

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 - dezembro/2018 a
janeiro/2019
30 de abril 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

2139/19
14 de junho 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. TIAGO HENRIQUES PAPTERRA LIMONGI

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 terreno e a Urbplan em decorrência do inadimplemento do adquirente; (ii) em razão da aquisição pelas Recuperandas da proporção do terreno 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.

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 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 liquidez corrente	Quociente que relaciona quantas unidades monetárias a empresa dispõe, imediatamente, disponíveis e conversíveis em curto prazo em dinheiro, com relação às dívidas de curto prazo.
Índice de liquidez seca	Quociente que relaciona quantas unidades monetárias a empresa dispõe, imediatamente, disponíveis e conversíveis em curto prazo em dinheiro, excluindo-se estoques, com relação às dívidas de curto prazo.
Índice de perfil de endividamento	Proporção entre capital de terceiros e capital próprio que compõe o passivo da empresa.
Recuperandas/ Empresas	O Grupo Urbplan.
Residentia	Residentia e Empreendimentos Imobiliários LTDA.
SP-01	Sp-01 Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Abreviação	Significado
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.
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.

Abreviação	Significado
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.
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.

Abreviação	Significado
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.
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	13
Verificação contábil de dezembro/2018 a janeiro/2019	17
Índices Financeiros e Patrimoniais	26
Informações gerenciais de dezembro/2018 a janeiro/2019	34
Relação de funcionários	38
Esclarecimentos das Recuperandas dos RMAs anteriores	40
Lista de credores	43
Acompanhamento do PRJ	45
Resumo das atividades da Administradora Judicial	50
Anexos	52

Seção 1

Sumário executivo

Sumário executivo

Temas de destaque

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

Ponto de destaque	Descrição
Inconsistências nas contas “Prejuízos acumulados” e “Resultado do exercício	Notou-se inconsistências nas demonstrações contábeis enviadas pelo Grupo Urbplan referente ao ano de 2018, nas contas prejuízos acumulados e resultado do exercício, tais como valores que não se conciliam com o resultado do exercício demonstrado na DRE. Solicitamos que nos próximos relatórios as Recuperandas esclareçam ao que se referem essas inconsistências demonstradas.
Solicitação de demonstrações contábeis auditadas	As Recuperandas esclareceram no dia 26 de março de 2019 que os Balancetes definitivos serão apresentados após a conclusão da auditoria até o final de abril de 2019. Solicita-se que as Recuperandas disponibilizem as Demonstrações Financeiras auditadas e Balancetes de 2018 após a auditoria.
Índices patrimoniais do Consolidado do Grupo de abril/2018 a janeiro/2019	Verificou-se que o consolidado do Grupo em janeiro/2019 necessitará de um capital de giro de aproximadamente R\$ 66.367 mil para a continuidade das operações. Apresenta liquidez corrente e seca muito baixa, aproximadamente 0,6 e 0,2, 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 1,15 em janeiro/2019, o que quer dizer que o Grupo necessitará de capital de terceiros, sendo que 84,0% do endividamento está no curto prazo e 16,0% no longo prazo.
Análise índices financeiros de abril/2018 a janeiro/2019	Nota-se que no cálculo do Capital de Giro a Recuperanda consegue pagar sua operação, pois no cálculo do Capital de Giro subtraímos as contas de “Caixa e equivalentes de caixa” e “Empréstimos”, pelo fato dessas contas representarem soluções para financiamento da operação da Recuperanda. Entretanto, com relação a Liquidez Corrente e Liquidez Seca, a Recuperanda apresentou recursos insuficientes para quitar suas dívidas, pois nesses cálculos são consideradas as contas de “Caixa e equivalentes de caixa” e “Empréstimos”, por isso, verificamos no Balanço Patrimonial da Recuperanda (Anexo A) que os “Empréstimos” possuem relevante representatividade para a Recuperanda enquanto a conta “Caixa e equivalentes de Caixa” não possui valores representativos para o cálculo, e que o Grupo Urbplan possui um relevante volume de financiamento para sua operação.
Evolução da Receita de abril/2018 a janeiro/2019	Em todo o período analisado o valor a título de receita varia de forma totalmente inconsistente e destoante, impossibilitando verificar a real situação do Grupo.

Ponto de destaque	Descrição
Contas relevantes no BP do Consolidado do Grupo Urbplan de dezembro/2018 a janeiro/2019	<p>As maiores contas que se destacam são as seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Imóveis destinados à venda: verificou-se que é a conta mais relevante no Ativo Circulante. No período analisado, notou-se que esta conta apresenta declínio, de R\$ 310.240 mil em dezembro/2018 para R\$ 273.479 mil em janeiro/2019, variando (11,8%); ■ Contas a receber de partes relacionadas: notou-se que a conta apresentou um pequeno aumento de dezembro/2018 a janeiro/2019, de R\$ 2.706 mil para R\$ 2.716 mil, respectivamente, variando 0,4%. Deve a Recuperanda enviar maiores detalhes dessa conta e esclarecer qual o motivo da variação demonstrada na conta no período analisado; ■ Empréstimos e financiamentos: é a conta mais relevante do Passivo Circulante, com valor de R\$ 363.118 mil em dezembro/2018, aumentando em janeiro/2019 para R\$ 365.881 mil, variando 0,8%. A Administração Judicial realizou diligência com a Recuperanda que esclareceu (Anexo E) que os aumentos se referem a juros do período. Ademais, deve o Grupo Urbplan esclarecer o motivo da conta empréstimos e financiamentos não possuir valor no longo prazo; ■ Prejuízos acumulados: verificou-se que a conta apresenta variação relevante no período analisado, de R\$ (815.174) mil em dezembro/2018 para R\$ (925.420) mil em janeiro/2019, essa variação possivelmente decorre da transferência do resultado do exercício de 2018 na DRE, entretanto a variação está divergente do resultado demonstrado no Balanço Patrimonial. Deve o Grupo Urbplan esclarecer este ponto; e ■ Resultado do exercício: notou-se que a conta apresentou queda de dezembro/2018 a janeiro/2019, de R\$ (71.163) mil para R\$ (2.926) mil, respectivamente. Esse saldo demonstra que as Recuperandas apresentam prejuízo no exercício de 2018 e apresentaram prejuízo novamente em janeiro/2019.
DRE do Consolidado do Grupo Urbplan	<p>Registrou prejuízo relevante em todo período analisado. Verificou-se que os únicos valores positivos se referem à “Receita operacional líquida” e “Receitas financeiras”. Ressaltamos que no mês de dezembro/2018 a conta também apresentou valores positivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados: notou-se no mês de dezembro/2018 a conta apresentou valor positivo de R\$ 8.816 mil, devendo a Recuperanda esclarecer a de aparecer com natureza credora. Consequência direta disso é a relevante variação de (100,0%) no período, uma vez que em janeiro/2019, apresentou R\$ (3) mil,
Contas relevante no Fluxo de Caixa de dezembro/2018 a janeiro/2019	<ul style="list-style-type: none"> ■ Livre: notou-se que a subconta é a mais representativa do grupo de “entradas”, com valor de R\$ 8.200.344 em dezembro/2018 aumentando para R\$ 8.400.109 em janeiro/2019; ■ Outros: notou-se que a conta possui descrição genérica, por esse motivo deve o Grupo Urbplan esclarecer a origem e natureza dessa conta; ■ Terreneiro: ressalta-se que a conta possui saldo de R\$ (2.930.094) em dezembro/2018 e em janeiro/2019 apresentou uma leve queda para R\$ (2.890.118); e ■ Saldo caixa total: notou-se que o Grupo Urbplan apresentou queda no Fluxo de Caixa de no período analisado, de R\$ 14.462.591 em dezembro/2018 para R\$ 10.399.589 em janeiro/2019, respectivamente, demonstrando um aumento de disponibilidade de recursos a curto prazo.

