

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 - janeiro/2019 a
março/2019
06 de agosto 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

4023/19
06 de agosto 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 n° 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 janeiro/2019 a março/2019	15
Índices Financeiros e Patrimoniais	26
Informações gerenciais de janeiro/2019 a março/2019	35
Relação de funcionários	39
Esclarecimentos das Recuperandas dos RMAs anteriores	41
Lista de credores	44
Acompanhamento do PRJ	46
Resumo das atividades da Administradora Judicial	51
Anexos	53

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
Índices patrimoniais do Consolidado do Grupo de março/2019	Verificou-se que o consolidado do Grupo em março/2019 apresentou um capital de giro de R\$ (302.802) mil. Apresenta liquidez corrente, seca e imediata muito baixa, 0,59, 0,22 e 0,01, respectivamente, ou seja, abaixo de 1, o que quer dizer que o Grupo não é capaz de honrar todas as suas obrigações a curto prazo. O endividamento é de 1,18 em março/2019, o que quer dizer que o Grupo necessitará de capital de terceiros, sendo que 0,84 do endividamento está no curto prazo e 0,16 no longo prazo.
Contas relevante no Fluxo de Caixa de janeiro/2019 a março/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\$ 8.400.109 em janeiro/2019 aumentando para R\$ 9.081.777 em fevereiro/2019 e retraindo para R\$ 8.697.049 em março/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: verificou-se que a conta possui saldo de R\$ (2.890.118) em janeiro/2019, em fevereiro/2019 apresentou queda para R\$ (2.770.256) e aumentou para R\$ (2.790.268) em março/2019. De acordo com informações do Grupo, se refere ao repasse que é devido aos Terreneiros da venda do lote; e▪ Saldo caixa total: notou-se que o Grupo Urbplan apresentou aumento no Fluxo de Caixa no período analisado, de R\$ 10.399.589 em janeiro/2019 para R\$ 12.585.517 em fevereiro/2019 e em março/2019 apresentou saldo de R\$ 13.061.154, demonstrando um aumento de disponibilidade de recursos a curto prazo. Contudo, conforme o Balanço Patrimonial (Anexo A), o saldo apresentado das contas “Caixa e equivalentes de caixa” e “Retenções contratuais (Caixa restrito)” não coincidem com o valor apresentado no Fluxo de Caixa Gerencial (Anexo B). Deve o Grupo esclarecer o motivo da divergência relatada nas demonstrações.
DRE do Consolidado do Grupo Urbplan	Ressalta-se que a conta de “custo dos imóveis vendidos e serviços prestados” não mantém uma relação linear com o faturamento (receita), do qual demonstraram uma expressiva variação em março/2019. Observa-se que a conta de custos demonstrou valores irrelevantes nos meses de janeiro/2019 e fevereiro/2019 se comparada com a receita do Grupo. Deve a Recuperanda esclarecer o motivo do custo não ter correlação com a receita.
Evolução da Receita de abril/2018 a março/2019	Em todo o período analisado a 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 janeiro/2019 a março/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, a conta apresentou declínio, de R\$ 273.479 mil em janeiro/2019 para R\$ 273.413 mil em fevereiro/2019, encerrando o saldo em março/2019 no valor de R\$ 263.932 mil, variando (3,5%) em relação a fevereiro/2019; <ul style="list-style-type: none"> – Reitera-se que deve a Urbplan disponibilizar os estoques que compõe a referida conta, vez que o valor registrado diverge do valor apresentado no relatório gerencial (Anexo B). ■ Imobilizado e Intangível: verificou-se que essas contas apresentam variação no período analisado, a conta “Imobilizado”, de janeiro/2019 a fevereiro/2019 sofreu um aumento de R\$ 155 mil para R\$ 185 mil, variando respectivamente 19,4% e encerrando o saldo em março/2019 com queda para R\$ 178 mil. A rubrica “Intangível” apresentou um saldo de R\$ 19 mil em janeiro/2019, do qual reduziu para R\$ 17 mil em fevereiro/2019 e R\$ 15 mil em março/2019; <ul style="list-style-type: none"> – Ressalta-se que a Recuperanda disponibiliza mensalmente um documento destacando a venda e compra de ativos, do qual em fevereiro/2019 não demonstrou nenhuma aquisição de imobilizado. Deve o Grupo esclarecer o motivo do aumento da conta “Imobilizado”. ■ Contas a receber de partes relacionadas: notou-se que a conta apresentou variação irrelevante de janeiro/2019 para fevereiro/2019, já no período de fevereiro/2019 a março/2019, o saldo diminuiu de R\$ 2.718 mil para R\$ 2.381 mil, respectivamente, variando (12,4%). Deve a Recuperanda enviar a composição 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\$ 365.881 mil em janeiro/2019, aumentando em fevereiro/2019 para R\$ 369.056 mil e para R\$ 373.198 mil em março/2019, variando 0,9% e 1,1%, respectivamente. Ademais, observa-se que o Grupo Urbplan não possui empréstimos e financiamentos a longo prazo. Deve o Grupo esclarecer o motivo do constante aumento dessa rubrica; ■ Tributos correntes com recolhimento diferido: verificou-se um aumento de janeiro/2019 para fevereiro/2019, de R\$ 8.364 mil para R\$ 10.514 mil, variando 25,7% e encerrando o primeiro trimestre com o saldo de R\$ 10.497 mil. ■ Prejuízos acumulados: verificou-se que a conta apresentou saldo de R\$ (925.420) mil em janeiro/2019, em fevereiro/2019 não houve uma variação significativa, contudo, em março/2019, a rubrica aumentou para R\$ (940.449) mil. Deve a Recuperanda prestar esclarecimentos a respeito dessa variação; e ■ Resultado do exercício: notou-se que a conta apresentou resultado de R\$ (2.926) mil em janeiro/2019, em fevereiro/2019 um resultado de R\$ (7.469) mil e de R\$ (5.302) mil em março/2019. Esses valores demonstram que as Recuperandas tiveram prejuízo no primeiro trimestre de 2019.

