

**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 julho e agosto de 2018, para ciência de  
todos os interessados.

Como se vê do incluso relatório, os  
pontos de destaque e inconsistências verificadas estão

*CONSORCIO BDOPRO*

evidenciadas no sumário executivo, de forma que esta Administração Judicial entende necessária a prestação de esclarecimentos por parte das Recuperandas.

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 21 de novembro 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 - julho/2018 e**  
**agosto/2018**  
**08 de novembro 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

5081/18  
08 de novembro 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 “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.

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

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

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

## Fonte das informações

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

## Glossário

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

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

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

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

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

## Index

Sumário executivo	9
Introdução	14
Verificação contábil de julho/2018 e agosto/2018	18
Informações gerenciais de julho/2018 e agosto/2018	28
Relação de funcionários	32
Esclarecimentos Recuperanda dos RMAs anteriores	34
Lista de credores	36
Acompanhamento do PRJ	38
Resumo das atividades da Administradora Judicial	43
Anexos	45

# Seção 1

## Sumário executivo

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

## Sumário executivo

### Temas de destaque

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

Dúvidas	Descrição
Pontos a esclarecer no BP	<p>Deve o Grupo Urbplan esclarecer a origem e natureza das seguintes contas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Ativo circulante:</b> “Consórcios” e “Outros valores a receber”;</li> <li>■ <b>Ativo não circulante:</b> “Outros valores a receber”;</li> <li>■ <b>Passivo circulante:</b> “Contas a pagar por cessão de recebíveis”, “Credores por imóveis compromissados” e “Outras contas a pagar”;</li> <li>■ <b>Passivo não circulante:</b> “Obrigações com registros de contratos e custo de retomadas”, “Credores por compromisso em aberto” e “Outras contas a pagar”; e</li> </ul> <p><b>Patrimônio líquido:</b> “Operação de capital em controlada”, “Outorga de opções”, “Debêntures conversíveis” e “Participação de acionistas não controladores”.</p>

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>Consolidadas do Grupo, foi inserido a seguinte ressalva:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. – Em Recuperação Judicial</b></p> <p>Balancos patrimoniais individuais e consolidados das cinquenta e uma empresas em Recuperação Judicial.</p> <p>Em 31 de julho de 2018</p> <p>Em milhares de reais)</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Dados não auditados sujeitos a alterações.</i></p> <p>Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><b>Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. – Em Recuperação Judicial</b></p> <p>Balancos patrimoniais individuais e consolidados das cinquenta e uma empresas em Recuperação Judicial.</p> <p>Em 31 de agosto de 2018</p> <p>(Em milhares de reais)</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Dados não auditados sujeitos a alterações.</i></p> <p>Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan</p> </div> <p>Como demonstrado acima, as Recuperandas informam que as demonstrações contábeis do consolidado <b>NÃO</b> observam o disposto no CPC 36 (R3), ou seja, não estão cumprindo com o rigor contábil necessário.</p>