Ponto de destaque	Descrição
Pontos importantes dos esclarecimentos do RMA de agosto/2018 e setembro/2018	<p>Os esclarecimentos da Recuperanda que apresentaram imprecisão são os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Operação de capital em controlada: representa a participação do patrimônio líquido negativo da controlada da “SP 26”, entretanto solicitamos que o Grupo Urbplan esclareça qual controlada se refere esse investimento; ▪ Outorga de opções: Conforme apresentado no processo da RJ da Urbplan, decorre de política do Grupo Urbplan de compra de ações, entretanto o Grupo informou que houve descontinuidade dessa política e que está verificando o tratamento contábil para essa conta. Solicitamos as Recuperandas esclarecimentos de qual o tratamento será dado a conta; ▪ Imóveis destinados: o Grupo Urbplan esclareceu que atualiza a Provisão de créditos de liquidação Duvidosa (PCLD) trimestralmente, entretanto deve o Grupo para os próximos RMAs encaminhar em formato Excel o cálculo feito dos títulos em PCLD; ▪ Promitentes compradores de imóveis: as Recuperandas informaram que a variação está dentro da movimentação normal das atividades do Grupo, entretanto devem os mesmos informar qual a sazonalidade dessas variações; ▪ Contas a receber de partes relacionadas: o Grupo esclareceu que a conta não possui saldo, pois elimina as transações intercompany para apresentar o Balanço Patrimonial Consolidado; ▪ Empréstimos e financiamentos: a Empresa informou que os empréstimos vinham sendo classificados somente no curto prazo, entretanto está discutindo com a Auditoria a segregação entre curto e longo prazo, deve a Recuperanda informar nos próximos RMAs se os valores serão segregados; e ▪ Outras contas a pagar: a Recuperanda informou que apresenta a abertura das contas no RMA, entretanto na abertura dos saldos possui uma conta com nomenclatura “Outras contas a pagar” que não possui explicação, deve o Grupo esclarecer a natureza essa subconta.
Inconsistências nas demonstrações contábeis não auditadas de dezembro/2018 a janeiro/2019	<p>Notou-se nas demonstrações contábeis enviadas pelo Grupo Urbplan referente dezembro/2018 a janeiro/2019 que foram identificadas inconsistências, tais como: receitas devedoras, despesas e custos credores, entre outras.</p> <p>Recomenda-se que, para as próximas análises e para os relatórios mensais exigidos pela Lei, as Recuperandas disponibilizem informações consistentes preferencialmente em formato de planilha eletrônica para reduzir erro humano e aumentar a eficiência das análises.</p>
Relação de funcionários	<p>A relação de funcionários foi elaborada conforme documentação fornecida pela Administração do Grupo Urbplan.</p> <p>De acordo com a relação de funcionários enviado pelo Grupo Urbplan (Anexo C) referente a dezembro/2018 e janeiro/2019 foi constatado que:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A Urbplan tem 68 funcionários registrados em dezembro/2018; e ▪ A Urbplan tem 69 funcionários registrados em janeiro/2019. <p>Existem colaboradores prestadores pessoas jurídicas.</p>

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 dezembro/2018 a janeiro/2019, 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 dezembro/2018 a janeiro/2019 para análise do Balanço Patrimonial e Demonstração do Resultado do Exercício (DRE). Para a análise dos índices financeiros, utilizamos os relatórios contábeis de abril/2018 a janeiro/2019, 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 Empresa, 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 Empresa, 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 conseqüentemente, 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 Empresa. 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 Empresa 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 dezembro/2018 a janeiro/2019

Informações financeiras

Qualidade das informações

Em relação às demonstrações contábeis recebidas do Grupo Urbplan referente aos meses de dezembro/2018 a janeiro/2019, 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.