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.
Passivo Tributário em março/2019	O saldo demonstrado pelo Grupo através da documentação apresentada denota uma majoração elevada, de R\$ 21.726.693 em fevereiro/2019 para R\$ 31.978.965 em março/2019, variando 47,2%. Deve o Grupo Urbplan esclarecer o motivo desse aumento.
Relação de funcionários	<p>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 janeiro/2019 a março/2019 foi constatado que:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A Urbplan tem 69 funcionários registrados em janeiro/2019; ▪ A Urbplan tem 70 funcionários registrados em fevereiro/2019; e ▪ A Urbplan tem 71 funcionários registrados em março/2019. <p>Existem colaboradores prestadores pessoas jurídicas.</p>
Assembleia Geral de Credores realizado no dia 10/06/2019	Ressalta-se que a 1º Assembleia Geral de Credores marcada para o dia 10/06/2019 não se instalou, uma vez que não teve o quórum necessário na classe IV - ME-EPP. A 2º Assembleia Geral de Credores será instalada no dia 26/06/2019.

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 janeiro/2019 a março/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 janeiro/2019 a março/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 março/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.

Seção 3

Verificação contábil de janeiro/2019 a março/2019

Informações financeiras

Qualidade das informações

Em relação às demonstrações contábeis recebidas do Grupo Urbplan referente aos meses de janeiro/2019 a março/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”. Conseqüentemente, 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

Balço Patrimonial

Descrição - R\$ em milhares	Nota	janeiro/2019	fevereiro/2019	Varição	março/2019	Varição
Circulante		422.133	424.891	0,7%	423.968	-0,2%
Caixa e equivalentes de caixa		9.162	9.743	6,3%	9.346	-4,1%
Retenções contratuais (caixa restrito)		3.148	3.168	0,6%	3.271	3,3%
Promitentes compradores de imóveis	[1]	68.406	65.875	-3,7%	64.716	-1,8%
Imóveis destinados à venda	[2]	273.479	273.413	0,0%	263.932	-3,5%
Adiantamentos a fornecedores		3.144	3.202	1,8%	3.157	-1,4%
Adiantamentos a proprietários de glebas e parceiros		127	127	0,0%	127	0,0%
Consórcios		25.792	26.345	2,1%	29.642	12,5%
Outros valores a receber	[3]	38.875	43.018	10,7%	49.777	15,7%
Não circulante		312.384	314.839	0,8%	306.370	-2,7%
Promitentes compradores de imóveis	[4]	146.276	148.952	1,8%	148.944	0,0%
Contas a receber de partes relacionadas	[5]	2.716	2.718	0,1%	2.381	-12,4%
Outros valores a receber	[6]	163.218	162.967	-0,2%	154.852	-5,0%
Investimentos		-	-	N/A	-	N/A
Imobilizado	[7]	155	185	19,4%	178	-3,8%
Intangível	[7]	19	17	-10,5%	15	-11,8%
Total do ativo		734.517	739.730	0,7%	730.338	-1,3%

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Ativo

Ativo circulante:

- [1] **Promitentes compradores de imóveis:** verificou-se que a conta apresentou queda no período analisado, de R\$ 68.406 mil em janeiro/2019 para R\$ 65.875 mil em fevereiro/2019, variando (3,7%), e em março/2019 reduziu (1,8%) se comparado com o mês anterior, totalizando o valor de R\$ 64.716 mil. Ressalta-se que a conta é composta pelas seguintes subcontas, conforme nota no Balço Patrimonial (Anexo A):

Descrição - R\$ em milhares	janeiro/2019	fevereiro/2019	Varição	março/2019	Varição
Promitentes compradores de imóveis	455.895	454.693	-0,3%	452.157	-0,6%
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(242.978)	(241.631)	-0,6%	(240.263)	-0,6%
Outras contas a receber	1.765	1.765	0,0%	1.766	0,1%
Total	214.682	214.827	0,1%	213.660	-0,5%
Ativo Circulante	68.406	65.875	-3,7%	64.716	-1,8%
Ativo Não Circulante	146.276	148.952	1,8%	148.944	0,0%
Total	214.682	214.827	0,1%	213.660	-0,5%

- 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, bem como seus vencimentos.

- [2] **Imóveis destinados à venda:** verificou-se que é a conta mais relevante no Ativo Circulante. No período analisado, a conta apresentou declínio, de R\$ 273.479 mil em janeiro/2019 para R\$ 273.413 mil em fevereiro/2019, encerrando o saldo em março/2019 no valor de R\$ 263.932 mil, variando (3,5%) em relação a fevereiro/2019; e
- [3] **Outros valores a receber:** notou-se no Balço Patrimonial (Anexo A) das Recuperandas, que a conta é composta pelas seguintes subcontas:

Descrição - R\$ em milhares	janeiro/2019	fevereiro/2019	Variação	março/2019	Variação
Créditos adquiridos	160.745	164.698	2,5%	163.342	-0,8%
Impostos a recuperar	5.756	6.474	12,5%	6.474	0,0%
Impostos diferidos	3.639	3.596	-1,2%	3.596	0,0%
Depósitos judiciais	13.500	15.323	13,5%	15.323	0,0%
Outros valores a receber	18.453	15.894	-13,9%	15.894	0,0%
Total	202.093	205.985	1,9%	204.629	-0,7%
Ativo Circulante	38.875	43.018	10,7%	49.777	15,7%
Ativo Não Circulante	163.218	162.967	-0,2%	154.852	-5,0%
Total	202.093	205.985	1,9%	204.629	-0,7%

- As Recuperandas apresentaram em nota explicativa informando que essas contas estão tanto no ativo circulante quanto no não circulante. Entretanto, deve o Grupo Urbplan enviar nos próximos RMA's maiores detalhes dessas contas, vez que apresentam descrição genérica.

