

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
1ª VARA DE FALÊNCIAS, RECUPERAÇÕES JUDICIAIS E
ARBITRAGEM, DO FORO CENTRAL DA CAPITAL/SP.**

Processo nº 0045404-41.2018.8.26.0100

CONSORCIO **BDOPRO,**
ADMINISTRADOR JUDICIAL nomeado nos autos da
RECUPERAÇÃO JUDICIAL das empresas integrantes do
GRUPO URBPLAN, por sua advogada que esta subscreve, nos
autos do **Incidente Específico de Relatório Mensal de
Atividades**, em trâmite perante este MM. Juízo e r. secretaria,
vem, respeitosamente à presença de **Vossa Excelência**, perante
este d. Juízo, requerer a juntada do incluso relatório mensal
referente aos meses de maio e junho de 2018, para ciência de
todos os interessados (doc. 01 e 02).

Como se vê do incluso relatório, os
pontos de destaque e inconsistências verificadas estão
evidenciadas no sumário executivo, de forma que esta

CONSORCIO BDOPRO

Administração Judicial entende necessária a prestação de esclarecimentos por parte das Recuperandas.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 04 de setembro de 2018.

CONSÓRCIO BDOPRO
BEATRIZ QUINTANA NOVAES
OAB/SP 192.051

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 - Maio/2018 e
Junho/2018
28 de Agosto de 2018

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

4284/18

28 de Agosto de 2018

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

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

Cordialmente,

**Mauro Massao Johashi**

Considerações iniciais

Introdução

Estamos encaminhando aos cuidados de V.Sa. nosso relatório mensal de atividades do Grupo Urbplan, denominado “o 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. Conforme o 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 as 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.

Conforme o termo de diligência de 15 de Maio de 2018;

[...] O último lançamento de empreendimento pelas Recuperandas foi em maio de 2014. [...] Que no último trimestre as Recuperandas estimam que aproximadamente comercializaram 120 lotes, salvo engano. Que as Recuperandas entendem que têm o potencial de comercializar 1.000 lotes por ano. Que as Recuperandas estimam que tem na atualidade aproximadamente 2.000 lotes em estoque. Que as Recuperandas estimam que haverá 3.500 lotes para comercialização em razão de retornarem ao estoque por conta da inadimplência dos adquirentes que importa a rescisão dos contratos. [...] Que atualmente existem 12 mil contratos de compromisso de compra e venda de lotes ativos, dos quais aproximadamente 50% são adimplentes.

Fonte: Termo de diligência, (fls. 3740/3745) e Termo de diligência.

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.

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

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

Fonte das informações

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

Glossário

Abreviação	Significado
Consolidado	Referente a todas as Recuperandas do Grupo Urbplan
Recuperandas/Companhias	O Grupo Urbplan
Grupo Urbplan	Grupo composto pelas empresas acima
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
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
Margem líquida	Lucro líquido dividido por receitas operacionais líquidas

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

Index

Sumário executivo	8
Introdução	13
Situação <i>in loco</i> do Grupo Urbplan	16
Verificação contábil de Abril/2018, Maio/2018 e Junho/2018	18
Informações gerenciais de Abril/2018 a Junho/2018	28
Relação de funcionários	31
Lista de credores	33
Resumo das atividades da Administradora Judicial	38
Anexos	41

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
Ressalvas das demonstrações contábeis do Consolidado do Grupo Urbplan	<p>Nas demonstrações contábeis do Consolidado do Grupo, foi inserido a seguinte ressalva:</p> <p>Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. – Em Recuperação Judicial</p> <p>Balancos patrimoniais individuais e consolidados das cinquenta e uma empresas em Recuperação Judicial. Em 30 de abril de 2018</p> <p>(Em milhares de reais) <i>*Informações consolidadas entre as recuperandas do Grupo Urbplan em atendimento à solicitação do administrador judicial e que difere das normas estabelecidas no CPC 36 (R3) Demonstrações Consolidadas.</i> <i>**Dados não auditados sujeitos a alterações.</i></p>
	<p>Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. – Em Recuperação Judicial</p> <p>Balancos patrimoniais individuais e consolidados das cinquenta e uma empresas em Recuperação Judicial. Em 31 de maio de 2018</p> <p>(Em milhares de reais) <i>*Informações consolidadas entre as recuperandas do Grupo Urbplan em atendimento à solicitação do administrador judicial e que difere das normas estabelecidas no CPC 36 (R3) Demonstrações Consolidadas.</i> <i>**Dados não auditados sujeitos a alterações.</i></p>
	<p>Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. – Em Recuperação Judicial</p> <p>Balancos patrimoniais individuais e consolidados das cinquenta e uma empresas em Recuperação Judicial. Em 30 de junho de 2018</p> <p>(Em milhares de reais) <i>*Informações consolidadas entre as recuperandas do Grupo Urbplan em atendimento à solicitação do administrador judicial e que difere das normas estabelecidas no CPC 36 (R3) Demonstrações Consolidadas.</i> <i>**Dados não auditados sujeitos a alterações.</i></p>
	<p>Como se vê acima, as Recuperandas informam que as demonstrações contábeis do consolidado NÃO observam o disposto no CPC 36 (R3), ou seja, não são fidedignas e não estão cumprindo com o rigor contábil necessário.</p>