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

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

Ativo				
Descrição - R\$ em milhares	Nota	dezembro/2018	janeiro/2019	Variação
Circulante		455.323	422.133	-7,3%
Caixa e equivalentes de caixa	[1]	13.207	9.162	-30,6%
Retenções contratuais (caixa restrito)		3.206	3.148	-1,8%
Promitentes compradores de imóveis	[2]	69.034	68.406	-0,9%
Imóveis destinados à venda	[3]	310.240	273.479	-11,8%
Adiantamentos a fornecedores		3.530	3.144	-10,9%
Adiantamentos a proprietários de glebas e parceiros		127	127	0,0%
Consórcios	[4]	25.534	25.792	1,0%
Outros valores a receber	[5]	30.445	38.875	27,7%
Não circulante		314.224	312.384	-0,6%
Promitentes compradores de imóveis	[6]	149.421	146.276	-2,1%
Contas a receber de partes relacionadas	[7]	2.706	2.716	0,4%
Outros valores a receber	[8]	161.914	163.218	0,8%
Investimentos		-	-	N/A
Imobilizado	[9]	162	155	-4,3%
Intangível	[9]	21	19	-9,5%
Total do ativo		769.547	734.517	-4,6%

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Ativo

Ativo circulante:

- **[1] Caixa e equivalentes de caixa:** verificou-se que a conta apresenta queda relevante no período analisado. De R\$ 13.207 mil em dezembro/2018 para R\$ 9.162 mil em janeiro/2019, variando (30,6%).
- **[2] Promitentes compradores de imóveis:** verificou-se que a conta apresenta queda no período analisado. De R\$ 69.034 mil em dezembro/2018 para R\$ 68.406 mil em janeiro/2019, variando (0,9%).
 - 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 apresentar para os próximos RMAs em formato Excel o cálculo feito dos títulos em PCLD.
 - 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.
- **[3] Imóveis destinados à venda:** verificou-se que é a conta mais relevante no Ativo Circulante. No período analisado, notou-se que esta conta apresenta declínio, de R\$ 310.240 mil em dezembro/2018 para R\$ 273.479 mil em janeiro/2019, variando (11,8%).
- **[4] Consórcios:** notou-se no Balanço Patrimonial (Anexo A) das Recuperandas, a subconta nas notas explicativas “Outros consórcios ativos” a qual apresenta descrição genérica, por esse motivo deve o Grupo Urbplan esclarecer sua origem e a composição da conta.
- **[5] Outros valores a receber:** notou-se no Balanço Patrimonial (Anexo A) das Recuperandas, que a conta é composta pelas subcontas “Créditos adquiridos”, “Impostos a recuperar”, “Impostos diferidos”, “Depósitos judiciais” e “Outros valores a receber”. As Recuperandas apresentaram em nota explicativa que essas contas estão tanto no ativo circulante quanto no não circulante. Entretanto, deve o Grupo Urbplan enviar nos próximos RMAs maiores detalhes dessas contas.

- 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:

- **[6] Promitentes compradores de imóveis:** notou-se que a conta apresentou queda de dezembro/2018 a janeiro/2019, de R\$ 149.421 mil para R\$ 146.276 mil, respectivamente, variando (2,1%). 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, deve o Grupo Urbplan enviar nos próximos RMAs maiores detalhes dessas contas.
- **[7] Contas a receber de partes relacionadas:** notou-se que a conta apresentou um pequeno aumento de dezembro/2018 a janeiro/2019, de R\$ 2.706 mil para R\$ 2.716 mil, respectivamente, variando 0,4%. Deve a Recuperanda enviar maiores detalhes dessa conta e esclarecer qual o motivo da variação demonstrada na conta no período analisado.
- **[8] 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. As Recuperandas apresentaram em nota explicativa que essas contas estão tanto no ativo circulante quanto no não circulante. Entretanto, deve o Grupo Urbplan enviar nos próximos RMAs maiores detalhes dessas contas; e
- **[9] 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

Descrição - R\$ em milhares	Nota	dezembro/2018	janeiro/2019	Varição
Circulante		705.504	712.485	1,0%
Fornecedores		17.595	17.818	1,3%
Empréstimos e financiamentos	[10]	363.118	365.881	0,8%
Obrigações com registros de contratos e custos de retomadas		50.506	55.310	9,5%
Contas a pagar por cessão de recebíveis		123.939	125.893	1,6%
Tributos correntes com recolhimento diferido		9.038	8.364	-7,5%
Credores por imóveis compromissados		9.693	9.692	0,0%
Contas a pagar a proprietários de imóveis e parceiros		14.291	14.523	1,6%
Obrigações trabalhistas e previdenciárias		3.166	3.153	-0,4%
Obrigações trabalhistas e tributárias		9.302	8.522	-8,4%
Adiantamentos de clientes		878	866	-1,4%
Outras contas a pagar	[11]	103.978	102.463	-1,5%
Não Circulante		134.402	134.400	0,0%
Obrigações com registros de contratos e custo de retomadas		5.680	5.679	0,0%
Tributos correntes com recolhimento diferido		2.372	2.372	0,0%
Credores por compromisso em aberto		11.006	11.006	0,0%
Partes relacionadas		-	-	N/A
Provisão para demandas judiciais		107.005	107.005	0,0%
Outras contas a pagar	[12]	8.338	8.338	0,0%
Patrimônio Líquido		(70.359)	(112.368)	59,7%
Capital social		836.980	836.980	0,0%
Operação de capital em controlada		(22.659)	(22.659)	0,0%
Outorga de opções		1.607	1.607	0,0%
Debêntures conversíveis		50	50	0,0%
Prejuízos acumulados	[13]	(815.174)	(925.420)	13,5%
Resultado do exercício	[14]	(71.163)	(2.926)	-95,9%
Participação de acionistas não controladores		-	-	N/A
Total do passivo		769.547	734.517	-4,6%

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Passivo

Passivo circulante:

- **[10] Empréstimos e financiamentos:** é a conta mais relevante do Passivo Circulante, com valor de R\$ 363.118 mil em dezembro/2018, aumentando em janeiro/2019 para R\$ 365.881 mil, variando 0,8%. A Administração Judicial realizou diligência com a Recuperanda que esclareceu (Anexo E) que os aumentos se referem a juros do período. Observa-se que o Grupo Urbplan não possui empréstimos e financiamentos a longo prazo; e
- **[11] 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”. As Recuperandas apresentaram em nota explicativa que essas contas estão tanto no passivo circulante quanto no não circulante. Entretanto, deve o Grupo Urbplan enviar nos próximos RMAs a composição dessas contas.
 - A subconta “Outras contas a pagar” demonstrada nas notas explicativas do Grupo Urbplan apesar de não apresentarem saldo relevante, possui descrição genérica a qual deve as Recuperandas esclarecer a origem dessa conta.