Ativo não circulante:

- [4] Promitentes compradores de imóveis:** notou-se que a conta apresentou aumento de janeiro/2019 a fevereiro/2019, de R\$ 146.276 mil para R\$ 148.952 mil, respectivamente, variando 1,8%, contudo demonstrou uma pequena redução para R\$ 148.944 mil em março/2019. Conforme Balanço Patrimonial (Anexo 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;
- [5] Contas a receber de partes relacionadas:** notou-se que a conta apresentou variação irrelevante de janeiro/2019 para fevereiro/2019, já de fevereiro/2019 a março/2019, o saldo diminuiu de R\$ 2.718 mil para R\$ 2.381 mil, respectivamente, variando (12,4%). Deve a Recuperanda enviar a composição dessa conta e esclarecer qual o motivo da variação demonstrada na conta no período analisado;
- [6] Outros valores a receber:** notou-se que a conta apresenta saldo relevante no Ativo não Circulante, entretanto, conforme Balanço Patrimonial (Anexo 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; e

- [7] Imobilizado e Intangível:** verificou-se que essas contas apresentam variações no período analisado, a conta “Imobilizado”, de janeiro/2019 a fevereiro/2019 sofreu um aumento de R\$ 155 mil para R\$ 185 mil, variando respectivamente 19,4% e encerrando o saldo em março/2019 com queda para R\$ 178 mil.
 - Ressalta-se que a Recuperanda disponibiliza mensalmente um documento destacando a venda e compra de ativos, do qual em fevereiro/2019 não demonstrou nenhuma aquisição de imobilizado. Deve o Grupo esclarecer o motivo do aumento da conta “Imobilizado”; e
 - Além disso, deve a Recuperanda esclarecer se houve a contabilização de Depreciação e Amortização.

Conclusão

Conforme evidenciado acima, é possível notar que o Ativo Circulante em janeiro/2019 foi de R\$ 422.133 mil, já em fevereiro/2019 perfez o valor de R\$ 424.891 mil, variando 0,7%, e encerrando o período em março/2019 com o saldo de R\$ 423.968 mil, variando (0,2%).

O aumento observado em fevereiro/2019 demonstra que o Grupo Urbplan aumentou seu volume de disponíveis no curto prazo, tal fato ocorreu em função do aumento das contas “Caixa e equivalentes de caixa” e “Outros valores a receber”. Notou-se que a redução do Ativo Circulante em março/2019 não foi relevante.

Reitera-se que no primeiro trimestre de 2019 o saldo da conta “Outros valores a receber” apresentou aumentos substanciais, no entanto, esse aumento não é necessariamente benéfico, vez que pode significar que a Recuperanda está demorando mais para receber os valores contidos nessa rubrica.

Em relação ao Ativo Não Circulante, notou-se que em janeiro/2019 o saldo foi de R\$ 312.384 mil, já em fevereiro/2019 aumentou para R\$ 314.839 mil, variando 0,8%, e encerrou o período em março/2019 com o saldo de R\$ 306.370 mil, variando (2,7%).

Nota-se que o principal motivo do aumento em fevereiro/2019, se deu em função da majoração da rubrica “Promitentes compradores de imóveis”, no entanto, conforme mencionado anteriormente, consta um relevante saldo a título de provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD), logo, a movimentação dessa subconta pode causar ligeiras variações que possivelmente distorcem o valor que a Recuperanda espera receber dos promitentes compradores de imóveis. Deve o Grupo Urbplan esclarecer a composição dessa conta.

Já a redução em março/2019 deriva da retração ocorrida nas rubricas “Contas a receber de partes relacionadas” e “Outros valores a receber”, das quais possuem descrições genéricas, em função disso, se faz necessário que a Recuperanda esclareça os valores contidos nessas contas.

O Plano de Recuperação Judicial está sendo discutido nas assembleias gerais de credores, e caso seja aceito e homologado pelo MM. Juízo Recuperacional, o pagamento da Classe I - Trabalhista deverá ser realizado em até doze meses, portanto, nesse momento, seria benéfico para a Recuperanda que haja uma majoração do seu Ativo Circulante.

Consolidado do Grupo Urbplan

Balanco Patrimonial

Descrição - R\$ em milhares	Nota	janeiro/2019	fevereiro/2019	Varição	março/2019	Varição
Circulante		712.485	724.416	1,7%	726.770	0,3%
Fornecedores		17.818	18.545	4,1%	18.526	-0,1%
Empréstimos e financiamentos	[8]	365.881	369.056	0,9%	373.198	1,1%
Obrigações com registros de contratos e custos de retomadas		55.310	54.193	-2,0%	50.774	-6,3%
Contas a pagar por cessão de recebíveis		125.893	125.913	0,0%	126.745	0,7%
Tributos correntes com recolhimento diferido	[9]	8.364	10.514	25,7%	10.497	-0,2%
Cretores por imóveis compromissados		9.692	8.889	-8,3%	8.890	0,0%
Contas a pagar a proprietários de imóveis e parceiros	[10]	14.523	15.031	3,5%	16.118	7,2%
Obrigações trabalhistas e previdenciárias		3.153	3.327	5,5%	3.476	4,5%
Obrigações trabalhistas e tributárias	[11]	8.522	13.978	64,0%	13.257	-5,2%
Adiantamentos de clientes	[12]	866	1.114	28,6%	1.175	5,5%
Outras contas a pagar	[13]	102.463	103.856	1,4%	104.114	0,2%
Não Circulante		134.400	132.189	-1,6%	133.341	0,9%
Obrigações com registros de contratos e custo de retomadas		5.679	5.679	0,0%	5.679	0,0%
Tributos correntes com recolhimento diferido	[14]	2.372	161	-93,2%	-	-100,0%
Cretores por compromisso em aberto		11.006	11.006	0,0%	11.006	0,0%
Partes relacionadas		-	-	N/A	-	N/A
Provisão para demandas judiciais		107.005	107.005	0,0%	108.250	1,2%
Outras contas a pagar	[15]	8.338	8.338	0,0%	8.406	0,8%
Patrimônio Líquido		(112.368)	(116.875)	4,0%	(129.773)	11,0%
Capital social		836.980	836.980	0,0%	836.980	0,0%
Operação de capital em controlada		(22.659)	(22.659)	0,0%	(22.659)	0,0%
Outorga de opções		1.607	1.607	0,0%	1.607	0,0%
Debêntures conversíveis		50	50	0,0%	50	0,0%
Prejuízos acumulados	[16]	(925.420)	(925.384)	0,0%	(940.449)	1,6%
Resultado do exercício	[17]	(2.926)	(7.469)	155,3%	(5.302)	-29,0%
Participação de acionistas não controladores		-	-	N/A	-	N/A
Total do passivo		734.517	739.730	0,7%	730.338	-1,3%

