados.

Fluxo de caixa gerencial consolidado do Grupo Urbplan

Primeiramente, verificou-se que de setembro/2018 a novembro/2018 o Grupo Urbplan apresentou maior movimentação de saídas do que entradas em setembro/2018 e em outubro/2018 e novembro/2018 ocorreu o inverso, maior movimentação de entradas do que saídas, resultando, assim, em uma movimentação mensal negativa de R\$ (3.614.766) em setembro/2018 e uma movimentação mensal positiva de R\$ 562.274 em outubro/2018 e de 3.654.173 em novembro/2018.

Descrição - R\$	setembro/2018	outubro/2018	novembro/2018
(+) Entradas	9.394.000	10.272.860	8.724.954
(-) Saídas	(13.008.766)	(9.710.586)	(5.070.781)
(=) Movimentação do mês	(3.614.766)	562.274	3.654.173

Fonte: Anexo B

Informações gerenciais

Fluxo de Caixa gerencial de setembro/2018 a novembro/2018

Demonstração do Fluxo de Caixa							
Descrição - R\$	Notas	setembro/2018	Part. setembro/2018	outubro/2018	Part. outubro/2018	novembro/2018	Part. novembro/2018
Saldo inicial		11.623.724		8.008.958		8.571.232	
Entradas		9.394.000	100,0%	10.272.860	100,0%	8.724.954	100,0%
Livre	[1]	8.144.112	86,7%	9.284.602	90,4%	7.897.286	76,9%
Terreno		414.356	4,4%	131.831	1,3%	95.918	0,9%
Contas vinculadas	[2]	610	0,0%	-	0,0%	475	0,0%
Distribuição consórcio		295.614	3,1%	332.915	3,2%	66.886	0,7%
Outros	[3]	539.309	5,7%	523.512	5,1%	664.388	6,5%
Saídas		(13.008.766)	100,0%	(9.710.586)	100,0%	(5.070.781)	100,0%
Despesas operacionais		(6.668.225)	51,3%	(3.865.673)	39,8%	(3.008.655)	31,0%
Folha		(1.066.580)	8,2%	(1.447.185)	14,9%	(1.015.708)	10,5%
Impu / Itbi / Registros / Outros		(3.341.808)	25,7%	(144.072)	1,5%	(178.514)	1,8%
Despesas operacionais e adm.		(1.773.165)	13,6%	(1.718.653)	17,7%	(1.306.146)	13,5%
Obras / projetos / licenciamento		(486.671)	3,7%	(555.763)	5,7%	(508.287)	5,2%
Despesas financeiras		(3.915.552)	30,1%	(3.082.097)	31,7%	(475)	0,0%
Pagamento operações financeiras	[4]	(610)	0,0%	-	0,0%	(475)	0,0%
Repasse operações financeiras	[5]	(3.914.942)	30,1%	(3.082.097)	31,7%	-	0,0%
Terreno	[6]	(2.424.989)	18,6%	(2.762.816)	28,5%	(2.061.650)	21,2%
Saldo caixa total	[7]	8.008.958		8.571.232		12.225.405	