Passivo não circulante:

- **[12] Outras contas a pagar:** notou-se que a conta apresenta saldo no Passivo não Circulante, entretanto, conforme Balanço Patrimonial (Anexos A) a sua composição é a mesma da “Outras contas a pagar” no curto prazo, entretanto houve a segregação o saldo em curto e longo prazo. Entretanto, deve o Grupo Urbplan enviar nos próximos RMAs a composição dessas contas.

Patrimônio líquido:

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

- **[13] Prejuízos acumulados:** verificou-se que a conta apresenta variação relevante no período analisado, de R\$ (815.174) mil em dezembro/2018 para R\$ (925.420) mil em janeiro/2019; e
- **[14] Resultado do exercício:** notou-se que a conta apresentou resultado de R\$ (71.163) mil em dezembro/2018 e em janeiro/2019 um resultado de R\$ (2.926) mil. Esses valores demonstram que as Recuperandas tiveram prejuízo no ano de 2018 e no primeiro mês de 2019.

Inconsistências nas contas “Prejuízos acumulados” e “Resultado do exercício”

- Notou-se nas demonstrações contábeis enviadas pelo Grupo Urbplan referente ao ano de 2018 que foram identificadas inconsistências, nas contas prejuízos acumulados e resultado do exercício, tais como valores que não se conciliam com o resultado do exercício demonstrado na DRE.
- Solicitamos que nos próximos relatórios as Recuperandas esclareçam ao que se referem essas inconsistências demonstradas.

Consolidado do Grupo Urbplan

Demonstração de resultado do exercício (DRE)

Segue abaixo o Demonstrativo de Resultado de Exercício de dezembro/2018 a janeiro/2019:

Descrição - R\$ em milhares	Demonstração do Resultado de Exercício (DRE)					
	Nota	Part. (%)	dezembro/2018	Part. (%)	janeiro/2019	Varição
Receita operacional líquida	[15]	100,0%	33.474	100,0%	3.874	-88,4%
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	[16]	26,3%	8.816	-0,1%	(3)	-100,0%
Lucro Bruto		126,3%	42.290	99,9%	3.871	-90,8%
Receitas/(despesas) operacionais:	[17]	-182,5%	(61.088)	-87,5%	(3.391)	-94,4%
Administrativas e gerais		-147,6%	(49.409)	-79,4%	(3.075)	-93,8%
Comerciais		-1,6%	(538)	-0,9%	(34)	-93,7%
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas		-33,3%	(11.141)	-7,3%	(282)	-97,5%
Equivalência patrimonial		0,0%	-	0,0%	-	N/A
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro		-56,2%	(18.798)	12,4%	480	-102,6%
Despesas financeiras	[18]	-185,1%	(61.955)	-89,5%	(3.466)	-94,4%
Receitas financeiras		28,6%	9.590	1,5%	60	-99,4%
Prejuízo antes dos impostos		-212,6%	(71.163)	-75,5%	(2.926)	-95,9%
Imposto de renda e contribuição social - Corrente		0,0%	-	0,0%	-	N/A
Imposto de renda e contribuição social - Diferido		0,0%	-	0,0%	-	N/A
Prejuízo líquido do exercício	[19]	-212,6%	(71.163)	-75,5%	(2.926)	-95,9%

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Pontos de atenção na DRE

- **[15] Receita operacional líquida:** notou-se que a conta apresentou uma queda relevante de dezembro/2018 para janeiro/2019, de R\$ 33.474 mil para R\$ 3.874 mil, respectivamente, variando (88,4%). No Balanço Patrimonial do Grupo Urbplan (Anexo A) foi inserido uma nota demonstrando a abertura da conta, que é formada pelas subcontas “Receita Bruta de vendas de imóveis”, “Distratos de vendas” e “Impostos sobre vendas”;
- **[16] Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:** notou-se no mês de dezembro/2018 a conta apresentou valor positivo de R\$ 8.816 mil, devendo a Recuperanda esclarecer a de aparecer com natureza credora. Consequência direta disso é a relevante variação de (100,0%) no período, uma vez que em janeiro/2019, apresentou R\$ (3) mil.
 - Notou-se que os custos apresentam participação relevante em relação a receita líquida, em dezembro/2018 de (26,3%) e em janeiro/2019 de (0,1%), deve a Recuperanda esclarecer o motivo do baixo custo apresentado em janeiro/2019;
 - Notou-se que a conta apresenta saldo positivo em dezembro/2018 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 dezembro/2018 para janeiro/2019 há uma queda nas despesas operacionais passando de R\$ (61.088) mil para R\$ (3.391) mil, respectivamente, variando (94,4%). As subcontas que demonstram a queda mais relevante são as “Administrativas e gerais” e “Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas”. Pede-se que, para os próximos RMAs, o Grupo Urbplan apresente uma maior abertura da conta “Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas” da DRE.
 - Notou-se que a subconta que apresenta a participação mais relevante é a “Administrativas e gerais” com (147,8%) em dezembro/2018 com queda para (79,4%) em janeiro/2019;

- **[18] Despesas financeiras:** notou-se que a conta apresentada o valor mais material no resultado do exercício da Recuperanda, demonstrando relação com a receita líquida de (185,1%) em dezembro/2018 e em janeiro/2019 de (89,5%). O Grupo Urbplan deve esclarecer se o alto valor demonstrado na conta tem relação com a conta “empréstimos e financiamentos” no curto prazo do Balanço Patrimonial; e
- **[19] Prejuízo líquido do exercício:** verificou-se que o consolidado do Grupo Urbplan registrou queda no prejuízo de dezembro/2018 a janeiro/2019, de R\$ (71.163) mil para (2.926) mil, respectivamente. Ademais, nota-se que o valor está condizente com o resultado do exercício demonstrado no Balanço Patrimonial no período analisado.

Seção 4

Índices Financeiros e Patrimoniais

Informações financeiras

Escopo dos trabalhos e documentação utilizada

Para a elaboração dessa análise utilizamos como fonte de informações a documentação juntada nos autos do processo de Recuperação Judicial, os relatórios contábeis de abril/2018 a janeiro/2019.