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Passivo

Passivo circulante:

- **[8] Empréstimos e financiamentos:** é a conta mais relevante do Passivo Circulante, com valor de R\$ 365.881 mil em janeiro/2019, aumentando em fevereiro/2019 para R\$ 369.056 mil e para R\$ 373.198 mil em março/2019, variando 0,9% e 1,1%, respectivamente. Ademais, observa-se que o Grupo Urbplan não possui empréstimos e financiamentos a longo prazo. Deve o Grupo esclarecer o motivo do constante aumento dessa rubrica;
- **[9] Tributos correntes com recolhimento diferido:** notou-se um aumento de janeiro/2019 para fevereiro/2019, de R\$ 8.364 mil para R\$ 10.514 mil, respectivamente, variando 25,7% e encerrando o primeiro trimestre de 2019 com o saldo de R\$ 10.497 mil, variando (0,2%);
- **[10] Contas a pagar a proprietários de imóveis e parceiros:** o saldo demonstrado em janeiro/2019 foi de R\$ 14.523 mil, do qual aumentou no decorrer do primeiro trimestre, em fevereiro/2019 para R\$ 15.031 mil, variando 3,5% e em março/2019 para R\$ 16.118 mil, variando 7,2% se comparado ao mês anterior;
- **[11] Obrigações trabalhistas e tributárias:** houve uma majoração no saldo registrado ao fim do trimestre, o valor em janeiro/2019 era de R\$ 8.522 mil, e aumentou para R\$ 13.978 mil em fevereiro/2019, encerrando março/2019 com o saldo de R\$ 13.257 mil. Deve o Grupo Urbplan esclarecer o motivo do aumento relevante ocorrido em fevereiro/2019;
- **[12] Adiantamentos de clientes:** verificou-se que o valor aumentou no primeiro trimestre de 2019, em janeiro/2019 o saldo era de R\$ 866 mil, em fevereiro/2019 foi de R\$ 1.114 mil, variando 28,6%, e em março/2019 o saldo registrado foi de R\$ 1.175 mil, variando 5,5% em comparação ao mês anterior.

Seção 3: Verificação contábil de janeiro/2019 a março/2019

Grupo Urbplan - Relatório mensal de atividades - janeiro/2019 a março/2019 | MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Falências, Recuperações Judiciais e Arbitragem, do Foro Central da Capital/SP

- O nome da conta “Adiantamentos de clientes” foi utilizada pela Recuperanda em uma subconta da rubrica “Outras contas a pagar”, conforme demonstrado pela Recuperanda nas notas explicativas do Balanço Patrimonial (Anexo A), questiona-se o motivo da Recuperanda utilizar a conta duas vezes no seu Balanço Patrimonial e em contas diferentes; e
- **[13] Outras contas a pagar:** notou-se no Balanço Patrimonial (Anexo A) das Recuperandas, que a conta é composta pelas seguintes subcontas:

Descrição - R\$ em milhares	janeiro/2019	fevereiro/2019	Variação	março/2019	Variação
Provisão para distratos	87.664	87.954	0,3%	88.280	0,4%
Provisão para garantia	15.766	15.766	0,0%	15.766	0,0%
Provisão para contratos onerosos	3.928	3.928	0,0%	3.928	0,0%
Adiantamento de clientes	160	160	0,0%	160	0,0%
Consórcios	1.510	1.510	0,0%	1.510	0,0%
Contas a pagar compra de recebíveis	171	171	0,0%	171	0,0%
Outras contas a pagar	1.602	2.705	68,9%	2.705	0,0%
Total	110.801	112.194	1,3%	112.520	0,3%
Passivo Circulante	102.463	103.856	1,4%	104.114	0,2%
Passivo Não Circulante	8.338	8.338	0,0%	8.406	0,8%
Total	110.801	112.194	1,3%	112.520	0,3%

- 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 apresentam saldo relevante, possui descrição genérica a qual deve as Recuperandas esclarecer a origem dessa conta.

Passivo não circulante:

- **[14] Tributos correntes com recolhimento diferido:** a conta apresentou saldo tanto no Passivo Circulante quanto no Passivo não Circulante, contudo, ao fim do primeiro trimestre de 2019 a rubrica zerou. Em janeiro/2019 o saldo era de R\$ 2.372 mil, em fevereiro/2019 era de R\$ 161 mil, variando (93,2%), e em março/2019 não foi apresentado saldo na conta; e

- **[15] Outras contas a pagar:** notou-se que a conta apresenta saldo no Passivo não Circulante, entretanto, conforme Balanço Patrimonial (Anexo A) a sua composição é a mesma da rubrica “Outras contas a pagar” no curto prazo, entretanto houve a segregação do 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.

- **[16] Prejuízos acumulados:** verificou-se que a conta apresentou saldo de R\$ (925.420) mil em janeiro/2019, em fevereiro/2019 não houve uma variação significativa, contudo, em março/2019, a rubrica aumentou para R\$ (940.449) mil . Deve a Recuperanda prestar esclarecimentos a respeito dessa variação, tendo em vista a função dessa conta; e
- **[17] Resultado do exercício:** notou-se que a conta apresentou resultado de R\$ (2.926) mil em janeiro/2019, em fevereiro/2019 um resultado de R\$ (7.469) mil e de R\$ (5.302) mil em março/2019. Esses valores demonstram que as Recuperandas tiveram prejuízo no primeiro trimestre de 2019.

Conclusão

Em relação ao Passivo Circulante, nota-se que seu aumento de janeiro/2019 para fevereiro/2019 foi relevante, de R\$ 712.485 mil para R\$ 724.416 mil, respectivamente, variando 1,7%, e encerrando o primeiro trimestre de 2019 com o saldo de R\$ 726.770 mil, logo, o Grupo Urbplan teria que pagar essa quantia em até 360 dias.