Fonte: Anexo B

- **[1] Livre:** notou-se que a subconta é a mais representativa do grupo de “entradas”, com valor de R\$ 8.144.112 em setembro/2018 aumentando para R\$ 9.284.602 em outubro/2018 e com queda em novembro/2018 para R\$ 7.897.286, entretanto com a nomenclatura da subconta “Livre” não temos como concluir se ela é operacional ou não. Pede-se o Grupo Urbplan maiores esclarecimentos sobre a origem e natureza dessa conta;
- **[2] Contas vinculadas:** notou-se que a conta apresenta valor somente em setembro/2018 e novembro/2018, de R\$ 610 e R\$ 475, respectivamente, entretanto não se sabe se a conta é operacional, por esse motivo deve o Grupo Urbplan esclarecer a origem e natureza dessa conta;
- **[3] Outros:** notou-se que a conta possui descrição genérica, por esse motivo deve o Grupo Urbplan esclarecer a origem e natureza dessa conta;
- **[4] Pagamento operações financeiras:** notou-se que a conta apresenta valor somente em setembro/2018 e novembro/2018, de R\$ (610) e (475), respectivamente, mesmo valor demonstrado nas entradas na subconta “Contas Vinculadas”. Entretanto não conseguimos concluir a que se refere essa queda, deve as Recuperandas esclarecer a que se refere a queda ocorrida na conta;
- **[5] Repasses operações financeiras:** notou-se que a conta apresenta relevante queda no período analisado, em setembro/2018 de R\$ (3.914.942) para R\$ (3.082.097) em outubro/2018 e em novembro/2018 a conta não apresentou valor. Deve as Recuperandas esclarecer ao que se refere essa queda demonstrada na conta de outubro/2018 a novembro/2018;
- **[6] Terreno:** ressalta-se que a conta possui saldo de R\$ (2.424.989) em setembro/2018, em outubro/2018 apresentou um acréscimo para R\$ (2.762.816) com queda em novembro/2018 para R\$ (2.061.650), que indica pagamentos (saídas) aos parceiros (terreno). Solicitamos esclarecimentos dessa conta ou composição, para conseguirmos concluir sobre sua razoabilidade; e
- **[7] Saldo caixa total:** notou-se que o Grupo Urbplan apresentou aumento no Fluxo de Caixa de no período analisado, de R\$ 8.008.958 para

Seção 4:

Grupo Urbplan - Relatório mensal de atividades - setembro/2018 a novembro/2018 | MM.
Juiz de direito da 1ª Vara de falências, recuperações judiciais e arbitragem, do Foro Central da Capital/SP

R\$ 12.225.405, respectivamente, demonstrando um aumento de disponibilidade de recursos a curto prazo.

Informa-se que o sado de caixa total não se concilia com a movimentação do Caixa no Balanço Patrimonial do Grupo no período analisado, vide abaixo:

- Valor total da movimentação de caixa X movimentação do Balanço Patrimonial de setembro/2018 a novembro/2018:

Conta	set/2018	out/2018	nov/2018
Movimentação do caixa (relatório gerencial)	8.009	8.571	12.225
Movimentação do caixa (Balanço Patrimonial)	7.638	7.133	7.408
Diferença	371	1.438	4.817

Fonte: Anexo A e B

Conforme demonstrado acima, as Recuperandas apresentam diferença na movimentação do relatório gerencial com a movimentação do Balanço Patrimonial, deve o Grupo Urbplan esclarecer ao que se refere essa diferença.

Solicita-se as Recuperandas maiores esclarecimentos sobre quais contas compõem o Fluxo de Caixa são realmente contas operacionais, pois não conseguimos verificar essa informação com base na nomenclatura das contas no Fluxo de Caixa.

Controle gerencial de lotes no estoque do Grupo Urbplan

Segue abaixo o estoque do Grupo (Anexo B), que é composto por lotes:

Mês	Total de lotes	Valores em R\$	Ticket médio em R\$
novembro	3.592	415.479.884	115.668

Fonte: Anexo B

Seção 4:
 Grupo Urbplan - Relatório mensal de atividades - setembro/2018 a novembro/2018 | MM.
 Juiz de direito da 1ª Vara de falências, recuperações judiciais e arbitragem, do Foro Central da Capital/SP

Conforme identificado acima o Grupo apresenta um total de 3.592 lotes que totalizam o valor de aproximadamente R\$ 415.479.884, que se dividido pelo total de lotes resulta em um ticket médio de aproximadamente R\$ 115.668 em novembro/2018. Para os próximos RMA's solicitamos que as Recuperandas informem quais contas compõem esses valores, uma vez que o suposto estoque, "Imóveis destinados a venda", não está com os mesmos valores.

Passivo tributário

Verificamos que o Grupo Urbplan apresentou o seu passivo acumulado de novembro/2018 detalhado conforme tabela abaixo (anexo B):

Dívida Total	21.960.128,04
---------------------	----------------------

Fonte: Anexo B

Realizamos a comparação com o Balanço Patrimonial de novembro/2018 consolidado disponibilizado pela companhia e somamos as contas do passivo circulante "Tributos correntes com recolhimento diferido", "Obrigações trabalhistas e previdenciárias", "Obrigações trabalhistas e tributárias" e do passivo não circulante "Tributos correntes com recolhimento diferido", que totalizou R\$ 23.610 e o valor apresentando no relatório gerencial está divergente, com valor de R\$ 21.960. Deve o Grupo Urbplan esclarecer quais contas compõem o relatório gerencial e o motivo dessa divergência.