Qualidade das informações

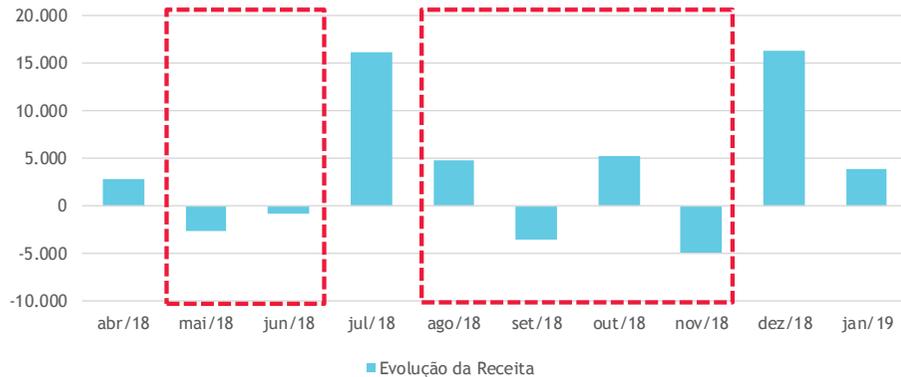
Em relação a documentação juntada, ressaltamos que como a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) do Grupo de 2018 é apresentada de forma acumulada, ou seja, o resultado demonstrado em cada mês é acrescido com o resultado dos meses anteriores, tendo como base janeiro/2018.

Posto isso, subtraímos o resultado dos meses anteriores ao mês analisado, tendo como base abril/2018 (primeira demonstração disponibilizada pela Recuperanda em 2018).

Por fim, destacamos que a análise foi realizada sobre os relatórios consolidados do Grupo Urbplan que abrangem somente as 51 empresas que estão na RJ.

Índices Financeiros

Evolução da Receita Líquida e Margem Operacional



Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

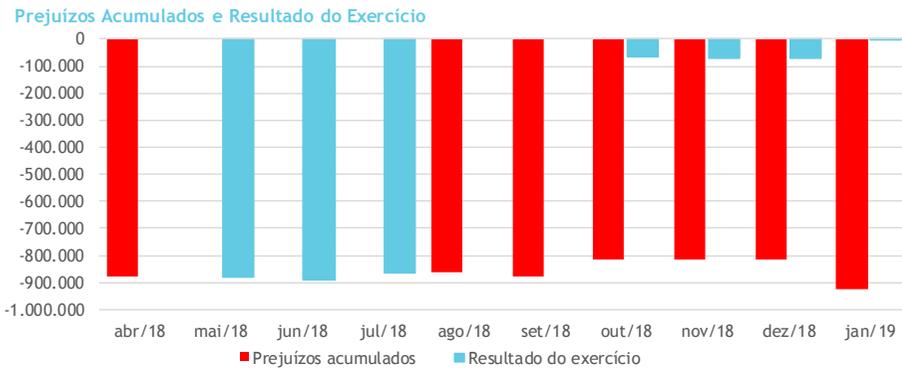
Evolução da Receita líquida e Margem Operacional

Primeiramente, nota-se que a Recuperanda apresenta variações relevantes na receita em todo o período analisado, entretanto de maio/2018 a junho/2018 e de setembro/2018 a novembro/2018 a Recuperanda demonstrou receita negativa. Deve o Grupo esclarecer o motivo de apresentar receita negativa no período analisado, pois tipicamente receita possui valor credor, ou seja, positivo, diferente do valor demonstrado nos meses acima.

Ademais, a Recuperanda demonstrou “altas” relevantes na receita de julho/2018 a dezembro/2018, deve a Recuperanda esclarecer o motivo dessas “altas” na receita.

Em todo o período analisado o valor a título de receita varia de forma totalmente inconsistente e destoante, impossibilitando verificar a real situação do Grupo.

Índices Financeiros



Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Prejuízos Acumulados e Resultado do Exercício

Verificamos que em todo período analisado o Grupo Urbplan apresentou contas com saldo “negativo” no seu Balanço Patrimonial, sendo elas “Prejuízos Acumulados” e “Resultado do Exercício”.

Nota-se que as contas apresentam inconsistências no período analisado, pois em alguns meses as contas não apresentaram saldo, e, somente a partir de outubro/2018, as contas começaram a demonstrar variações menos relevantes. Solicita-se que as Recuperandas esclareçam ao que se refere as inconsistências apresentadas no período analisado.

Conforme ressaltamos anteriores, as demonstrações contábeis enviadas pelo Grupo Urbplan referente ao ano de 2018 foram identificadas inconsistências, nas contas “Prejuízos Acumulados” e “Resultado do Exercício”, tais como valores que não se conciliam com o resultado do exercício demonstrado na DRE.

Solicitamos que nos próximos relatórios as Recuperandas esclareçam ao que se referem essas inconsistências demonstradas.

Índices Patrimoniais

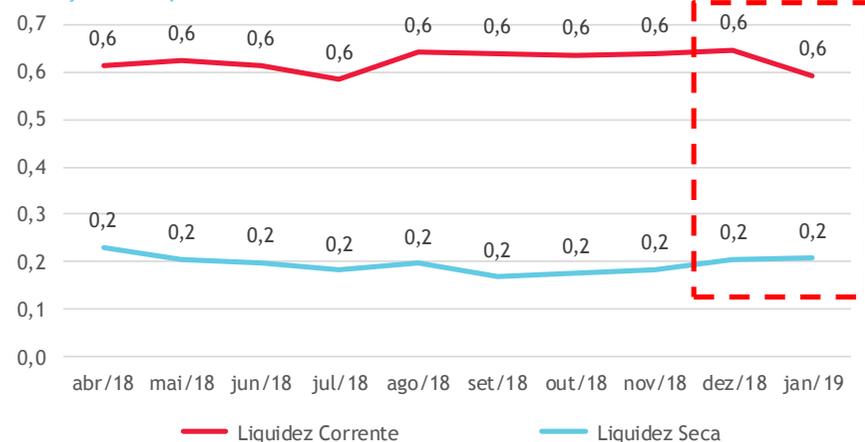
Segue abaixo os indicadores patrimoniais do Consolidado do Grupo:

Evolução do Capital de Giro



Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Evolução da Liquidez



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 de pagar o seu dia-a-dia operacional com a própria operação (“direitos a receber” e “obrigações a pagar”).