Nota-se que as majorações ocorreram, principalmente, em decorrência da evolução das contas relacionadas aos tributos, além do aumento que ocorre mensalmente na conta “Empréstimos e financiamentos”.

Deve a Recuperanda esclarecer se os valores alocados no curto prazo são de fato exigíveis em até 12 meses, no mais, observou-se que a conta “empréstimos e financiamentos” representa mais de 50,0% do Passivo Circulante.

O Passivo Não Circulante reduziu de janeiro/2019 para fevereiro/2019, de R\$ 134.400 mil para R\$ 132.189 mil, respectivamente, variando (1,6%), e aumentou em março/2019 para R\$ 133.341 mil, variando 0,9%.

Por fim, o Patrimônio Líquido aumentou, em janeiro/2019 apresentou o saldo de R\$ (112.368) mil, em fevereiro/2019 perpez o valor de R\$ (116.875) mil, variando 4,0%, e em março/2019 foi de R\$ (129.773) mil, variando 11,0%, o principal motivo desses aumentos foram as variações das contas “Prejuízos acumulados” e “Resultado do exercício”.

Consolidado do Grupo Urbplan

Demonstração de resultado do exercício (DRE)

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

Posto isso, realizou-se a subtração do resultado dos meses anteriores ao mês analisado, tendo como base o período de janeiro/2019 a março/2019.

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

Descrição - R\$ em milhares	Nota	janeiro/2019	Part. (%)	fevereiro/2019	Part. (%)	março/2019	Part. (%)
Receita operacional líquida	[18]	3.874	100,0%	1.853	100,0%	10.453	100,0%
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	[19]	(3)	-0,1%	(12)	-0,6%	(5.457)	-52,2%
Lucro Bruto		3.871	99,9%	1.841	99,4%	4.996	47,8%
Receitas/(despesas) operacionais:	[20]	(3.391)	-87,3%	(3.134)	-169,1%	2.378	22,7%
Administrativas e gerais	(3.075)	-79,4%	(2.923)	-157,7%	(620)	-5,9%	
Comerciais	(34)	-0,9%	(26)	-1,4%	(32)	-0,3%	
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas	(282)	-7,3%	(185)	-10,0%	3.030	29,0%	
Equivalência patrimonial	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro		480	12,4%	(1.293)	-69,8%	7.374	70,5%
Despesas financeiras	[21]	(3.466)	-89,5%	(3.317)	-179,0%	(5.345)	-51,1%
Receitas financeiras	60	1,5%	67	3,6%	138	1,3%	
Prejuízo antes dos impostos		(2.926)	-75,5%	(4.543)	-245,2%	2.167	20,7%
Imposto de renda e contribuição social - Corrente	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	
Imposto de renda e contribuição social - Diferido	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	
Prejuízo líquido do exercício	[22]	(2.926)	-75,5%	(4.543)	-245,2%	2.167	20,7%

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Pontos de atenção na DRE

- **[18] Receita operacional líquida:** notou-se que a conta apresentou uma redução relevante de janeiro/2019 para fevereiro/2019, de R\$ 3.874 mil para R\$ 1.853 mil, respectivamente, enquanto em março/2019 demonstrou um aumento relevante para R\$ 10.453 mil.
 - Nas Demonstrações Contábeis 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”;
- **[19] Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:** notou-se que em janeiro/2019 para fevereiro/2019, ocorreu um pequeno aumento, de R\$ (3) mil para R\$ (12) mil, respectivamente, enquanto em março/2019, o saldo apresentado foi de R\$ (5.457) mil, aumento superior a 100,0% em relação a fevereiro/2019;
 - Notou-se que os custos apresentam participação irrelevante em relação a receita líquida, em janeiro/2019 de (0,1%), em fevereiro/2019 de (0,6%), apenas em março/2019 houve um aumento para (52,2%). Deve a Recuperanda esclarecer o motivo da falta de correlação entre a receita operacional líquida e o custo.
- **[20] Receitas/ (despesas) operacionais:** verificou-se que de janeiro/2019 para fevereiro/2019 ocorreu um pequeno decréscimo nas despesas operacionais passando de R\$ (3.391) mil para R\$ (3.134) mil, respectivamente, e posteriormente, apresentou saldo positivo de R\$ 2.378 mil em março/2019. O motivo do saldo positivo se deu em função das receitas auferidas na subconta “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 (79,4%) em janeiro/2019 com aumento para (157,7%) em fevereiro/2019 e queda para (5,9%) em março/2019, tal redução decorre do aumento da representação na rubrica “Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas” de (10,0%) em fevereiro/2019 para 29,0% em março/2019;

- **[21] Despesas financeiras:** notou-se que a conta apresenta o valor de maior materialidade no resultado do exercício da Recuperanda, demonstrando relação com a receita líquida de (89,5%) em janeiro/2019, em fevereiro/2019 de (179,0%) e em março/2019 de (51,1%).
 - Ressalta-se que o valor aumentou em todo o período. De fevereiro/2019 para março/2019 foi observado um aumento relevante, de R\$ (3.317) mil para R\$ (5.345) mil, respectivamente. 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
- **[22] Prejuízo líquido do exercício:** verificou-se que o consolidado do Grupo Urbplan registrou aumento no prejuízo de janeiro/2019 a fevereiro/2019, de R\$ (2.926) mil para (4.543) mil, respectivamente, em contrapartida, houve lucro em março/2019 de R\$ 2.167 mil. 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 março/2019.

Qualidade das informações

Em relação a documentação juntada, ressaltamos que como a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) do Grupo de 2018 e 2019 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 e encerrando em dezembro/2018.

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

Ademais, será integrado o mesmo raciocínio no exercício de 2019, considerando como base janeiro/2019.