Seção 5

Relação de funcionários

Relação de funcionários por empresa

A relação de funcionários (Anexo C) foi elaborada conforme documentação fornecida pela Administração do Grupo Urbplan.

A seguir tabela ilustrativa do quadro de funcionários:

Empresa	out/2018	nov/2018
Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.	68 funcionários	66 funcionários
Demais empresas do Grupo Urbplan	Não possuem funcionários	Não possuem funcionários

Vale ressaltar que foi informado no mesmo termo de diligência assinado no dia 20 de abril de 2018 que existem colaboradores como pessoas jurídicas.

Seção 6

Esclarecimentos Recuperandas dos RMAs anteriores

Esclarecimentos Recuperandas

Em 15 de outubro de 2018 o Grupo Urbplan protocolou nos autos do incidente nº 0045404-41.2018.8.26.0100, esclarecimentos sobre alguns dos apontamentos realizados nos RMAs de abril/2018 e junho/2018 pela Administração Judicial, apresentados abaixo.

Primeiro esclarecimento

O primeiro esclarecimento foi sobre o “Rigor contábil” do CPC 36, o Grupo Urbplan informou que estão cumprindo com o “Rigor Contábil”. Sendo assim, a Administradora solicitada que nas próximas demonstrações contábeis não venha mais a ressalva de que não se observa o CPC 36.

Segundo esclarecimento

O segundo esclarecimento prestado pelo Grupo Urbplan se trata das variações relevantes no Balanço Patrimonial Consolidado de abril/2018 e junho/2018 do Grupo Urbplan, que segundo as Recuperandas informaram que decorrem de ajustes realizados pela auditoria contábil de 2017, refletindo no RMA desse período. A Administradora solicita a composição dos ajustes e lançamentos contábeis que os refletem, afim de analisar a competência e forma de contabilização.

Seção 7

Lista de credores

Lista de credores - art. 7º LRF

Retificação da relação de credores (Art. 7º, § 2º, da Lei 11.101/05)

Apresentaremos a seguir o resumo da relação e composição dos créditos nos termos do art. 7º, § 2º Lei 11.101/05 de Recuperação Judicial.

Natureza	Valor Informado pelas Recuperandas - R\$	Ajuste - R\$	Valor final - Art. 7º, §2º, da LRF - R\$
Classe I - Trabalhista	893.567,44	2.437.876,20	3.347.073,09
Classe II - Garantia Real	-	-	Ilíquido
Classe III - Quirografário	312.871.131,67	23.014.844,87	336.454.185,29
Classe IV - ME/EPP	2.752.025,15	-	2.752.025,15
Classe V - Alienação fiduciária	147.014.615,14	(35.154.624,69)	111.859.990,45
Classe VI - Tributos	31.166.152,74	-	31.166.152,74
Total Geral	494.697.492,14	(9.701.903,62)	485.579.426,72

Fonte: Relação de credores (art. 7º, § 2º, da Lei 11.101/05).

Notou-se que a Classe III possui o maior valor em comparação com as demais classes, sendo que os principais credores da Classe III - Quirografários são compostos por Securitizadoras e Bancos.

Conforme se vê, o Grupo Urbplan incluiu em sua lista os valores tributários e de Alienação fiduciária (classe V - Alienação fiduciária e classe VI - Tributos). Entretanto, ressalta-se que tais créditos não entram na relação de credores da Recuperação Judicial haja vista serem extraconcursais.