Ponto de destaque	Descrição
<b>Contas relevantes no BP do Consolidado do Grupo Urbplan de julho/2018 e agosto/2018</b>	<p>As maiores contas que se destacam são as seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Contas a receber de partes relacionadas:</b> nota-se que a conta não apresentou saldo em julho/2018 nem em agosto/2018, entretanto deve a Recuperanda esclarecer se ocorreu transações com empresas que estão fora da Recuperação judicial e para os próximos Relatório Mensal de Atividades (RMA's) deve enviar balancete para verificação das entradas e saídas desta conta;</li> <li>▪ <b>Investimentos:</b> nota-se que a conta não apresentou saldo, pede-se que a Recuperanda confirme se realmente não possui investimentos, tendo em vista o porte do Grupo Urbplan;</li> <li>▪ <b>Empréstimos e financiamentos:</b> é a conta mais relevante do Passivo circulante, com valor de R\$ 341.673 mil em julho/2018, aumentando em agosto/2018 para R\$ 348.192 mil, variando 1,9% no período analisado, o que pode significar que, a princípio, a Recuperanda obteve novas linhas de crédito. Ademais, deve o Grupo Urbplan justificar o motivo dessa conta estar alocada somente no Curto Prazo; e</li> <li>▪ <b>Partes relacionadas:</b> nota-se que a conta não apresentou saldo em julho/2018 e agosto/2018, entretanto por se tratar de uma conta com partes relacionadas, deve a Recuperanda esclarecer se ocorreu transações com empresas que estão fora da Recuperação judicial. Deve a Recuperanda para os próximos Relatório Mensal de Atividades (RMA's) enviar balancete para verificação das entradas e saídas da conta.</li> </ul>
<b>Contas relevante no Fluxo de Caixa de julho/2018 e agosto/2018</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Livre:</b> nota-se que a subconta é a mais representativa no grupo de “entradas”, com valor de R\$ 5.873.496 em julho/2018 aumentando para R\$ 6.576.282 em agosto/2018, entretanto com a nomenclatura da subconta (“livre”) não temos como concluir ao que ela se refere. Pede-se a Recuperanda maiores esclarecimentos sobre a origem e natureza dessa conta; e</li> <li>▪ <b>Terreneiro:</b> ressalta-se a conta possui saldo de R\$ (3.244.444) em julho/2018 e R\$ (3.358.550) em agosto/2018, que pode indicar pagamentos (saídas) aos parceiros (terreneiro). Solicitamos esclarecimentos dessa conta e/ou composição, para conseguirmos concluir sobre sua razoabilidade.</li> </ul>
<b>Contas operacionais no Fluxo de Caixa</b>	Solicita-se a Recuperanda maiores esclarecimentos sobre quais as contas que compõem o Fluxo de Caixa são realmente contas operacionais, sendo que não conseguimos verificar essa informação com base na nomenclatura das contas no Fluxo de Caixa analisado.
<b>Divergência na variação dos Prejuízos Acumulados do Balanço Patrimonial com o Prejuízo líquido do exercício registrado na DRE</b>	Reitera-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 julho/2018 a agosto/2018. No Balanço Patrimonial a variação dos prejuízos acumulados está em R\$ 2.629 mil, sendo que o Prejuízo líquido do exercício de agosto/2018 demonstrado na DRE está com valor de R\$ (48.605) mil, porém reiteramos que não conseguimos concluir se a DRE esta ou não acumulada. Solicita-se maiores esclarecimentos do Grupo Urbplan sobre a composição do valor dessa conta.

Ponto de destaque	Descrição
Inconsistências nas demonstrações contábeis não auditadas em julho/2018 e agosto/2018	<p>Notou-se nas demonstrações contábeis enviadas pelo Grupo Urbplan referente a julho/2018 e agosto/2018 que foram identificadas inconsistências, tais como valores totais de ativos e passivos destoantes, receitas devedora, despesas e custos 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. Conforme termo de diligência do dia 15 de maio de 2018, “[...] <i>As Recuperandas neste ato informam que houve contratação da RSM Brasil Auditores Independentes para os exercícios de 2017 e 2018</i>” [...].</p>
DRE - dúvida acerca do saldo e da movimentação	<p>Em análise as Demonstrações de Resultado de Exercício (DRE) apresentadas pela Recuperanda não foi possível concluir se as demonstrações apresentam saldo acumulado ou movimentações mensais, pois conforme mencionado anteriormente a variação mensal do Balanço Patrimonial está divergente do Prejuízo líquido do exercício obtido na DRE. Acrescentamos que a DRE apresenta valores destoantes em julho/2018 e agosto/2018.</p>
Índices patrimoniais do Consolidado do Grupo	<p>Verificou-se que o consolidado do Grupo em agosto/2018 necessitará de um capital de giro equivalente a aproximadamente R\$ 99.578 mil para a continuidade das operações. Apresenta liquidez corrente e seca muito baixa, 0,64 e 0,20, respectivamente, ou seja, abaixo de 1, 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 1,06 em agosto/2018, o que quer dizer que o Grupo necessitará de capital de terceiros.</p>
DRE do Consolidado do Grupo Urbplan	<p>Registrou prejuízo relevante em todo período analisado. Verificou-se que os únicos valores positivos referem-se à “Receita operacional líquida”, “Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados” e “Receitas financeiras”.</p>
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 D) referente a julho/2018 e agosto/2018 foi constatado que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ A Urbplan tem 62 funcionários registrados em julho/2018; e</li> <li>■ A Urbplan tem 63 funcionários registrados em agosto/2018; e</li> <li>■ Existem colaboradores prestadores pessoas jurídicas.</li> </ul>

## Seção 2

# Introdução

Seção 2: Introdução  
Grupo Urbplan - Relatório mensal de atividades - julho/2018 e agosto/2018 | MM. Juiz de direito da 1ª Vara de falências, recuperações judiciais e arbitragem, do Foro Central da Capital/SP

## 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 julho/2018 e agosto/2018, com base nas informações contábeis e gerenciais que nos foram disponibilizadas pelo Grupo Urbplan e com base nos documentos da Petição Inicial (fls. 1/3508).