Notou-se que o Capital de Giro da Recuperanda, apresentou queda relevante em julho/2018 e no mês de janeiro/2019, nos demais meses a Recuperanda apresentou variações menos relevantes. Entretanto, Deve a Recuperanda esclarecer o motivo dessas variações em julho/2018 e janeiro/2019.

Conclui-se que subtraindo os “empréstimos” e “caixa e equivalentes de caixa”, a Recuperanda apresenta capital de giro positivo, ou seja, o Grupo Urbplan possui disponibilidade para pagar suas obrigações operacionais diárias com base nos seus recebíveis.

Situação Financeira

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 nos 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 1,0, a empresa possui disponibilidade para pagar suas obrigações com os recursos disponíveis no curto prazo e quando menor que 1,0, a empresa não possui recursos suficientes para pagar suas obrigações no curto prazo. No caso, em todo o período analisado as Recuperandas apresentam capacidade de aproximadamente 0,6, valor abaixo de 1,0, ou seja, o Grupo Urbplan não consegue pagar suas obrigações com os recursos disponíveis a curto prazo no período analisado.

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.

No caso, excluindo-se o estoque, verificou-se que a empresa possui apenas cerca de 0,2 abril/2018 a janeiro/2019 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, mesmo com a melhora no período analisado.

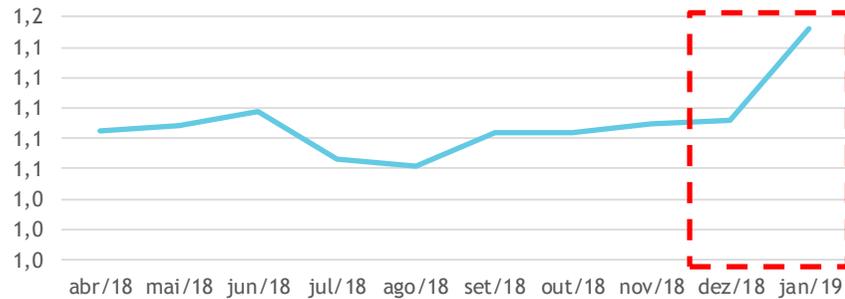
Conclusão

Nota-se que no cálculo do Capital de Giro a Recuperanda consegue pagar sua operação, pois no cálculo do Capital de Giro subtraímos as contas de “Caixa e equivalentes de caixa” e “Empréstimos”, pelo fato dessas contas representarem soluções para financiamento da operação da Recuperanda.

Entretanto, com relação a Liquidez Corrente e Liquidez Seca, a Recuperanda apresentou recursos insuficientes para quitar suas dívidas, pois nesses cálculos são considerados as contas de “Caixa e equivalentes de caixa” e “Empréstimos”, por isso, verificamos no Balanço Patrimonial da Recuperanda (Anexo A) que os “Empréstimos” possuem relevante representatividade para a Recuperanda enquanto a conta “Caixa e equivalentes de Caixa” não possui valores representativos para o cálculo, e que o Grupo Urbplan possui um relevante volume de financiamento para sua operação.

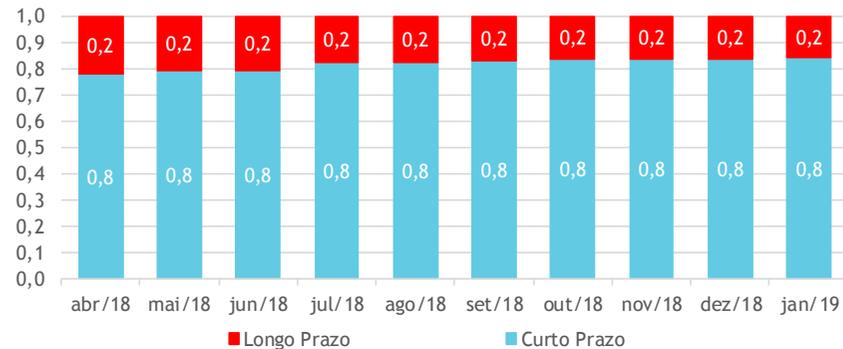
Índices Patrimoniais

Endividamento Geral



Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Composição do endividamento



Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Perfil do endividamento

Endividamento Geral

Realizamos o cálculo do índice de endividamento geral, ou seja, a proporção de ativos do Grupo que são financiados por recursos de terceiros (passivo circulante e passivo não circulante). Com os resultados obtidos, a partir do cálculo, resultamos na seguinte análise: quando igual ou maior que 1,0, a empresa não possui disponibilidade para pagar suas obrigações com terceiros com os recursos disponíveis no curto prazo e quando menor que 1,0, 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, verificamos que em todo o período analisado a Recuperanda não possui disponibilidade para pagar suas obrigações com terceiros com os recursos disponíveis no curto prazo, uma vez que em todo período o endividamento ficou acima de 1,0.

Ressaltamos que a Recuperanda apresentou um aumento relevante em janeiro/2019 de aproximadamente 0,1, o que quer dizer que o Grupo necessita de mais capital de terceiros e apresenta um alto risco de inadimplência.

Composição do endividamento

Adicionalmente, realizamos o cálculo da composição do endividamento no curto prazo e longo prazo, onde podemos verificar onde está alocada maior parte da dívida com terceiros do Grupo Urbplan.

No caso, verificamos que maior parte da dívida está alocada no curto prazo, aproximadamente 80,0% da dívida com terceiros, e com base nessa alocação espera que o Grupo quite esses valores dentro de 12 meses.

Índices Patrimoniais

Tabela com valores

Adicionalmente, destaca-se os valores de alguns índices-chave para entender a realidade econômica, financeira e patrimonial da empresa, evidenciando uma piora de sua posição nos dois períodos. Destaca-se, em especial, liquidez seca, liquidez corrente e perfil de endividamento.