Ponto de destaque	Descrição
Contas relevantes no BP do Consolidado do Grupo Urbplan de Abril/2018, Maio/2018 e Junho/2018	<p>Dentre o período analisado as maiores contas se destacam as seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Retenções contratuais (caixa restrito): verifica-se que a conta varia de forma relevante no período analisado, com valor de R\$ 2.459 em Abril/2018 e encerrando o mês de Junho/2018 com a conta zerada, deve o Grupo Urbplan esclarecer a origem e natureza dessa conta; ■ Imóveis destinados à venda: verifica-se que é a conta mais relevante no Ativo circulante, em Abril/2018 com saldo de R\$ 242.109 mil com aumento em Maio/2018 e em Junho/2018, respectivamente para R\$ 271.976 mil e R\$ 273.757 mil; ■ Consórcios: Por se tratar de uma conta com descrição genérica, deve Grupo Urbplan esclarecer a sua origem e natureza; ■ “Outros valores a receber” e “Outras contas a pagar”: contas presente no ativo e passivo do consolidado do Grupo e, por se tratarem de contas com descrições genéricas, deve o Grupo esclarecer a origem e natureza delas; ■ Contas a receber de partes relacionadas e Investimentos no Ativo não circulante deve o Grupo esclarecer a razão dessas contas estarem zeradas; ■ Imobilizado e Intangível: verifica-se que essas contas não variam em todo o período analisado, porém por ser tratar de bens ou direitos usados na operação do Grupo Urbplan deveriam sofrer depreciação e amortização mensal. Solicitamos a Recuperanda maiores esclarecimentos da natureza e valor dessas contas. ■ Empréstimos e financiamentos: é a conta mais relevante do Passivo circulante, com valor de R\$ 332.184 mil em Abril/2018 que aumenta em Maio/2018 e Junho/2018, para R\$ 333.647 mil e R\$ 338.048 mil, respectivamente, o que significa que a Recuperanda obteve novas linhas de crédito. Ademais, deve o Grupo Urbplan justificar o motivo dessa conta estar alocada somente no Curto Prazo; ■ Provisão para demandas judiciais: ressalva-se que é a conta mais relevante do passivo não circulante a qual não apresenta variação em todo período analisado; e ■ Patrimônio líquido: verifica-se que em todo período analisado o Grupo Urbplan apresentou Patrimônio líquido devedor, ou seja, apresentou prejuízo acumulado.
Divergência na variação dos Prejuízos Acumulados do Balanço Patrimonial com o Prejuízo líquido do exercício registrado na DRE	<p>Notou-se que o Prejuízo líquido demonstrado na DRE consolidada do período analisado está divergente da variação mês a mês da conta Prejuízos Acumulados no Balanço Patrimonial Consolidado do Grupo Urbplan, de Abril/2018 a Maio/2018 à variação de R\$ (3.542) mil no Balanço Patrimonial, sendo que o Prejuízo líquido do exercício na DRE foi de R\$ R\$(35.395) mil em Maio/2018, e de Maio/2018 a Junho/2018 a variação do Prejuízos Acumulados no Balanço Patrimonial está em R\$ (7.252) mil, sendo que o Prejuízo líquido do exercício demonstrado na DRE está com valor de R\$ (46.379) mil, porém não conseguimos concluir se a DRE estar com acumulada ou não. Solicita-se maiores esclarecimentos do Grupo Urbplan sobre a composição do valor dessa conta.</p>
Inconsistências nas demonstrações contábeis não auditadas em Abril/2018, Maio/2018 e Junho/2018	<p>Notou-se nas demonstrações contábeis enviadas pelo Grupo Urbplan referente a Abril/2018, Maio/2018 e Junho/2018 que foram identificadas inconsistências, tais como valores totais de ativos e passivos destoantes, receitas com natureza devedora, despesas e custos com natureza credora, entre outras.</p> <p>Recomenda-se que, para as próximas análises e para os relatórios mensais exigidos pela Lei, as Recuperandas disponibilizem informações consistentes e com evidência de que foram auditadas, ou informações sobre a razão do porque não terem sido auditadas, preferencialmente em formato de planilha eletrônica para reduzir erro humano e aumentar a eficiência das análises.</p> <p>Conforme termo de diligência do dia 15 de Maio de 2018, “[...] As Recuperandas neste ato informam que houve contratação da RSM Brasil Auditores Independentes para os exercícios de 2017 e 2018” [...].</p>

Ponto de destaque	Descrição																																																
<p>Divergência do valor na DRE na conta Prejuízos líquidos acumulados em Junho/2018</p>	<p>Nota-se que em Junho/2018 a Recuperanda apresentou na DRE consolidada valor de R\$ (35.395) mil de Prejuízo líquido do exercício, conforme observado abaixo, porém na conta Prejuízo antes dos impostos possui valor de R\$ (46.379) mil e abaixo dela a Recuperanda não apresenta outras contas com valor. Solicita-se maiores esclarecimentos do Grupo Urbplan sobre a composição do valor dessa conta.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Controladora 30/06/2018</th> <th>Consolidado 30/06/2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Receita operacional líquida</td> <td>132</td> <td>-690</td> </tr> <tr> <td>Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados</td> <td>-</td> <td>11.426</td> </tr> <tr> <td>Lucro bruto</td> <td>132</td> <td>10.736</td> </tr> <tr> <td>Receitas/(despesas) operacionais:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Administrativas e gerais</td> <td>-12.370</td> <td>-19.791</td> </tr> <tr> <td>Comerciais</td> <td>-171</td> <td>-221.718</td> </tr> <tr> <td>Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas</td> <td>-2.950</td> <td>-3.565</td> </tr> <tr> <td>Equivalência patrimonial</td> <td>-5.367</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro</td> <td>-20.726</td> <td>-12.841</td> </tr> <tr> <td>Despesas financeiras</td> <td>-24.868</td> <td>-34.216</td> </tr> <tr> <td>Receitas financeiras</td> <td>118</td> <td>678</td> </tr> <tr> <td>Prejuízo antes dos impostos</td> <td>-45.477</td> <td>-46.379</td> </tr> <tr> <td>Imposto de renda e contribuição social - Corrente</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Imposto de renda e contribuição social - Diferido</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Prejuízo líquido do exercício</td> <td>-35.395</td> <td>-35.395</td> </tr> </tbody> </table>		Controladora 30/06/2018	Consolidado 30/06/2018	Receita operacional líquida	132	-690	Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	11.426	Lucro bruto	132	10.736	Receitas/(despesas) operacionais:			Administrativas e gerais	-12.370	-19.791	Comerciais	-171	-221.718	Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas	-2.950	-3.565	Equivalência patrimonial	-5.367	-	Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro	-20.726	-12.841	Despesas financeiras	-24.868	-34.216	Receitas financeiras	118	678	Prejuízo antes dos impostos	-45.477	-46.379	Imposto de renda e contribuição social - Corrente	-	-	Imposto de renda e contribuição social - Diferido	-	-	Prejuízo líquido do exercício	-35.395	-35.395
	Controladora 30/06/2018	Consolidado 30/06/2018																																															
Receita operacional líquida	132	-690																																															
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	11.426																																															
Lucro bruto	132	10.736																																															
Receitas/(despesas) operacionais:																																																	
Administrativas e gerais	-12.370	-19.791																																															
Comerciais	-171	-221.718																																															
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas	-2.950	-3.565																																															
Equivalência patrimonial	-5.367	-																																															
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro	-20.726	-12.841																																															
Despesas financeiras	-24.868	-34.216																																															
Receitas financeiras	118	678																																															
Prejuízo antes dos impostos	-45.477	-46.379																																															
Imposto de renda e contribuição social - Corrente	-	-																																															
Imposto de renda e contribuição social - Diferido	-	-																																															
Prejuízo líquido do exercício	-35.395	-35.395																																															
<p>Índices patrimoniais do Consolidado do Grupo</p>	<p>Verifica-se que o consolidado do Grupo em Junho/2018 necessita de um capital de giro equivalente a aproximadamente R\$ 77.776 mil para a continuidade das operações. Apresenta liquidez corrente e seca muito baixa, 61% e 20%, respectivamente, ou seja, abaixo de 100%, o que quer dizer que ela não é capaz de honrar todas as suas obrigações a curto prazo pelos números apresentados na situação atual. O endividamento é de 108%, o que quer dizer que o Grupo necessita de capital de terceiros.</p>																																																
<p>DRE do Consolidado do Grupo Urbplan</p>	<p>Registrou prejuízo relevante em todo período analisado. Verifica-se os únicos valores positivos se referem à “Receita operacional líquida”, “Receitas financeiras” e “Imposto de renda e contribuição social - Diferido”.</p>																																																
<p>Relação de funcionários</p>	<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 Abril/2018, Maio/2018 e Junho/2018, foi constatado que:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ A Urbplan tem 67 funcionários registrados em Abril/2018; ■ A Urbplan tem 64 funcionários registrados em Maio/2018; ■ A Urbplan tem 62 funcionários registrados em Junho/2018; e ■ Existem colaboradores prestadores pessoas jurídicas. 																																																