Seção 8

Acompanhamento do PRJ

Acompanhamento do Plano de Recuperação Judicial (PRJ)

Seguem abaixo as medidas de recuperação e de pagamento aos credores definidas pelas Recuperandas em seu PRJ:

Reorganização

O Grupo Urbplan procurou a IVIX Value Creation para ajudá-la no processo de reorganização e medidas para superar a crise. Após o diagnóstico, concluiu a viabilidade da empresa e definiu uma série de medidas indispensáveis:

Dentre as medidas implementadas pelo grupo podemos citar:

- redução de despesas operacionais;
- investimentos para finalização dos loteamentos;
- reorganização do sistema de cobrança de valores em atraso;
- resgate da relação com terreiros;
- contratação de auditoria para exercícios de 2017;
- aporte de capital em dinheiro.

Em linhas gerais, a empresa espera uma retomada do mercado e através disso novas possibilidades de negócio que acarretará um equilíbrio econômico/financeiro, com isso, ela conseguirá pagar seus credores com base no seu fluxo da caixa.

Manutenção da atividade

Com o pedido da Recuperação Judicial, o Grupo Urbplan, espera manter sua atividade por meio de condições de prazo e condições vincendas especiais diferentes para seus credores, por alteração de suas filiais, estrutura societária e capital social.

Durante o processo a companhia poderá constituir sociedades novas com objetivo específico, fundo de investimentos ou outros veículos para aquisição e acompanhamento ou gestão de credores interessados.

Novação

Dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiros.

A partir da homologação do plano, todas ações ou execuções judiciais novas ou em curso deverão ser extintas contra as Recuperandas e suspensa contra os acionistas ou coobrigados e terreiros.

Todas as garantias prestadas por uma Recuperanda permanecerão válidas e eficazes, ressalvadas as hipóteses de substituição do bem objeto garantia (art. 50, da LRF), necessária ao cumprimento das Recuperandas. A homologação do plano acarretará a liberação de garantias pessoais, avais e fianças assumidas ou prestadas pelos acionistas e administradores das Recuperandas.

Pagamento dos credores trabalhistas - Classe I

Os créditos trabalhistas serão pagos em 12 meses contados a partir da publicação da homologação da PRJ, remunerados e corrigidos pela TR desde a data do pedido de RJ.

Valores trabalhistas acima de 5 salários mínimos, serão pagos da seguinte forma:

- 50% do crédito será pago em 10 parcelas mensais, iguais e sucessivas, com início no mês seguinte ao da publicação da decisão homologatória do PRJ; e

- 50% do crédito, o restante será pago em 2 parcelas mensais, iguais e sucessivas.

O valor correspondente a até 5 salários mínimos, vencidos nos 3 últimos meses anteriores ao pedido da RJ, serão pagos em até 30 dias.

Credores que tenham créditos apurados durante no curso do PRJ, então dispostos as mesmas regras acima, contados a partir da sentença de procedência das respectivas Habilitações de Crédito proferidas pelo Juízo da RJ.

Pagamento dos credores com garantia real - Classe II

Receberão seus créditos em 25 anos, com o prazo de 12 meses de carência, remunerados pela TR desde a data do pedido de RJ;

E os juros serão amortizados da seguinte forma:

- i. 2% da dívida por ano, nos dois primeiros anos (do ano 3 ao ano 4);
- ii. 3% da dívida por ano nos quatro próximos anos (do ano 5 ao ano 8);
- iii. 4% da dívida por ano nos quatro próximos anos (do ano 9 ao ano 12);
- iv. 5% da dívida por ano nos dez próximos anos (do ano 13 ao ano 22); e
- v. 6% da dívida por ano nos três próximos anos (do ano 23 ao ano 25).

Ressalvamos que o Grupo Urbplan não possui credores com garantia real, porém os mesmos estarão dispostos as regras acima caso tenham seus créditos apurados no decorrer do processo de RJ.

Pagamento dos credores com créditos quirografários financeiros- Classe III

1ª forma de pagamento

Na primeira forma de pagamento, os credores quirografários financeiros receberão o pagamento de seus créditos em 25 anos, iniciando após 2 anos de carência, remunerados pela TR considerando a data inicial do pedido da RJ.