Descrição	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19
Capital de giro	78.234	82.920	77.776	63.073	99.578	96.697	93.670	98.169	99.730	66.367
Liquidez Corrente	0,61	0,62	0,61	0,58	0,64	0,64	0,64	0,64	0,65	0,59
Liquidez Seca	0,23	0,21	0,20	0,18	0,20	0,17	0,18	0,18	0,21	0,21
Endividamento Geral	1,08	1,09	1,10	1,07	1,06	1,08	1,08	1,09	1,09	1,15
Composição do endividamento no curto prazo	0,78	0,79	0,79	0,83	0,82	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84
Composição do endividamento no longo prazo	0,22	0,21	0,21	0,17	0,18	0,17	0,16	0,16	0,16	0,16
Prejuízo antes do resultado financeiro	(29.227)	17.329	(943)	3.347	4.598	(10.697)	1.504	(5.748)	1.039	480
Prejuízo líquido do exercício	(47.503)	12.108	(10.984)	2.202	(4.428)	(15.503)	(1.496)	(4.006)	(1.553)	(2.926)

Seção 5

Informações gerenciais de dezembro/2018 a janeiro/2019

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 dezembro/2018 a janeiro/2019.

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 dezembro/2018 a janeiro/2019 o Grupo Urbplan apresentou maior movimentação de entradas do que saídas, resultando, assim, em uma movimentação mensal positiva de R\$ 2.237.186 em dezembro/2018 e uma movimentação mensal negativa de R\$ (4.063.003) em janeiro/2019, vide abaixo:

Descrição - R\$	dezembro/2018	janeiro/2019
(+) Entradas	8.725.913	9.207.602
(-) Saídas	(6.488.726)	(13.270.605)
(=) Movimentação do mês	2.237.186	(4.063.003)

Fonte: Anexo B

Informações gerenciais

Fluxo de Caixa gerencial de dezembro/2018 a janeiro/2019

Demonstração do Fluxo de Caixa					
Descrição - R\$	Notas	dez/2018	Part. dez/2018	jan/2019	Part. jan/2019
Saldo inicial		12.225.405		14.462.591	
Entradas		8.725.913	100,0%	9.207.602	100,0%
Livre	[1]	8.200.344	94,0%	8.400.109	91,2%
Terreneiro		64.237	0,7%	79.721	0,9%
Contas vinculadas		-	0,0%	-	0,0%
Distribuição consórcio		83.897	1,0%	78.451	0,9%
Outros	[2]	377.435	4,3%	649.321	7,1%
Saídas		(6.488.726)	100,0%	(13.270.605)	100,0%
Despesas operacionais		(3.558.632)	54,8%	(2.788.534)	21,0%
Folha		(1.160.024)	17,9%	(949.341)	7,2%
Iptu / Itbi / Registros / Outros		(156.156)	2,4%	(123.137)	0,9%
Despesas operacionais e adm.		(1.800.131)	27,7%	(1.505.988)	11,3%
Obras / projetos / licenciamento		(442.321)	6,8%	(210.068)	1,6%
Despesas financeiras		-	0,0%	(7.591.953)	57,2%
Pagamento operações financeiras		-	0,0%	-	0,0%
Repasse operações financeiras		-	0,0%	(7.591.953)	57,2%
Terreneiro	[3]	(2.930.094)	45,2%	(2.890.118)	21,8%
Saldo caixa total	[4]	14.462.591		10.399.589	

Fonte: Anexo B

- **[1] Livre:** notou-se que a subconta é a mais representativa do grupo de “entradas”, com valor de R\$ 8.200.344 em dezembro/2018 aumentando para R\$ 8.400.109 em janeiro/2019;
- **[2] Outros:** notou-se que a conta possui descrição genérica, por esse motivo deve o Grupo Urbplan esclarecer a origem e natureza dessa conta;
- **[3] Terreneiro:** ressalta-se que a conta possui saldo de R\$ (2.930.094) em dezembro/2018 e em janeiro/2019 apresentou uma leve queda para R\$ (2.890.118); e
- **[4] Saldo caixa total:** notou-se que o Grupo Urbplan apresentou queda no Fluxo de Caixa de no período analisado, de R\$ 14.462.591 em dezembro/2018 para R\$ 10.399.589 em janeiro/2019, respectivamente, demonstrando um aumento de disponibilidade de recursos a curto prazo.

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\$
Janeiro	3.475	399.531.558	114.973

Fonte: Anexo B

Conforme identificado acima, o Grupo apresenta um total de 3.475 lotes que totalizam o valor de aproximadamente R\$ 399.531.558, que se dividido pelo total de lotes resulta em um ticket médio de aproximadamente R\$ 114.973 em janeiro/2019. 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.

Realizamos ainda a comparação com o Balanço Patrimonial de janeiro/2019 consolidado disponibilizado pela Empresa utilizando a conta "Imóveis destinados à venda", que totalizou R\$ 273.479 mil e o valor apresentando no relatório gerencial está divergente, com valor de R\$ 399.532 mil. Deve o Grupo Urbplan esclarecer o motivo dessa divergência entre o relatório gerencial e o Balanço Patrimonial.

Passivo tributário

Verificamos que o Grupo Urbplan apresentou o seu passivo acumulado de janeiro/2019 detalhado conforme tabela abaixo (anexo B):

Dívida Total	22.120.958,60
---------------------	----------------------

Fonte: Anexo B

Realizamos a comparação com o Balanço Patrimonial de janeiro/2019 consolidado disponibilizado pela Empresa 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\$ 22.411 mil e o valor apresentando no relatório gerencial está divergente, com valor de R\$ 22.121 mil. Deve o Grupo Urbplan esclarecer quais contas compõem o relatório gerencial e o motivo dessa divergência.

Seção 5:

| MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Falências, Recuperações Judiciais e Arbitragem, do Foro Central da Capital/SP

Seção 6

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	dez/2018	jan/2019
Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.	68 funcionários	69 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 7

Esclarecimentos das Recuperandas dos RMAs anteriores

Primeiro esclarecimento das 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, as Recuperandas esclareceram 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.

Ademais, as Recuperandas ainda esclareceram as 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.

Segundo esclarecimento

Em 11 de fevereiro de 2019 as Recuperandas anexaram nos autos, esclarecimento sobre o do RMA de agosto/2018 e setembro/2018, que as Recuperandas justificaram alguns pontos do Sumário Executivo, do Balanço Patrimonial Consolidado e do Fluxo de Caixa que a Administração Judicial questionou, vide abaixo:

Sumário Executivo

(a) Passivo circulante

- **Contas a pagar por cessão de recebíveis:** se refere a valores com garantia (cessão de crédito), consistentes em recebíveis imobiliários provenientes de loteamentos concluídos ou em construção, para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); e
- **Credores por imóveis compromissados:** a conta se refere a obrigações com parceiros para aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de loteamento.