Ponto de destaque	Descrição
Constatação de atividade	Foi constatado <i>in loco</i> (Anexo D) funcionalidade do Grupo Urbplan em seu escritório administrativo estabelecido no endereço fornecido na petição inicial.
Fluxo de caixa de Junho/2018	Ressaltamos que em 05 de Julho de 2018 foi realizada uma reunião com as Recuperandas e a Auditoria RSM, contratada pelo Grupo, e solicitou que as informações dos recebíveis por empreendimento devem ser acompanhados do respectivo Relatório Mensal de Procedimentos Previamente Acordados (PPA) de Revisão Integral da Movimentação de Caixa e Equivalentes de Caixa, por esse motivo nesse relatório só conterà a análise de Abril/2018 e Maio/2018 os fluxos de caixa.

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 Abril/2018, Maio/2018 e Junho/2018, com base nas informações contábeis, financeiras 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 Abril/2018 a Junho/2018 e esclarecimentos fornecidos pelas Recuperandas e por assessores nomeados pelo Grupo.

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

Ressaltamos que os documentos não foram auditados.

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

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

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

Narra ainda a petição inicial que 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 Companhia. Diante do diagnóstico e das condições do Grupo, os acionistas do Grupo Urbplan decidiram pela contratação da IVIX, em setembro de 2017, para assumir a gestão estatutária da empresa e a condução de seu processo de reestruturação.

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

Relação com as securitizadoras

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

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

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

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

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

Contratação da IVIX Value Creation

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

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

Seção 3

Situação *in loco* do Grupo Urbplan

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 4

Verificação contábil de Abril/2018, Maio/2018 e Junho/2018

Informações financeiras

Qualidade das informações

Em relação às demonstrações contábeis recebidas do Grupo Urbplan referente ao meses de Abril/2018, Maio/2018 e Junho/2018, foi identificado que:

- As demonstrações contábeis não apresentam relatório de auditoria, não sendo possível verificar se foram auditadas.
- As demonstrações contábeis não continham demonstrações de mutação do patrimônio líquido e notas explicativas, peças integrantes das demonstrações contábeis no Brasil. Em especial, as notas explicativas costumam incluir explicações importantes para o correto entendimento das demonstrações contábeis e sua omissão pode comprometer o resultado das análises.
- Em relação ao balanço patrimonial, demonstrações de resultados acumulados e demonstração do resultado desde o último exercício social, identificou-se divergências entre saldos contábeis.

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

Ademais, o Grupo Urbplan não apresentou um conjunto completo de demonstrações contábeis, o qual incluiria, adicionalmente, demonstrações de mutação do patrimônio líquido, demonstração de origem e aplicação de recursos, notas explicativas e, quando aplicável, parecer de auditor independente sobre as demonstrações contábeis.

Tendo em vista que a Recuperanda 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 2016:

“(…) 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.

Divergencias nas Demonstrações Contábeis

Constatamos que o Prejuízo líquido demonstrado na DRE consolidada do período analisado, está divergente da variação mês a mês da conta Prejuízos Acumulados no Balanço Patrimonial Consolidado do Grupo Urbplan em todo período analisado.

Abaixo variação de Abril/2018 a Maio/2018 do Balanço Patrimonial consolidada:

Conta	Abril/2018	Maio/2018	Varição
Prejuízos acumulados	(879.417)	(882.959)	(3.542)

Abaixo variação de Maio/2018 a Junho/2018 do Balanço Patrimonial:

Conta	Maio/2018	Junho/2018	Varição
Prejuízos acumulados	(882.959)	(890.211)	(7.252)

Abaixo Resultado da DRE consolidada de Abril/2018, Maio/2018 e Junho/2018:

Conta	Abril/2018	Maio/2018	Junho/2018
Prejuízos líquido do exercício	(47.503)	(35.395)	(46.379)

Conforme observado acima a variação do Balanço Patrimonial está divergente do Resultado obtido ao longo do período analisado. Entretanto não temos informação se a DRE está acumulada ou não. Solicita-se maiores esclarecimentos do Grupo Urbplan sobre a composição do valor dessa conta.

Divergências no Prejuízo líquido do exercício

Nota-se que em Junho/2018 a Recuperanda apresentou na DRE consolidada valor de R\$ (35.395) mil de Prejuízo líquido do exercício, conforme observado abaixo, porém na conta Prejuízo antes dos impostos possui valor de R\$ (46.379) mil e abaixo dela a Recuperanda não apresenta outras contas com valor. Solicita-se maiores esclarecimentos do Grupo Urbplan sobre a composição do valor dessa conta.

	Controladora 30/06/2018	Consolidado 30/06/2018
Receita operacional líquida	132	-690
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	11.426
Lucro bruto	132	10.736
Receitas/(despesas) operacionais:		
Administrativas e gerais	-12.370	-19.791
Comerciais	-171	-221.718
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas	-2.950	-3.565
Equivalência patrimonial	-5.367	-
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro	-20.726	-12.841
Despesas financeiras	-24.868	-34.216
Receitas financeiras	118	678
Prejuízo antes dos impostos	-45.477	-46.379
Imposto de renda e contribuição social - Corrente	-	-
Imposto de renda e contribuição social - Diferido	-	-
Prejuízo líquido do exercício	-35.395	-35.395

CONSOLIDADO DO GRUPO URBLPLAN

Primeiramente, deve-se ressaltar que nas demonstrações contábeis do Consolidado do Grupo, foi inserido a seguinte ressalva:

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. – Em Recuperação Judicial

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

Em 30 de abril de 2018

(Em milhares de reais)

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

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. – Em Recuperação Judicial

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

Em 31 de maio de 2018

(Em milhares de reais)

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

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. – Em Recuperação Judicial

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

Em 30 de junho de 2018

(Em milhares de reais)

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

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan

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

Adicionalmente, destacamos que os relatórios contábeis referentes ao consolidado do Grupo Urbplan foram realizados e fornecidos pelo próprio Grupo, que, por sua vez, podem não ter considerado 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.