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



Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Evolução da Receita Líquida

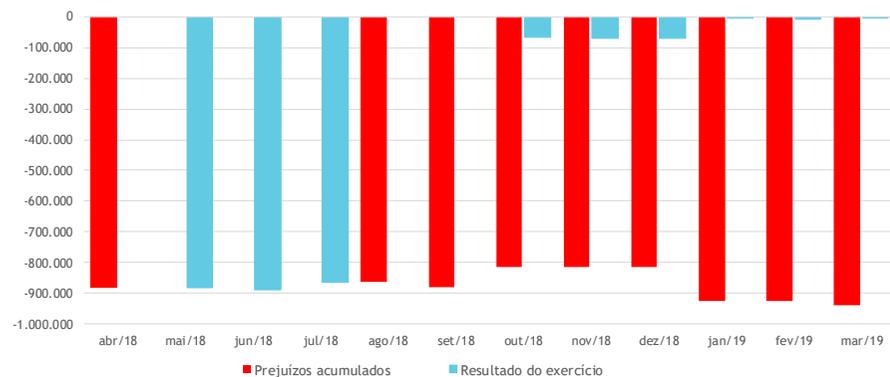
Primeiramente, nota-se que a Recuperanda apresenta variações relevantes na receita em todo o período analisado, entretanto de maio/2018 a junho/2018, de setembro/2018 e novembro/2018 a Recuperanda demonstrou receita negativa. Deve o Grupo esclarecer o motivo de apresentar receita negativa no período 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, dezembro/2018 e março/2019, 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

Prejuízos Acumulados e Resultado do Exercício



Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo A

Prejuízos Acumulados e Resultado do Exercício

Verificamos que em todo período analisado o Grupo Urbplan apresentou prejuízo no seu Balanço Patrimonial, vez que o saldo apresentado nas contas “Prejuízos Acumulados” e “Resultado do Exercício” demonstraram saldo negativo.

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 rubricas começaram a demonstrar variações menos relevantes.

Conforme ressaltamos anteriormente, nas 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.

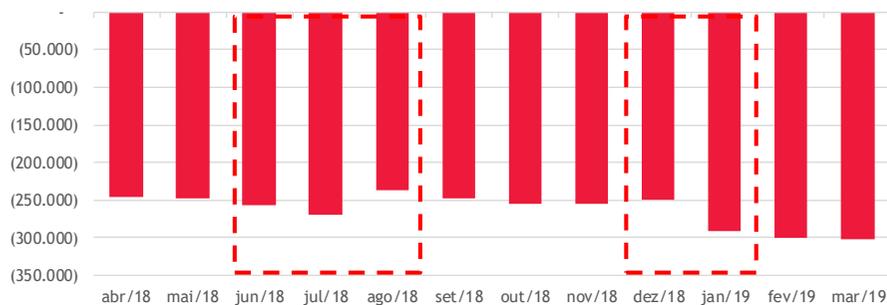
Em relação as demonstrações de 2019, foi verificada que a conta “Resultado de Exercício” se refere aos resultados auferidos mensalmente na DRE. Por conta disso, deve a Urbplan esclarecer a razão e origem das movimentações referentes a conta “Prejuízos acumulados”.

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

Índices Patrimoniais

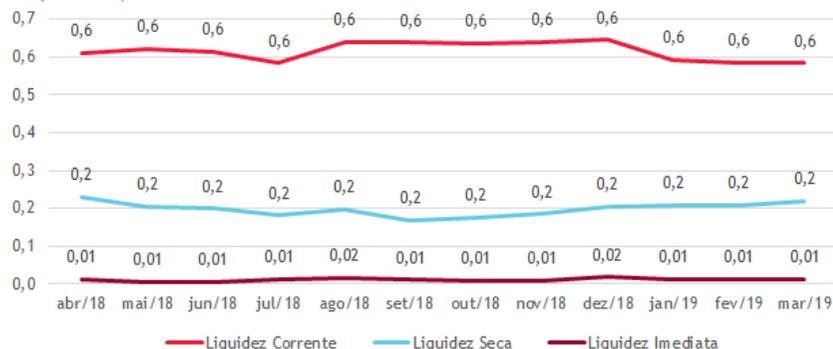
Segue abaixo os indicadores patrimoniais do Consolidado do Grupo:

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 diminuições.

O principal motivo desse resultado negativo é a relevância da conta “Empréstimos e financiamentos”, da qual representa mais de 50,0% do saldo alocado no Passivo Circulante.

Conclui-se a Recuperanda apresenta capital de giro negativo, ou seja, o Grupo Urbplan não possui disponibilidade para pagar suas obrigações operacionais diárias com base nos seus recebíveis de curto prazo.

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 no período de abril/2018 a março/2019, (i) o estoque representa um valor significativo no ativo do Grupo e (ii) as Recuperandas não conseguem pagar suas obrigações no curto prazo.

Liquidez Imediata

O cálculo da Liquidez Imediata é realizado pela divisão entre a conta de disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa) e o Passivo Circulante. Esse índice, demonstra a capacidade do Grupo Urbplan cumprir seus pagamentos de curto prazo com os valores disponíveis em caixa, ou seja, com o seu recurso imediato.

O índice demonstrou uma variação entre 0,01 e 0,02 em todo o período de abril/2018 a março/2019, demonstrando que as Recuperandas não possuem condições de liquidar suas dívidas a curto prazo com base nos seus recursos disponíveis imediatamente.

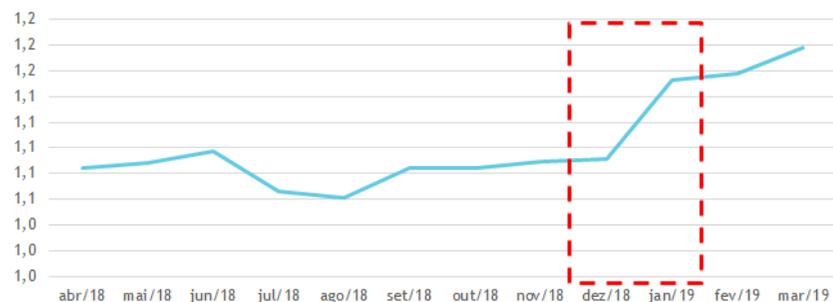
Conclusão

Nota-se que o Capital de Giro da Recuperanda apresenta valores negativos, por isso, presume-se que a Recuperanda não possui recursos a curto prazo para pagar suas dívidas de curto prazo com base na sua operação.