### Escopo dos trabalhos e documentação utilizada

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

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

Ressaltamos que os documentos não foram auditados.

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

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

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

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

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

### Relação com as securitizadoras

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

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

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

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

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

### Contratação da IVIX Value Creation

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

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

Conforme termo de diligência do dia 07 de junho de 2018 (anexo A):

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

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

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

Fonte: anexo A

## Seção 3

# Verificação contábil de julho/2018 e agosto/2018

## Informações financeiras

### Qualidade das informações

Em relação às demonstrações contábeis recebidas do Grupo Urbplan referente aos meses de julho/2018 e agosto/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 incluem 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.

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 2017:

Seção 3: Verificação contábil de julho/2018 e agosto/2018  
Grupo Urbplan - Relatório mensal de atividades - julho/2018 e agosto/2018 | MM. Juiz de direito da 1ª Vara de falências, recuperações judiciais e arbitragem, do Foro Central da Capital/SP

*“(…) 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 ajiaustes 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.

### Divergências nas Demonstrações Contábeis

Constatamos que o Prejuízo líquido demonstrado na DRE consolidada de julho/2018 e agosto/2018, está divergente da variação mês a mês da conta Prejuízos Acumulados no Balanço Patrimonial Consolidado do Grupo Urbplan em todo período analisado.

Abaixo, a variação de junho/2018 e julho/2018 do Balanço Patrimonial consolidado:

Conta	junho/2018	julho/2018	Varição
Prejuízos acumulados	(890.211)	(864.793)	25.418

Abaixo, a variação de julho/2018 e agosto/2018 do Balanço Patrimonial consolidado:

Conta	julho/2018	agosto/2018	Varição
Prejuízos acumulados	(864.793)	(862.164)	2.629

Abaixo o Resultado da DRE consolidada de julho/2018 e agosto/2018:

Conta	julho/2018	agosto/2018
Prejuízos líquido do exercício	(44.177)	(48.605)

Conforme observado acima, a variação do Balanço Patrimonial não só está divergente do Resultado obtido ao longo do período analisado, como também, de acordo com o Balanço Patrimonial, foi constatado lucro no resultado, enquanto na DRE, prejuízo. 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.

### DRE - dúvida acerca do saldo e da movimentação

Nas Demonstrações de Resultado de Exercício (DRE) não conseguimos concluir se a demonstração disponibilizada pela Recuperanda apresenta saldo acumulado ou movimentação mensal.

### CONSOLIDADO DO GRUPO URBPLAN

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

#### Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. – Em Recuperação Judicial

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

Em 31 de julho de 2018

(Em milhares de reais)  
 \*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.  
 \*Dados não auditados sujeitos a alterações.

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo B

#### Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. – Em Recuperação Judicial

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

Em 31 de agosto de 2018

(Em milhares de reais)  
 \*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.  
 \*Dados não auditados sujeitos a alterações.

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo B

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

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

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

## Consolidado do Grupo Urbplan

### Balço Patrimonial

Descrição - R\$ em milhares	Ativo			Variação
	Nota	julho/2018	agosto/2018	
<b>Circulante</b>		<b>377.951</b>	<b>422.770</b>	<b>11,9%</b>
Caixa e equivalentes de caixa		8.439	11.624	37,7%
Retenções contratuais (caixa restrito)		-	-	N/A
Promitentes compradores de imóveis		61.784	69.108	11,9%
Imóveis destinados à venda	[1]	260.100	293.163	12,7%
Adiantamentos a fornecedores		551	640	16,2%
Adiantamentos a proprietários de glebas e parceiros		127	127	0,0%
Consórcios	[9]	26.174	26.019	-0,6%
Outros valores a receber	[9]	20.776	22.089	6,3%
<b>Não circulante</b>		<b>358.573</b>	<b>331.385</b>	<b>-7,6%</b>
Promitentes compradores de imóveis	[2]	172.140	158.033	-8,2%
Contas a receber de partes relacionadas	[3]	-	-	N/A
Outros valores a receber	[9]	186.207	173.134	-7,0%
Investimentos	[4]	-	-	N/A
Imobilizado	[5]	197	190	-3,6%
Intangível	[5]	29	28	-3,4%
<b>Total do ativo</b>		<b>736.524</b>	<b>754.155</b>	<b>2,4%</b>