Segue abaixo o Balanço Patrimonial do Consolidado de Abril/2018, Maio/2018 e Junho/2018:

Descrição (valores em BRL\$)	Abril/2018	Maio/2018	Junho/2018
Ativo	748.821	758.362	758.879
Circulante	388.349	406.461	405.843
Caixa e equivalentes de caixa	7.501	3.902	4.343
Retenções contratuais (caixa restrito)	2.459	225	-
Promitentes compradores de imóveis	76.989	68.769	67.849
Imóveis destinados à venda	242.109	271.976	273.757
Adiantamentos a fornecedores	310	528	237
Adiantamentos a proprietários de glebas e parceiros	127	127	127
Consórcios	33.226	33.035	32.852
Outros valores a receber	25.628	27.899	26.678
Não circulante	360.472	351.901	353.036
Promitentes compradores de imóveis	135.469	125.330	125.457
Contas a receber de partes relacionadas	-	-	-
Outros valores a receber	224.748	226.315	227.323
Investimentos	-	-	-
Imobilizado	221	221	221
Intangível	35	35	35

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan

Descrição (valores em BRL\$)	Abril/2018	Maio/2018	Junho/2018
Passivo	748.821	758.362	758.879
Circulante	634.798	653.286	661.772
Fornecedores	17.631	17.089	18.560
Empréstimos e financiamentos	332.184	333.647	338.048
Obrigações com registros de contratos e custos de retomadas	52.855	52.985	51.600
Contas a pagar por cessão de recebíveis	106.077	108.614	110.065
Tributos correntes com recolhimento diferido	7.718	6.141	6.649
Credores por imóveis compromissados	4.365	4.425	4.333
Contas a pagar a proprietários de imóveis e parceiros	12.609	11.825	11.098
Obrigações trabalhistas e tributárias	10.295	13.700	12.639
Adiantamentos de clientes	5.707	210	214
Outras contas a pagar	85.357	104.650	108.565
Não Circulante	177.462	172.057	171.340
Obrigações com registros de contratos e custo de retomadas	10.604	10.604	10.604
Tributos correntes com recolhimento diferido	4.146	2.368	1.651
Credores por compromisso em aberto	20.812	20.812	20.812
Partes relacionadas	-	-	-
Provisão para demandas judiciais	130.095	130.095	130.095
Outras contas a pagar	11.805	8.178	8.178
Patrimônio Líquido	(63.439)	(66.981)	(74.233)
Capital social	836.980	836.980	836.980
Operação de capital em controlada	(22.659)	(22.659)	(22.659)
Outorga de opções	1.607	1.607	1.607
Debêntures conversíveis	50	50	50
Retenção de lucros	(879.417)	-	-
Prejuízos acumulados	-	(882.959)	(890.211)
Participação de acionistas não controladores	-	-	-

Nota-se, na tabela acima, algumas variações relevantes dentro das informações patrimoniais do consolidado, conforme elaboradas abaixo:

Ativo circulante:

- **Caixa e equivalentes de caixa:** verifica-se que a conta varia de forma relevante no período analisado, em Abril/2018 possuía saldo de R\$ 7.501 mil, com queda em Maio/2018 para R\$ 3.902 mil e aumento em Junho/2018 para R\$ 4.343 mil;
- **Retenções contratuais (caixa restrito):** verifica-se que a conta varia de forma relevante no período analisado, com valor de R\$ 2.459 em Abril/2018 e encerrando o mês de Junho/2018 com a conta zerada, deve o Grupo Ubrplan esclarecer a origem e natureza dessa conta;
- **Promitentes compradores de imóveis:** nota-se que a Conta apresenta variação no período analisado, em Abril/2018 com valor de R\$ 76.989 mil com queda em Maio/2018 e em Junho/2018, respectivamente de R\$ 68.769 mil para R\$ 67.849 mil;
- **Imóveis destinados à venda:** verifica-se que é a conta mais relevante no Ativo circulante, em Abril/2018 com saldo de R\$ 242.109 mil com aumento em Maio/2018 e em Junho/2018, respectivamente para R\$ 271.976 mil e R\$ 273.757 mil;
- **Consórcios:** por se tratar de uma conta com descrição genérica, deve Grupo Ubrplan esclarecer a sua origem e natureza; e
- **Outros valores a receber:** verifica-se que essa conta, sofre variação em todo período analisado, com valor de R\$ 25.628 mil em Abril/2018 aumentando para R\$ 27.899 mil em Maio/2018, e diminuindo em Junho/2018 para R\$ 26.678 mil. Por se tratar de uma conta com descrição genérica, deve Grupo Ubrplan esclarecer a sua origem e natureza.

Ativo não circulante:

- **Promitentes compradores de imóveis:** Nota-se que a Conta sofre variação em todo período analisado, em Abril/2018 possuía saldo de R\$ 135.469 mil com queda em Maio/2018 e com um pequeno aumento em Junho/2018, respectivamente de R\$ 125.300 mil para R\$ 125.457 mil;
- **Outros valores a receber:** Resalva-se que é a conta mais relevante do Ativo não circulante, a qual possui descrição genérica que o Grupo Ubrplan deve esclarecer a sua origem e natureza. Verifica-se que a mesma, apresenta variação em todo período analisado, com valor de R\$ 224.748 mil em Abril/2018 aumentando em Maio/2018 e em Junho/2018, respectivamente para R\$ 226.315 mil e R\$ 227.323 mil; e

- **Imobilizado e Intangível:** verifica-se que essas contas não variam em todo o período analisado, porém por se tratar de bens ou direitos usados na operação do Grupo Urbplan deveriam sofrer depreciação e amortização mensal. Solicita-se a Recuperanda maiores esclarecimentos da natureza e valor dessas contas.

Passivo circulante:

- **Empréstimos e financiamentos:** é a conta mais relevante do Passivo circulante, com valor de R\$ 332.184 mil em Abril/2018 que aumenta em Maio/2018 e em Junho/2018, para R\$ 333.647 mil e R\$ 338.048 mil, respectivamente, o que significa que a Recuperanda obteve novas linhas de crédito. Ademais, deve o Grupo Urbplan justificar o motivo dessa conta estar alocada somente no Curto Prazo;
- **Obrigações com registros de contratos e custo de retomadas:** verifica-se que a conta varia no período analisado, em Abril/2018 possuía saldo de R\$ 52.855 mil, com aumento em Maio/2018 para R\$ 52.985 mil e com queda em Junho/2018 para R\$ 51.600 mil. Por se tratar de uma conta com descrição genérica deve o Grupo Urbplan esclarecer a natureza e origem dessa conta;
- **Contas a pagar por cessão de recebíveis:** verifica-se que a conta sofre variação em todo período analisado, em Abril/2018 apresenta valor de R\$ 106.077 mil com aumento em Maio/2018 e Junho/2018, respectivamente para R\$ 108.614 mil e R\$ 110.065 mil. Por se tratar de uma conta com descrição genérica que o Grupo Urbplan deve esclarecer a sua origem e natureza;
- **Credores por imóveis compromissados:** deve o Grupo Urbplan esclarecer a natureza e origem dessa conta; e
- **Outras contas a pagar:** verifica-se que a conta aumenta em todo período analisado, que possuía valor de R\$ 85.357 mil em Abril/2018 aumentando para R\$ 104.650 mil em maio/2018 e para R\$ 108.565 mil em Junho/2018. Por se tratar de uma conta com descrição genérica que o Grupo Urbplan deve esclarecer a sua origem e natureza.