Adicionalmente, através dos índices de liquidez corrente, seca e imediata foi possível constatar que o Grupo possui recursos insuficientes para quitar suas dívidas. E, verificou-se que, no Balanço Patrimonial da Recuperanda (Anexo A), os “Empréstimos e financiamentos” possuem representatividade de aproximadamente 50,0% das dívidas alocadas no curto prazo, com isso, conclui-se que a Recuperanda não possui condições de liquidar suas dívidas a curto prazo com suas disponibilidades de curto prazo.

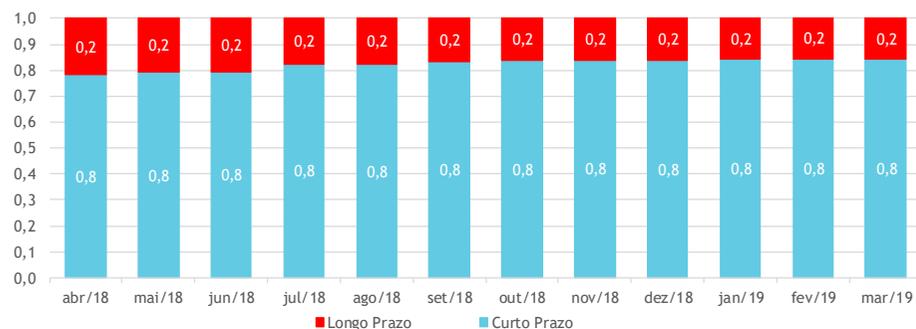
Índices Patrimoniais

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 e longo prazo e quando menor que 1,0, a empresa possui recursos suficientes para pagar suas obrigações com terceiros no curto e longo prazo, ou seja, quanto menor for esse índice, melhor, pois a empresa dependerá menos do 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 e longo prazo, uma vez que em todo período o endividamento ficou acima de 1,0.

Ressaltamos que a Recuperanda apresentou aumento relevante em dezembro/2018 para janeiro/2019 de 1,09 para 1,15, respectivamente, ressaltamos ainda que em fevereiro/2019 e março/2019 foi apresentado aumento, entretanto menos significativo. Conclui-se que de dezembro/2018 a março/2019, o Passivo da empresa aumentou relevantemente, enquanto o Ativo está diminuindo, um dos motivos que contribuiu para isso foi o aumento constante dos “Empréstimos e financiamentos” e da redução dos “Imóveis destinados à venda”. O aumento do Passivo e a diminuição do ativo implica numa situação da qual a Recuperanda necessitará de mais capital de terceiros para saldar suas dívidas.

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-se que o Grupo quite esses valores dentro de 12 meses.

Ademais, ressaltamos que mais de 50,0% do saldo do Passivo circulante é representado pela conta “Empréstimos e financiamentos” e que mensalmente o saldo da conta é acrescida, indicando assim, que a Recuperanda possivelmente não está honrando com seus compromissos com terceiros.

Índices Patrimoniais

Tabela com valores

Adicionalmente, destaca-se os valores dos índices-chave utilizados para entender a realidade econômica, financeira e patrimonial da empresa, evidenciando abaixo:

Descrição	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19
Receita Líquida	2.889	(2.719)	(860)	16.204	4.819	(3.535)	5.190	(4.914)	16.400	3.874	1.853	10.453
Capital de giro	(246.449)	(246.825)	(255.929)	(270.161)	(236.990)	(247.518)	(255.023)	(254.554)	(250.181)	(290.352)	(299.525)	(302.802)
Liquidez Corrente	0,61	0,62	0,61	0,58	0,64	0,64	0,64	0,64	0,65	0,59	0,59	0,58
Liquidez Seca	0,23	0,21	0,20	0,18	0,20	0,17	0,18	0,18	0,21	0,21	0,21	0,22
Liquidez Imediata	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0,01	0,01	0,01	0,02	0,01	0,01	0,01
Endividamento Geral	1,08	1,09	1,10	1,07	1,06	1,08	1,08	1,09	1,09	1,15	1,16	1,18
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	0,85	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	0,15	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	(1.293)	7.374
Prejuízo líquido do exercício	(47.503)	12.108	(10.984)	2.202	(4.428)	(15.503)	(1.496)	(4.006)	(1.553)	(2.926)	(4.543)	2.167

Seção 5

Informações gerenciais de janeiro/2019 a março/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 janeiro/2019 a março/2019.

Fluxo de caixa gerencial consolidado do Grupo Urbplan

Primeiramente, verificou-se que de fevereiro/2019 e março/2019, o Grupo Urbplan apresentou maior movimentação de entradas do que saídas, resultando, assim, em uma movimentação mensal positiva de R\$ 2.185.929 em fevereiro/2019 e uma movimentação mensal positiva de R\$ 475.637 em março/2019, enquanto que em janeiro/2019, foi apresentada uma movimentação mensal negativa de R\$ (4.063.003), vide abaixo:

Descrição - R\$	janeiro/2019	fevereiro/2019	março/2019
(+) Entradas	9.207.602	9.675.866	9.126.081
(-) Saídas	(13.270.605)	(7.489.937)	(8.650.444)
(=) Movimentação do mês	(4.063.003)	2.185.929	475.637