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo B

Seção 3: Verificação contábil de julho/2018 e agosto/2018  
 Grupo Urbplan - Relatório mensal de atividades - julho/2018 e agosto/2018 | MM. Juiz de direito da 1ª Vara de falências, recuperações judiciais e arbitragem, do Foro Central da Capital/SP

### Ativo

#### Ativo circulante:

- [1] **Imóveis destinados à venda:** verificou-se que é a conta mais relevante no Ativo circulante. No período analisado, nota-se que esta conta apresenta um acréscimo, de R\$ 260.100 mil em julho/2018 para R\$ 293.163 mil em agosto/2018, variando 12,7%.

#### Ativo não circulante:

- [2] **Promitentes compradores de imóveis:** nota-se que a conta apresentou uma redução de julho/2018 a agosto/2018, de R\$ 172.140 mil para R\$ 158.033 mil, respectivamente, variando (8,2%);
- [3] **Contas a receber de partes relacionadas:** nota-se que a conta não apresentou saldo em julho/2018 nem em agosto/2018, entretanto deve a Recuperanda esclarecer se ocorreu transações com empresas de fora da Recuperação judicial e nos próximos Relatório Mensal de Atividades (RMA's) enviar balancete para verificação das entradas e saídas da conta;
- [4] **Investimentos:** nota-se que a conta não apresenta saldo, entretanto, pede-se que a Recuperanda confirme se realmente não possui investimentos, até por conta do porte do Grupo; e
- [5] **Imobilizado e Intangível:** verifica-se que essas contas apresentam variação no período analisado, no entanto os valores possuem pouca relevância. Deve a Recuperanda esclarecer se essa variação se refere à depreciação e/ou amortização.

## Consolidado do Grupo Urbplan

### Balanco Patrimonial

Passivo e Patrimônio Líquido				
Descrição - R\$ em milhares	Nota	julho/2018	agosto/2018	Varição
<b>Circulante</b>		<b>648.112</b>	<b>659.760</b>	<b>1,8%</b>
Fornecedores		17.614	19.202	9,0%
Empréstimos e financiamentos	[6]	341.673	348.192	1,9%
Obrigações com registros de contratos e custos de retomadas		51.654	52.203	1,1%
Contas a pagar por cessão de recebíveis	[9]	109.989	113.148	2,9%
Tributos correntes com recolhimento diferido		8.672	8.529	-1,6%
Credores por imóveis compromissados	[9]	4.220	5.090	20,6%
Contas a pagar a proprietários de imóveis e parceiros		11.904	12.268	3,1%
Obrigações trabalhistas e tributárias		11.528	11.731	1,8%
Adiantamentos de clientes		870	903	3,8%
Outras contas a pagar	[9]	89.988	88.494	-1,7%
<b>Não Circulante</b>		<b>137.227</b>	<b>140.581</b>	<b>2,4%</b>
Obrigações com registros de contratos e custo de retomadas	[9]	6.823	6.822	0,0%
Tributos correntes com recolhimento diferido		2.140	2.875	34,3%
Credores por compromisso em aberto	[9]	20.812	15.541	-25,3%
Partes relacionadas	[7]	-	-	N/A
Provisão para demandas judiciais		99.318	107.005	7,7%
Outras contas a pagar	[9]	8.134	8.338	2,5%
<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>(48.815)</b>	<b>(46.186)</b>	<b>-5,4%</b>
Capital social		836.980	836.980	0,0%
Operação de capital em controlada	[9]	(22.659)	(22.659)	0,0%
Outorga de opções	[9]	1.607	1.607	0,0%
Debêntures conversíveis	[9]	50	50	0,0%
Prejuízos acumulados	[8]	(864.793)	(862.164)	-0,3%
Participação de acionistas não controladores	[9]	-	-	N/A
<b>Total do passivo</b>		<b>736.524</b>	<b>754.155</b>	<b>2,4%</b>