Passivo não circulante:

- **Obrigações com registros de contratos e custo de retomadas:** verifica-se que a conta não sofreu variação no período analisado. Por se tratar de uma conta com descrição genérica deve o Grupo Urbplan esclarecer a natureza e origem dessa conta;
- **Credores por compromisso em aberto:** nota-se que a conta não varia no período analisado, e por se tratar da segunda conta mais relevante do Passivo não circulante, deve o Grupo Urbplan esclarecer a origem e natureza dessa conta;
- **Provisão para demandas judiciais:** ressalva-se que é a conta mais relevante do passivo não circulante a qual não apresenta variação em todo período analisado. Por se tratar de uma conta com descrição genérica que o Grupo Urbplan deve esclarecer a sua origem e natureza; e

- **Outras contas a pagar:** nota-se que a conta varia no período analisado, com valor de R\$ 11.805 mil em Abril/2018 com queda para R\$ 8.178 mil em Maio/2018, permanecendo com o mesmo valor em Junho/2018. Por se trata de uma conta com descrição genérica o Grupo Urbplan deve esclarecer a sua origem e natureza.

Patrimônio líquido: verifica-se que em todo período analisado o Grupo Urbplan apresentou Patrimônio líquido devedor, reflexo do prejuízo acumulado.

- **Operação de capital em controlada, Outorga de opções e Debêntures conversíveis:** verifica-se que em todo período analisado, as contas não apresentam variação, porém deve a Recuperanda esclarecer a origem e natureza dessas contas; e
- **Retenção de lucros e Prejuízos acumulados:** verifica-se que em Abril/2018 a conta Retenção de Lucros possuía saldo Devedor de R\$ (879.417) mil, representando na realidade o Prejuízo da Recuperanda, sendo corrigida em Maio/2018, que teve aumento para R\$ (882.959) mil e outro acréscimo em Junho/2018 para R\$ (890.211) mil, o que significa que a Recuperanda teve prejuízo no período.

Segue abaixo os indicadores patrimoniais do Consolidado do Grupo:

Capital de giro

Descrição (valores em BRL\$)	Abril/2018	Maior/2018	Junho/2018
Ativo circulante - Caixa e equivalente de caixa	380.848	402.559	401.500
Ativo Circulante	388.349	406.461	405.843
Caixa e equivalente de caixa	(7.501)	(3.902)	(4.343)
Passivo Circulante - Empréstimos e financiamentos	302.614	319.639	323.724
Passivo Circulante	634.798	653.286	661.772
Empréstimos e financiamentos	(332.184)	(333.647)	(338.048)
Capital de Giro = (AC - Caixa e equivalente) - (PC - Empréstimos)	78.234	82.920	77.776

Realizamos o cálculo do capital de giro do Grupo Urbplan e verificamos que o mesmo necessita de R\$ 78.234 mil em Abril/2018 para a continuidade das operações das Recuperandas, com aumento para R\$ 82.920 mil em Maio/2018 e reduzindo para R\$ 77.776 mil em Junho/2018.

Liquidez Corrente (LC)

Descrição (valores em BRL\$)	Abril/2018	Maior/2018	Junho/2018
Ativo circulante	388.349	406.461	405.843
Passivo Circulante	634.798	653.286	661.772
Liquidez Corrente = AC/PC	61,2%	62,2%	61,3%

Realizamos o cálculo da liquidez corrente, ou seja, a capacidade do Grupo Urbplan pagar todas as suas obrigações a curto prazo com base no seus bens e direitos a receber a curto prazo. No caso, em Abril/2018 o Grupo possui 61% de capacidade de pagar todas as dívidas a curto prazo, em Maio/2018 com aumento para 62% e voltando para o valor de Abril/2018 em Junho/2018, ou seja, os bens e direitos do ativo circulante da Recuperanda não conseguem suprir as obrigações a curto prazo do Grupo (Passivo Circulante), indicando um índice de liquidez corrente baixa.

Liquidez Seca (LS)

Descrição (valores em BRL\$)	Abril/2018	Maior/2018	Junho/2018
Ativo circulante - estoque	146.240	134.485	132.086
Ativo Circulante	388.349	406.461	405.843
Imóveis destinados à venda (estoque)	(242.109)	(271.976)	(273.757)
Passivo Circulante	634.798	653.286	661.772
Liquidez Seca = (AC - estoque) / PC	23,0%	20,6%	20,0%

Realizamos o cálculo da liquidez seca, ou seja, a capacidade do 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 representam uma liquidez imediata, ou seja, analisando a liquidez do Grupo considerando que nada seja vendido. No caso, excluindo-se o estoque, verifica-se que a capacidade diminui ainda mais, em Abril/2018 com 23%, diminuindo para 21% em Maio/2018 e 20% em Junho/2018. O estoque representa um valor significativo no Ativo circulante do Grupo.

Índice Endividamento (IE)

Descrição (valores em BRL\$)	Abril/2018	Maior/2018	Junho/2018
Ativo Circulante + Ativo não circulante	748.821	758.362	758.879
Ativo Circulante	388.349	406.461	405.843
Ativo não circulante	360.472	351.901	353.036
Passivo Circulante + Passivo não circulante	812.260	825.343	833.112
Passivo Circulante	634.798	653.286	661.772
Passivo não Circulante	177.462	172.057	171.340
Endividamento = (AC + ANC) / (PC + PNC)	108,5%	108,8%	109,8%

Realizamos o cálculo do índice de endividamento, ou seja, a proporção de ativos do Grupo que são financiados por recursos de terceiros. No caso, a empresa possui 108% de endividamento em Abril/2018 aumentando para 109% em Maio/2018 e 110% em Junho/2018, o que quer dizer que o Grupo necessita de mais capital de terceiros e apresenta um alto risco de inadimplência.

Nota-se que em Junho/2018 a Recuperanda apresentou na DRE consolidada valor de R\$ (35.395) mil de Prejuízo líquido do exercício, conforme observado abaixo, porém na conta Prejuízo antes dos impostos possui valor de R\$ (46.379) mil e abaixo dela a Recuperanda não apresenta outras contas com valor. Solicita-se maiores esclarecimentos do Grupo Urbplan sobre a composição do valor dessa conta.

	Controladora	Consolidado
	30/06/2018	30/06/2018
Receita operacional líquida	132	-690
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	11.426
Lucro bruto	132	10.736
Receitas/(despesas) operacionais:		
Administrativas e gerais	-12.370	-19.791
Comerciais	-171	-221.718
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas	-2.950	-3.565
Equivalência patrimonial	-5.367	-
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro	-20.726	-12.841
Despesas financeiras	-24.868	-34.216
Receitas financeiras	118	678
Prejuízo antes dos impostos	-45.477	-46.379
Imposto de renda e contribuição social - Corrente	-	-
Imposto de renda e contribuição social - Diferido	-	-
Prejuízo líquido do exercício	-35.395	-35.395

Segue abaixo o Demonstrativo de Resultado de Exercício de Abril/2018, Maio/2018 e Junho/2018:

Descrição - BRL\$ em milhares	Abril/2018	Maio/2018	Tx. de cresc.	
			mês anterior	Junho/2018
Receita operacional líquida	2.889	170	-94,1%	(690)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(12.742)	9.339	-173,3%	11.426
Lucro Bruto	(9.853)	9.509	-196,5%	10.736
Receitas/(despesas) operacionais:				
Administrativas e gerais	(17.354)	(17.954)	3,5%	(19.791)
Comerciais	(136)	(171)	25,8%	(222)
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas	(1.885)	(3.283)	74,2%	(3.565)
Equivalência patrimonial	-	-	N/A	-
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro	(29.227)	(11.898)	-59,3%	(12.841)
Despesas financeiras	(18.660)	(24.090)	29,1%	(34.216)
Receitas financeiras	465	593	27,7%	678
Prejuízo antes dos impostos	(47.422)	(35.395)	-25,4%	(46.379)
Imposto de renda e contribuição social - Corrente	(167)	-	-100,0%	-
Imposto de renda e contribuição social - Diferido	86	-	-100,0%	-
Prejuízo líquido do exercício	(47.503)	(35.395)	-25,5%	(46.379)

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan (anexo A)

Verifica-se que a “Receita operacional líquida” da Recuperanda sofreu variação em todo período analisado, de R\$ 2.889 mil em Abril/2018, com queda em Maio/2018 para R\$ 170 mil e em Junho/2018 aumento para R\$ (690) mil, por razão da variação de receita em Maio/2018 de natureza credora para natureza devedora em Junho/2018 a Recuperanda apresenta variação de 505,9% Solicita-se esclarecimentos sobre essa conta no mês de Junho/2018, pois receita normalmente não tem valor devedor, sendo uma conta tipicamente de natureza credora;

Nota-se que em Abril/2018 a conta “Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados” possuía valor de R\$ (12.742) mil, em Maio/2018 a conta apresenta natureza credora de R\$ 9.339 mil, aumentando em Junho/2018 para R\$ 11.426 mil. Solicita-se a Recuperanda esclarecimentos sobre essa conta nos meses de Maio/2018 e Junho/2018, pois custo normalmente não apresenta natureza credora, sendo uma conta tipicamente de natureza devedora;

Nota-se que o Lucro bruto varia relevantemente de Abril/2018 a Maio/2018 e de Maio/2018 a Junho/2018, respectivamente (196,5)% e (12,9)%, por razão do alto custo dos imóveis vendidos e serviços prestados em Abril/2018, do Custo positivo em Maio/2018 e em Junho/2018 e da receita negativa no último período analisado;

As “Receitas/(despesas) operacionais” são compostas pelas “despesas administrativas e gerais”, “Despesas Comerciais”, “Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas” e “Equivalência patrimonial”. Verifica-se que em Abril/2018, Maio/2018 e Junho/2018 há uma evolução nas despesas operacionais, em análise da proporção sobre as receitas, as mesmas tiveram aumento na participação no período;

O Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro é composto pela “Despesas financeiras” e “Receitas financeiras”, sendo que as despesas financeiras apresentam aumento negativo de Abril/2018 a Junho/2018 e as receitas financeiras demonstram aumento ao longo do período analisado, porém as despesas financeiras possuem representatividade sobre o resultado obtido maior que as receitas financeiras;

O prejuízo antes dos impostos é composto pelo “imposto de renda e contribuição social - corrente” e imposto de renda e contribuição social - diferido”, que possuem valor somente em Abril/2018, respectivamente de R\$ (167) mil e R\$ 86 mil nos demais períodos analisados as contas estão zeradas;
e

Primeiramente, verifica-se que o consolidado do Grupo registrou prejuízo relevante em todo período analisado, de R\$ (47.503) mil em Abril/2018, em Maio/2018 para (35.395) mil e em Junho/2018 para (46.379) mil.

Notou-se que o Prejuízo líquido demonstrado na DRE consolidada do período analisado, está divergente da variação mês a mês da conta Prejuízos Acumulados no Balanço Patrimonial Consolidado do Grupo Urbplan, de Abril/2018 a Maio/2018 à variação de R\$ (3.542) mil no Balanço Patrimonial, sendo que o Prejuízo líquido do exercício na DRE foi de R\$ R\$(35.395) mil em Maio/2018, e de Maio/2018 a Junho/2018 a variação do Prejuízos Acumulados no Balanço Patrimonial está em R\$ (7.252) mil, sendo que o Prejuízo líquido do exercício demonstrado na DRE está com valor de R\$ (46.379) mil, porém não conseguimos concluir se a DRE estar com acumulada ou não. Solicita-se maiores esclarecimentos do Grupo Urbplan sobre a composição do valor dessa conta.

Seção 5

Informações gerenciais de Abril/2018 a Junho/2018

Informações gerenciais

Apresentamos a análise gerencial do Grupo tendo como base os documentos gerenciais disponibilizados pelo Grupo Urbplan, que consta no anexo “B” deste relatório, 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 Abril/2018 e Maio/2018.

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

Ressaltamos que em 05 de Julho de 2018 foi realizada uma reunião com as Recuperandas e a Auditoria RSM, contratada pelo Grupo, e solicitou que as informações dos recebíveis por empreendimento devem ser acompanhados do respectivo Relatório Mensal de Procedimentos Previamente Acordados (PPA) de Revisão Integral da Movimentação de Caixa e Equivalentes de Caixa, por esse motivo nesse relatório só conterà a análise de Abril/2018 e Maio/2018 os fluxos de caixa.

Fluxo de caixa gerencial consolidado do Grupo Urbplan

Primeiramente, verificou-se que no mês de Abril/2018 o Grupo Urbplan apresentou maior movimentação de saídas do que entradas, resultando, assim, em uma movimentação mensal negativa de R\$ (1.068.955). Já no mês seguinte, a Recuperanda apresentou mais entradas do que saídas, conseqüentemente apresentando uma movimentação positiva de R\$ 1.609.910 em Maio/2018.

Grupo Urbplan - BRL\$	Abril/2018	Maio/2018
(+) Entradas	9.561.112	8.707.084
(-) Saídas	(10.630.066)	(7.097.174)
(=) Movimentação do mês	(1.068.955)	1.609.910

Fonte: Anexo B

A seguir, analisamos o fluxo de caixa gerencial detalhado e consolidado de todas as Recuperandas do Grupo Urbplan de Abril/2018 fornecido pelo Grupo Urbplan (anexo B). Segue abaixo a tabela com o fluxo gerencial de Abril/2018 e Maio/2018 consolidado:

Descrição (Valores em BRL\$)	Abril/2018	Maio/2018
SALDO INICIAL	3.584.122	2.292.029
ENTRADAS	9.561.112	8.707.084
SAÍDAS	(10.630.066)	(7.097.174)
DESPESAS OPERACIONAIS	(3.041.849)	(3.116.613)
FOLHA	(772.008)	(1.121.400)
IPTU / ITBI / REGISTROS / OUTROS	(315.761)	(167.198)
DESPESAS OPERACIONAIS E ADM.	(1.472.600)	(1.281.083)
OBRAS / PROJETOS / LICENCIAMENTO	(481.480)	(546.932)
DESPESAS FINANCEIRAS	(4.935.758)	(174.628)
TERRENEIRO	(2.652.460)	(3.805.933)
SALDO CAIXA TOTAL	2.515.168	3.901.939

Fonte: Anexo B

Conforme se vê acima, a Recuperanda apresentou saldo inicial divergente do saldo final do período anterior em Maio/2018. Solicita-se ao Grupo Urbplan maiores esclarecimentos referente a divergência de saldo inicial e saldo final encontradas.