Os juros serão amortizados da seguinte forma:

- i. 2% da dívida por ano, nos dois primeiros anos (do ano 3 ao ano 4);
- ii. 3% da dívida por ano nos quatro próximos anos (do ano 5 ao ano 8);
- iii. 4% da dívida por ano nos quatro próximos anos (do ano 9 ao ano 12);
- iv. 5% da dívida por ano nos dez próximos anos (do ano 13 ao ano 22); e
- v. 6% da dívida por ano nos três próximos anos (do ano 23 ao ano 25).

Os pagamentos das parcelas poderão ocorrer por crédito em conta corrente do credor, ou mediante cessão definitiva de recebíveis, adimplentes até a data da cessão. As cessões serão celebradas com as respectivas garantias na forma de alienação definitiva dos recebíveis. Ou até mesmo, realizar pagamentos mediante cessão definitiva de cotas de FII.

2ª forma de pagamento

Na segunda forma o pagamento aos credores quirografários financeiros ocorrerá por meio de dação ou cessão, tendo por objeto parte dos lotes ou direitos sobre os lotes do Grupo Urbplan, o credor que optar pelo recebimento por meio da dação ou cessão de direitos sobre o lote, deverá arcar com os desembolsos/ônus pendentes e futuros relativos às associações de moradores, aos valores de IPTU e quaisquer outro ônus, os credores deverão contratar a Urbplan para fazer a gestão dos lotes adquiridos.

3ª forma de pagamento

Na terceira forma de pagamentos seria criar um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) que terá 100% das ações de uma sociedade de propósito específico (SPESA) sem passivo exigível constituída pelo Grupo Urbplan, que passará a ter direito a lotes do grupo constituída pela SPESA, os credores receberão as cotas na proporção dos valores presentes e será considerada a taxa de inflação do último relatório do BACEN, deduzindo desembolsos/ônus pendentes relativos às associações de moradores, valores de IPTU e quaisquer outros ônus pendentes relativos aos imóveis. Para isso, o FII será criado com 15 milhões em recebíveis elegíveis de cliente e mais 5 milhões em dinheiro, totalizando 20 milhões. Essa opção é denominada Veículos, onde os credores contrataram também, um gestor para administrar os veículos.

A outra opção seria a criação de um comitê de gestão onde os credores estabelecerão o comitê definindo as regras sobre as vendas dos lotes, essas decisões serão acatadas pelo gestor do FII. A cobrança dos recebíveis será feita pelo Novo Servicer (independente do Grupo Urbplan), a ser contratado pelo comitê de gestão.

Pagamento dos credores com créditos quirografários comuns - Classe III

Os credores quirografários comuns receberão o pagamento de seus créditos em 60 parcelas mensais, iguais e sucessivas (5 anos), após carência de 12 meses contados após publicação da homologação do PRJ, remunerados pela TR considerando a data inicial do pedido da RJ.

Pagamento dos credores quirografários ME e EPP - Classe IV

Receberão seus créditos com pagamentos de parcelas de R\$ 1.000,00 por credor, iguais e sucessivas, até a quitação do crédito, limitado a 60 meses, contados após carência de 12 meses a partir da publicação da homologação do PRJ, remunerados pela TR considerando a data inicial do pedido de RJ.

Suspensão de distribuição de recursos à acionistas

Distribuições de recursos, não poderão ser feitas aos sócios e acionistas das Sociedades em Recuperação antes de atendidas todas as obrigações com os credores concursais previstos no Plano.

Leilão reverso

O Grupo Urbplan poderá disponibilizar recursos para promoção de leilão reverso entre seus credores quirografários.

Pagamento dos credores extraconcursais

Os credores extraconcursais que não se submetem aos efeitos da RJ, poderão optar por serem pagos na forma do plano, por contrato diretamente com o Grupo Urbplan a qualquer momento desde sua apresentação e os pagamentos ocorrerão em 15 anos; sendo 12 meses de carência, contados a partir da publicação da homologação do PRJ, e 14 anos para o devido pagamento, remunerados pela TR, com adicional de 1% ao ano, considerando a data inicial do pedido da RJ.

Os juros serão amortizados da seguinte forma:

a) 4% da dívida por ano, nos dois primeiros anos (do ano 2 ao ano 3);

- b) 6% da dívida por ano nos quatro próximos anos (do ano 4 ao ano 7);
- c) 8% da dívida por ano nos seis próximos anos (do ano 8 ao ano 13);
- d) 10% da dívida por ano nos dois próximos anos (do ano 14 ao ano 15).