(b) Passivo não circulante

- **Obrigações com registros de contratos e custo de retomadas:** são provisões de valores a pagar decorrentes das ações de retomadas de lotes; e
- **Credores por compromisso em aberto:** trata-se da segregação da conta “credores por imóveis compromissados” em curto e longo prazo.

(c) Patrimônio líquido:

- **Operação de capital em controlada:** representa a participação do patrimônio líquido negativo da controlada da SP 26, entretanto solicitamos que o Grupo Urbplan esclarecer qual controlada se refere esse investimento;
- **Outorga de opções:** decorre de política do Grupo Urbplan de compra de ações, entretanto o Grupo informou que houve descontinuidade dessa política e que está verificando o tratamento contábil para essa conta. Solicitamos as Recuperandas esclarecimentos de qual tratamento será dado a conta;
- **Debêntures conversíveis:** trata-se da emissão de debêntures conversíveis em ações da Empresa; e
- **Participação de acionistas não controladores:** trata-se da participação de 20% da empresa EPP Empreendimentos Imobiliários Construções e Participações na SP 27.

Balanço Patrimonial Consolidado

- **Imóveis destinados:** o Grupo Urbplan esclareceu que atualiza a Provisão de créditos de liquidação Duvidosa (PCLD) trimestralmente, entretanto deve o Grupo para os próximos RMAs encaminhar em formato Excel o cálculo feito dos títulos em PCLD;
- **Promitentes compradores de imóveis:** as Recuperandas informaram que a variação está dentro da movimentação normal das atividades do Grupo, entretanto deve os mesmos informarem qual a sazonalidade dessas variações;
- **Contas a receber de partes relacionadas:** o Grupo esclareceu que a conta não possui saldo, pois elimina as transações *intercompany* para apresentar o Balanço Patrimonial Consolidado;

- **Investimentos:** conforme as Recuperandas esclareceram em “contas a receber de partes relacionadas” o mesmo ocorre nessa conta, a inexistência de saldo se refere a eliminação das transações *intercompany*;
- **Empréstimos e financiamentos:** a Empresa informou que os empréstimos vinham sendo classificados somente no curto prazo, entretanto está discutindo com a Auditoria a segregação entre curto e longo prazo. Deve a Recuperanda informar nos próximos RMAs se os valores serão segregados;
- **Outras contas a pagar:** a Recuperanda informou que apresenta a abertura das contas no RMA, entretanto na abertura dos saldos possui uma conta com nomenclatura “Outras contas a pagar” que não possui explicação. Deve o Grupo esclarecer a natureza dessa subconta; e
- **Prejuízos acumulados:** as Recuperandas informaram que a divergência da conta entre abril/2018 e junho/2018 era por falta de ajustes referente a 2017, entretanto concluíram os ajustes em setembro de 2018 e verificamos no Balancetes posteriores que os valores estão de acordo com a DRE do Grupo.

Fluxo de Caixa

- **Subconta livre:** os valores se referem aos recebíveis creditados do Grupo Urbplan;
- **Repasse operações financeiras:** operações referem-se a depósitos judiciais;
- **Conta Terreneiro:** refere-se a parcela dos recebíveis devida aos Terreneiro; e

- **Contas operacionais no Fluxo de Caixa:** as Recuperandas informaram que as contas operacionais são “FOLHA”, “IPTU/ITBI/REGISTROS/OUTROS”; “DESPESAS OPERACIONAIS E ADM” e “OBRAS/PROJETOS/LICENCIAMENTO”.

Terceiro esclarecimento

Em 19 de março de 2019 a Administração Judicial diligenciou com as Recuperandas pedindo esclarecimentos sobre o motivo dos Balancetes de dezembro/2018 e janeiro/2019 possuírem saldo que não conciliam e da modificação do Plano de Contas das Recuperandas.

A Recuperandas esclareceram no dia 26 de março de 2019, que “os balancetes mensais enviados no RMA são apresentados em caráter preliminar, estando assim, sujeito a alterações”, justificando assim o motivo dos mesmos não conciliarem, e ainda informaram que os Balancetes definitivos serão apresentados após a conclusão da auditoria até o final de abril de 2019. Solicita-se que as Recuperandas disponibilizem as Demonstrações Financeiras auditadas e Balancetes de 2018 após a auditoria.

Para a modificação do plano de contas as Recuperandas esclareceram que: “Houve alteração no plano de contas, essas ocorreram apenas nas contas de resultado, onde segregamos em grupos diferentes, as Receitas, os Custos e as Despesas. O grupo de Receitas de ordem n° 3, o grupo de Custos de ordem n° 4 e o grupo das Despesas de ordem n° 5. As contas permanecem iguais, possibilitando assim, a comparabilidade com períodos anteriores.”

Seção 8

Lista de credores

Lista de credores - art. 8º LRF

relação de credores (Art. 8, da Lei 11.101/05)

Apresentaremos a seguir o resumo da relação e composição dos créditos nos termos do art. 8º, Lei 11.101/05 de Recuperação Judicial.

Natureza	Valor Art. 7 - R\$	Ajuste - R\$	Valor final Art. 18º - R\$
Classe I - Trabalhista	3.357.313,38	355.812,47	3.713.125,85
Classe II - Garantia Real	-	-	Ilíquido
Classe III - Quirografário	339.541.626,15	(932.220,47)	338.609.405,68
Classe IV - ME/EPP	2.749.391,71	-	2.749.391,71
Total Geral	345.648.331,24	(576.408,00)	345.071.923,24

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.

Seção 9

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 Empresa 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 10

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 E) a funcionalidade do Grupo Urbplan em seu escritório administrativo estabelecido no endereço fornecido na petição inicial.

Seção 11

Anexos

Anexos

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

Anexo	Documento
A	Demonstrações contábeis do Grupo Urbplan de janeiro/2019
B	Informações gerenciais de janeiro/2019
C	Relação de funcionários enviada pelo Grupo Urbplan de janeiro/2019
D	Constatação de Atividade <i>In loco</i>