Dentro das saídas, deve-se ressaltar a conta de “DESPESAS OPERACIONAIS E ADM” que possui um valor relevante de R\$ (1.472.600) em Abril/2018, com queda para R\$ (1.281.083) em Maio/2018, porém a conta possui descrição genérica. Para os RMAs é necessário pelas Recuperandas o detalhamento da composição da despesa lançada.

Nota-se que a conta “Despesas Financeiras” variam de forma relevante em todo período analisado, em Abril/2018 de R\$ (4.935.758), com queda em Maio/2018 com queda para R\$ (174.628).

Adicionalmente, ressalta-se a conta “TERRENEIRO”, que possui valor de R\$ (2.652.460) em Abril/2018, com aumento em Maio/2018 para R\$ (3.805.933). Vale ressaltar também que os valores apresentados anteriormente não foram auditados, portanto não conseguimos concluir sobre sua razoabilidade.

Nota-se que a Recuperanda apresentada um aumento no caixa total, em Abril/2018 com saldo de R\$ 2.515.168 para 3.901.939 em Maio/2018.

Controle gerencial de lotes no estoque do Grupo Urbplan

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

Mês	Total de lotes	Valores em BRL\$	Ticket médio em BRL\$
Abril	3.778	391.529.569	103.634
Maio	3.755	389.481.409	103.723
Junho	3.739	387.795.842	103.716

Fonte: Anexo B

Conforme se vê acima, de Abril/2018 a Junho/2018, o Grupo apresenta um total de 3.778 lotes que totalizam o valor de aproximadamente R\$ 391.529.569, que se dividido pelo total de lotes resulta em um ticket médio de aproximadamente R\$ 103.634 em Abril/2018, com redução em Junho/2018 para 3.739 lotes que totalizam o valor de R\$ 387.795.842, que resulta em ticket médio de R\$ 103.716.

Seção 6

Relação de funcionários

Relação de funcionários por empresa

A relação de funcionários foi elaborada conforme documentação fornecida pela Administração do Grupo Urbplan.

A seguir tabela ilustrativa do quadro de funcionários:

Empresa	Abril/2018	Maio/2018	Junho/2018
Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.	67 funcionários	64 funcionários	62 funcionários
Demais empresas do Grupo Urbplan	Não possuem funcionários	Não possuem funcionários	Não possuem funcionários

Fonte: Anexo C.

Vale ressaltar que também foi informado no mesmo termo de diligência que existem colaboradores como pessoas jurídicas.

Seção 7

Lista de credores

Lista de credores

Composição da lista de credores

A relação créditos sujeitos a Recuperação Judicial foi apresentada pela Recuperandas na petição inicial. A referida relação foi elaborada a partir dos documentos da petição inicial (fls. 1801/1843) bem como a relação enviada em documento em formato de planilha eletrônica, fornecido pelo Grupo Urbplan.

Abaixo, segue a relação de credores consolidado do Grupo conforme documento planilha eletrônica enviada pelo Grupo Urbplan:

Classificação	Valores em BRL\$
Classe I - Trabalhista	893.567
Classe III - Quirografário	312.871.132
Classe IV - ME-EPP	2.752.025
Classe V - Credores titulares de alienação fiduciária / cessão fiduciária de títulos e de direitos creditórios	147.014.615
Classe VI - Tributário	31.166.153
Total Geral	494.697.492

Fonte: relação enviada em documento em formato de planilha eletrônica (anexado no relatório inicial)

Nesse ponto, ressalta-se que não foi enviada relação discriminada por Recuperanda, mas somente o consolidado do Grupo.

Além disso, verifica-se acima que foram incluídas duas classes, quais sejam a Classe V - Credores titulares de alienação fiduciária / cessão fiduciária de títulos e de direitos creditórios e a Classe VI - Tributos e que, conforme a Lei nº 11.101/05, são classificadas como extraconcursais e, portanto, tais créditos não estariam sujeitos à Recuperação Judicial. Sendo assim, a lista da relação de credores fica da seguinte forma:

Classificação	Valores em BRL\$
Classe I - Trabalhista	893.567
Classe III - Quirografário	312.871.132
Classe IV - ME-EPP	2.752.025
Total Geral	316.516.724

Fonte: relação enviada em documento em formato de planilha eletrônica (anexado no relatório inicial)

Classe I - Trabalhista

Valores em BRL\$	Classe I - Trabalhista
ABE, GUIMARAES E ROCHA NETO ADVOGADOS	124.285
ADRIANO GALHERA SOCIEDADE DE ADVOGADOS	143.100
DONELLI MELLO SOCIEDADE DE ADVOGADOS	2.625
E. MUNHOZ - SOCIEDADE DE ADVOGADOS	143.100
GAGO BARBOSA SOCIEDADE DE ADVOGADOS	32.369
GERMANOS ADVOGADOS ASSOCIADOS	143.100
LILLA, HUCK, OTRANTO E CAMARGO ADVOGADOS	143.100
MONEZZI ADVOCACIA	2.619
MORAES PITOMBO ADVOGADOS	26.745
P. MAROCHI ADVOGADOS ASSOCIADOS	126.666
REALE ADVOGADOS ASSOCIADOS	5.859
TOTAL DA CLASSE I	893.567

Fonte: relação enviada em documento em formato de planilha eletrônica (anexado no relatório inicial)

Conforme se vê acima, os créditos da Classe I - Trabalhista se referem à honorários advocatícios. Ou seja, até o momento não existem créditos referentes a processos trabalhistas.

Classe II - Garantia Real

Conforme a relação de credores de [fls.1801/1843](#) bem como a relação enviada em documento em formato de planilha eletrônica, fornecido pelo Grupo Urbplan e juntados no Relatório inicial. Verifica-se que não existem credores da Classe II - Garantia Real.

Classe III - Quirografário

Valores em BRL\$	Classe III - Quirografário
Classe III - Quirografário	312.871.132
Total Geral	312.871.132

Fonte: relação enviada em documento em formato de planilha eletrônica (anexado no relatório inicial)

Conforme se vê acima, o Grupo Urbplan consolidou todos os créditos das Recuperandas em uma única lista. Dentre eles, na Classe III - Quirografário, deve-se ressaltar que os maiores credores são:

Credor	Valores em BRL\$	Participação em % do total da Classe III
Gaia Securitizadora S/A	196.834.543	62,9%
Habitasec Securitizadora S/A	56.931.369	18,2%
China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S/A	10.966.780	3,5%
Banco Fibra S/A	4.416.785	1,4%
Brazilian Securities Companhia de Securitização	4.306.610	1,4%
Banco BBM S/A	4.277.912	1,4%
Banco Indusval S/A	2.015.054	0,6%
Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização	1.869.331	0,6%
Associação dos Proprietários do Reserva Santa Maria	1.099.839	0,4%
Associação dos Proprietários em Reserva Scopel Santa Paula	700.498	0,2%
Germanos Advogados Associados	530.663	0,2%
Outros 1081 credores	28.921.747	9,2%
TOTAL	312.871.132	100,0%

Fonte: relação enviada em documento em formato de planilha eletrônica (anexado no relatório inicial)

Verifica-se que o maior credor da Classe III é a Gaia Securitizadora S/A (62,9%) seguida pela Habitasec Securitizadora S/A (18,2%) e a China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S/A (3,5%).