Fonte: Anexo B

Informações gerenciais

Fluxo de Caixa gerencial de janeiro/2019 a março/2019

Descrição - R\$	Notas	jan/2019	Part. jan/2019	fev/19	Part. fev/2019	mar/19	Part. mar/2019
Saldo inicial		14.462.591		10.399.589		12.585.517	
Entradas		9.207.602	100,0%	9.675.866	100,0%	9.126.081	100,0%
Livre	[1]	8.400.109	91,2%	9.081.777	93,9%	8.697.049	95,3%
Terreneiro		79.721	0,9%	61.225	0,6%	75.950	0,8%
Contas vinculadas		-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Distribuição consórcio		78.451	0,9%	90.451	0,9%	66.185	0,7%
Outros	[2]	649.321	7,1%	442.414	4,6%	286.897	3,1%
Saídas		(13.270.605)	100,0%	(7.489.937)	100,0%	(8.650.444)	100,0%
Despesas operacionais		(2.788.534)	21,0%	(2.899.687)	38,7%	(3.617.608)	41,8%
Folha		(949.341)	7,2%	(941.254)	12,6%	(1.001.430)	11,6%
Iptu / Itbi / Registros / Outros		(123.137)	0,9%	(241.593)	3,2%	(200.161)	2,3%
Despesas operacionais e adm.		(1.505.988)	11,3%	(1.338.072)	17,9%	(1.971.279)	22,8%
Obras / projetos / licenciamento		(210.068)	1,6%	(378.769)	5,1%	(444.739)	5,1%
Despesas financeiras		(7.591.953)	57,2%	(1.819.994)	24,3%	(2.242.567)	25,9%
Pagamento operações financeiras		-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Repasse operações financeiras		(7.591.953)	57,2%	(1.819.994)	24,3%	(2.242.567)	25,9%
Terreneiro	[3]	(2.890.118)	21,8%	(2.770.256)	37,0%	(2.790.268)	32,3%
Saldo caixa total	[4]	10.399.589		12.585.517		13.061.154	

Fonte: Anexo B

- **[1] Livre:** notou-se que a subconta é a mais representativa do grupo de “entradas”, com valor de R\$ 8.400.109 em janeiro/2019 aumentando para R\$ 9.081.777 em fevereiro/2019 e retraindo para R\$ 8.697.049 em março/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\$ (2.890.118) em janeiro/2019, em fevereiro/2019 apresentou queda para R\$ (2.770.256) e aumentou para R\$ (2.790.268) em março/2019. De acordo com informações do Grupo, se refere ao repasse que é devido aos Terreneiros da venda do lote; e
- **[4] Saldo caixa total:** notou-se que o Grupo Urbplan apresentou aumento no Fluxo de Caixa no período analisado, de R\$ 10.399.589 em janeiro/2019 para R\$ 12.585.517 em fevereiro/2019 e em março/2019 com o saldo de R\$ 13.061.154, demonstrando um aumento de disponibilidade de recursos a curto prazo. Contudo, conforme o quadro abaixo, foi constatada uma diferença no saldo apresentado pelo Fluxo de Caixa e o Balanço Patrimonial (Anexos A e B), a comparação foi realizada somando as duas contas que representam o caixa da empresa no Balanço Patrimonial do Grupo Urbplan (Anexo A), “Caixa e equivalentes de caixa” e “Retenções contratuais (caixa restrito)” com o saldo final apresentado pelo Fluxo de Caixa (Anexo B). Vide abaixo:

Valores em R\$ milhares	Janeiro	Fevereiro	Março
Caixa Final - DFC	10.400	12.586	13.061
Caixa Final - BP	12.310	12.911	12.617
Diferença	1.910	325	(444)

Seção 5:

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

Deve a Recuperanda esclarecer o motivo da diferença entre as duas demonstrações.

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\$
Fevereiro	3394	397.575.440	117.141
Março	3430	406.947.270	118.644

Fonte: Anexo B

Conforme identificado acima, o Grupo apresenta um total de 3.394 lotes que totalizam o valor de aproximadamente R\$ 397.575.440, que se dividido pelo total de lotes resulta em um ticket médio de aproximadamente R\$ 117.141 em fevereiro/2019. Com relação a março/2019, foi apresentado um total de 3.430 lotes totalizando o valor de R\$ 406.947.270, com o ticket médio de R\$ 118.644. Para os próximos RMAs 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 fevereiro/2019 e março/2019 detalhado conforme tabela abaixo (anexo B):

Descrição - R\$ em milhares	janeiro/2019	fevereiro/2019	Varição	março/2019	Varição
Dívida Tributária	2.953	2.559	-13,4%	2.969	16,0%
Dívida em Aberto	2.953	2.559	-13,4%	2.001	-21,8%
Dívida Ativa	-	-	N/A	826	N/A
Processos Fiscais	-	-	N/A	143	N/A
Programa de Regularização Tributária - PRT	19.168	19.168	0,0%	29.010	51,3%
Dívida incluída no PRT aguardando consolidação	19.168	19.168	0,0%	12.368	-35,5%
Dívida Ativa - PRT	-	-	N/A	15.722	N/A
Processos Fiscais - PRT	-	-	N/A	920	N/A
Total da Dívida Tributária	22.121	21.727	-1,8%	31.979	47,2%

Fonte: Anexo B

Seção 5:

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

Realizamos a comparação com o Balanço Patrimonial de março/2019 consolidado disponibilizado pela Empresa e somamos as contas do passivo circulante “Tributos correntes com recolhimento diferido”, “Obrigações trabalhistas e previdenciárias” e “Obrigações trabalhistas e tributárias”, que totalizou R\$ 27.230 mil, sendo que algumas subcontas das contas elencadas acima não são tributos, apesar disso o valor apresentando no relatório gerencial é superior, totalizando a quantia de R\$ 31.979 mil. Deve o Grupo Urbplan esclarecer quais contas compõem o relatório gerencial e o motivo dessa divergência.

Salienta-se que o passivo tributário das Recuperandas aumentou de R\$ 21.727 mil em fevereiro/2019 para R\$ 31.979 mil em março/2019, variando 47,2%. Deve o Grupo Urbplan esclarecer o motivo dessa majoração.

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	jan/2019	fev/2019	mar/2019
Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.	69 funcionários	70 funcionários	71 funcionários
Demais empresas do Grupo Urbplan	Não possuem funcionários	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, a fim 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 D) 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 fevereiro/2019 e março/2019
B	Informações gerenciais de fevereiro/2019 e março/2019
C	Relação de funcionários enviada pelo Grupo Urbplan de fevereiro/2019 e março/2019
D	Constatação de Atividade <i>In loco</i>

Ponto de atenção

Ressaltamos que os esclarecimentos do Grupo Urbplan, até o presente parecer, já foram juntados nos autos do incidente processual.