Além dessas formas de pagamento, as Recuperandas poderão obter novos financiamentos para completar capital de giro e esses financiamentos obtidos serão considerados extraconcursais e poderá obter novas garantias para os credores.

Disposições comuns aos pagamentos aos credores

Os prazos de carência e de pagamentos aos credores concursais e aderentes ao plano terão início a partir da publicação da decisão judicial, no Diário da Justiça Eletrônico.

Os credores receberão seus créditos por meio após cadastramento de dados bancários, com a indicação de conta bancária de titularidade do próprio credor, junto ao e-mail cadastrorj@urbplan.com.br.

Os pagamentos poderão ocorrer por meio de conta corrente ou mediante cessão definitiva de recebíveis, nesses casos, serão celebradas com as respectivas garantias (diretos a lotes vinculados aos recebíveis).

Seção 9

Resumo das atividades da Administradora Judicial

Resumo das atividades da Administradora Judicial

Atividades da Administradora Judicial até o momento

- Constatação inicial das atividades das empresas;
- Ida à sede administrativa do Grupo Urbplan no dia 19 de abril de 2018 e no dia 15/05/2018, para constatação de atividades do Grupo;
- Uma reunião com o Grupo Urbplan, no dia 20 de abril de 2018, a fim de alinharmos informações pertinentes;
- Manutenção de contato via e-mail com o Grupo Urbplan para saneamento de dúvidas e solicitações de documentos para o auxílio nas análises do presente relatório;
- Reunião com credores no dia 11 de maio de 2018;
- Reunião com o Grupo Urbplan no dia 15 de maio de 2018.
- No dia 15 de maio de 2018, foi realizada diligência na sede do Grupo Urbplan a fim de constatar atividades no local;
- Acompanhamento regular do processo de Recuperação Judicial e realização de manifestações nos autos do referido processo quando necessário e solicitado pelo MM. Juiz;
- Elaboração das correspondências físicas aos credores nos termos do Art. 22, inciso I, alínea “a” da Lei nº 11.101/05;
- Realização de questionamentos e pedidos de documentação para as Recuperandas, a fim de solucionar dúvidas e elaborar seus relatórios, entrando em contato regularmente com as Recuperandas;
- Realização de visitas para verificação da continuidade das empresas Recuperandas;
- Realização das análises das habilitações e divergências dos credores;

- Elaboração do Edital da relação de credores do art. 7º, § 2º, da Lei nº 11.101/05;
- Realização de relatórios mensais de atividades das Recuperandas;
- Prestação de esclarecimentos aos credores a todo o tempo, seja com relação aos seus créditos, as Recuperandas ou andamento do processo;
- Desenvolvimento e liberação online o site da Recuperação Judicial: <http://www.recuperacaojudicialurbplan.com.br/>. O mesmo irá incluir Informações da Recuperação Judicial, principais peças processuais, relatórios do Administrador Judicial, informações, esclarecimentos sobre o processo de habilitações e divergências e dados de contato; e
- Análise das impugnações dos credores.

Situação in loco do Grupo Urbplan

- Foi constatado *in loco* (Anexo D) a funcionalidade do Grupo Urbplan em seu escritório administrativo estabelecido no endereço fornecido na petição inicial.

Seção 9:

Grupo Urbplan - Relatório mensal de atividades - setembro/2018 a novembro/2018 | MM. Juiz de direito da 1ª Vara de falências, recuperações judiciais e arbitragem, do Foro Central da Capital/SP

Seção 10

Anexos

Anexos

Seguem abaixo a relação dos documentos utilizados para a elaboração do presente relatório:

Anexo	Documento
A	Demonstrações contábeis do Grupo Urbplan de outubro/2018 e novembro/2018
B	Informações gerenciais de outubro/2018 e novembro/2018
C	Relação de funcionários enviada pelo Grupo Urbplan de outubro/2018 e novembro/2018
D	Constatação de Atividade <i>In loco</i>