Ao todo, o Grupo Urbplan possui 1092 credores da Classe III.

Ainda sobre a Classe III, deve-se ressaltar as Recuperandas apresentarão o detalhamento dos créditos, em particular das securitizadoras, com a discriminação da origem e abertura dos registros contábeis de cada valor que compõem o total dos créditos dessas empresas (por exemplo, por Certificado de Recebível Imobiliário - CRI), conforme devidamente disposto no art. 51, inciso III, da Lei 11.101/05:

“Art. 51. A petição inicial de recuperação judicial será instruída com: (...)

III - a relação nominal completa dos *credores*, inclusive aqueles por obrigação de fazer ou de dar, com a indicação do endereço de cada um, a natureza, a classificação e o valor atualizado do crédito, discriminando sua origem, o regime dos respectivos vencimentos e a indicação dos registros contábeis de cada transação pendente; (...)”

Isso se dá pelo fato de que se tratam de valores separados e que, para a análise das habilitações e divergências, alguns credores, a exemplo, Securitizadoras, já constaram que irão apresentar os valores separados e não uma única divergência consolidada.

Por fim, deve o Grupo Urbplan informar quais empresas dentro dessa relação se tratam de credores quirografários *intercompany*. Essa relação de credores *intercompany* será analisada com cautela nas próximas análises para verificar o tratamento dos créditos entre as Recuperandas na Recuperação Judicial.

Classe IV - Quirografário ME / EPP

Classificação	Classe IV - Quirografário ME-EPP
Classe IV - ME-EPP	2.752.025
Total Geral	2.752.025

Fonte: relação enviada em documento em formato de planilha eletrônica (anexado no relatório inicial)

Ao todo, o Grupo Urbplan possui 54 credores da Classe IV.

Créditos não sujeitos a Recuperação Judicial (Extraconcursal)

Classe V - Credores titulares de alienação fiduciária / cessão fiduciária de títulos e de direitos creditórios

Credor	Valores em BRL\$
BANCO BBM S/A	5.426.610
BANCO FIBRA S/A	1.391.224
BANCO INDUSVAL S/A	3.991.949
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	41.262.942
CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MÚLTIPLO S/A	2.495.382
CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO	36.566.579
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	55.475.676
WONGTSCHOWSKI & ZANOTTA ADVOGADOS	404.252
Total Geral	147.014.615

Fonte: relação enviada em documento em formato de planilha eletrônica (anexado no relatório inicial)

Classe VI - Tributos

Tributos	Valores em BRL\$
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL PATRONAL	8.270
MUNICIPAL	2.151.175
PREVIDÊNCIA SOCIAL	8.978.935
SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL*	20.008.385
SECRETARIA DO ESTADO DO MEIO AMBIENTE	19.388
Total Geral	89.846.238

Fonte: relação enviada em documento em formato de planilha eletrônica (anexado no relatório inicial)

Conforme se vê, o Grupo Urbplan incluiu em sua lista de credores valores extraconcursais. Entretanto, ressalta-se que tais créditos não entram na relação de credores da Recuperação Judicial.

Prazo para apresentação de habilitações e divergências

Informamos que o prazo de 15 dias para a apresentação de habilitações e de divergências de créditos por parte dos credores teve início, como foi publicado em 14/05/2018 o Edital de Credores do Art. 52, §1º da Lei nº 11.101/05.

Seção 8

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;
 - Uma reunião com credores no dia 11 de Maio de 2018;
 - Uma 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;
 - Elaborou 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 habilitacoes e divergencias dos credores.
- Prestação de esclarecimentos a credores a todo o tempo, seja com relação aos seus créditos, as Recuperandas ou andamento do processo; e
 - Desenvolveu e colocou 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.

Síntese das manifestações da Administradora Judicial nos autos do processo até o momento

Fls. do processo	Manifestação da AJ
Fls. 3516/3963	Apresentação da perícia preliminar de constatação da real situação de funcionamento da empresa, assim como, perícia prévia sobre a documentação apresentada
Fls. 4256/4257	Petição informando que firmou o Termo de Compromisso como Administradora Judicial, que iniciou os procedimentos para o 1º RMA e para as cartas circulares aos credores. Manifestou-se também acerca da petição de fls. 3969/4025 e documentos que a acompanha. Instauração de incidente de verificação das questões trazidas pelas Securitizadoras, autuado sob o nº 0036854-57.2018.8.26.0100.
Fls. 4569/4574	Petição aceitando sua nomeação como Administrador Judicial
Fls. 5560/5561	Petição se manifestando em cumprimento ao item 5 da r. decisão de fls. 3964/3968, publicada aos 14.05.2018,
Fls. 6359/6360	Petição informando sobre a intimação nos autos do processo nº 016357-21.2018.8.26.0224
Fls. 6766/6767	Petição sobre os documentos sigilosos das Recuperandas
Fls. 7389/7391	Petição sobre as análises das habilitações e divergências dos credores
Fls. 7395/7396	Petição sobre denúncia de desvio de faturamento
Fls. 7457	Petição reiterando os termos da manifestação de fls. 4569/4574
Fls. 7535/7537	Petição à respeito das contas bancários das Recuperandas e sobre como proceder a respeito dessa análise ao MM. Juiz.
Fls. 8597/8601	Petição informando sobre os valores dos honorários advocatícios
Fls. 8696/8697	Embargos de declaração
Fls. 9724	Petição informando que (i) instaurou incidente específico para análise de denúncia a respeito do desvio de faturamento, (ii) pedido de acesso aos credores dos extratos bancários das Recuperandas, (iii) não se opõe a nomeação de técnico pelas Securitizadoras, (iv) foi pedido as Recuperandas os créditos abertos das Securitizadoras, (v) o prazo para apresentação da relação de credores não prejudicará a AGC, (vi) se manifestando acerca da petição de fls. 7903/7904, (vii) está procedendo à instauração de incidentes e (viii) não há óbice para a liberação de valores constringidos judicialmente.

Fonte: Autos do processo de recuperação judicial.

Seção 9

Anexos

Anexos

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

Anexo	Documento
A	Demonstrações contábeis do Grupo Urbplan de Maio/2018 e Junho/2018
B	Informações gerenciais de Maio/2018 e Junho/2018
C	Relação de funcionários enviada pelo Grupo Urbplan
D	Constatação de Atividade In loco