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo B

Seção 3: Verificação contábil de julho/2018 e agosto/2018  
Grupo Urbplan - Relatório mensal de atividades - julho/2018 e agosto/2018 | MM. Juiz de direito da 1ª Vara de falências, recuperações judiciais e arbitragem, do Foro Central da Capital/SP

### Passivo

#### Passivo circulante:

- **[6] Empréstimos e financiamentos:** é a conta mais relevante do Passivo circulante, com valor de R\$ 341.673 mil em julho/2018, aumentando em agosto/2018 para R\$ 348.192 mil, variando 1,9% no período, o que pode significar que, a princípio, a Recuperanda obteve novas linhas de crédito. Ademais, deve o Grupo Urbplan justificar o motivo dessa conta estar alocada somente no Curto Prazo.

#### Passivo não circulante:

- **[7] Partes relacionadas:** nota-se que a conta não apresenta saldo em julho/2018 e agosto/2018, entretanto por se tratar de uma conta com partes relacionadas, deve a Recuperanda esclarecer se ocorreu transações com empresas de fora da Recuperação judicial. Deve a Recuperanda nos próximos Relatório Mensal de Atividades (RMA's) enviar balancete para verificação das entradas e saídas da conta.

#### Patrimônio líquido:

Verificou-se que em todo período analisado a Recuperanda apresentou prejuízo no Patrimônio Líquido.

- **[8] Prejuízos acumulados:** verifica-se que em julho/2018 a conta Prejuízos acumulados possuía valor de R\$ (864.793) mil, diminuindo em agosto/2018, para R\$ (862.164) mil, variando (0,3%) no período analisado, ou seja, verificou-se uma diminuição do prejuízo.

## Pontos a esclarecer

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

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

## Índices Patrimoniais

Segue abaixo os indicadores patrimoniais do Consolidado do Grupo:

### Capital de giro

Descrição - R\$ em milhares	julho/2018	agosto/2018
<b>Ativo circulante - Caixa e equivalente de caixa</b>	<b>369.512</b>	<b>411.146</b>
Ativo Circulante	377.951	422.770
Caixa e equivalente de caixa	(8.439)	(11.624)
<b>Passivo Circulante - Empréstimos e financiamentos</b>	<b>306.439</b>	<b>311.568</b>
Passivo Circulante	648.112	659.760
Empréstimos e financiamentos	(341.673)	(348.192)
<b>Capital de Giro = (AC - Caixa e equivalente) - (PC - Empréstimos)</b>	<b>63.073</b>	<b>99.578</b>

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo B

### Liquidez Corrente (LC)

Descrição - R\$ em milhares	julho/2018	agosto/2018
Ativo circulante	377.951	422.770
Passivo Circulante	648.112	659.760
<b>Liquidez Corrente = AC/PC</b>	<b>0,58</b>	<b>0,64</b>

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo B

### Liquidez Seca (LS)

Descrição - R\$ em milhares	julho/2018	agosto/2018
<b>Ativo circulante - estoque</b>	<b>117.851</b>	<b>129.607</b>
Ativo Circulante	377.951	422.770
Imóveis destinados à venda (estoque)	(260.100)	(293.163)
<b>Passivo Circulante</b>	<b>648.112</b>	<b>659.760</b>
<b>Liquidez Seca = (AC- estoque) / PC</b>	<b>0,18</b>	<b>0,20</b>

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo B

### Capital de Giro

Realizamos o cálculo do capital de giro do Grupo Urbplan, ou seja, a capacidade de o Grupo se pagar a curto prazo com a própria operação (com os seus “direitos a receber” e suas “obrigações a pagar”) e verificamos que o mesmo necessita de R\$ 63.073 mil em julho/2018 para a continuidade da operação da Recuperanda, com o aumento para R\$ 99.578 mil em agosto/2018.

### Liquidez Corrente

Realizamos o cálculo da liquidez corrente, ou seja, a capacidade de o Grupo Urbplan pagar todas as suas obrigações a curto prazo com base no seus bens e direitos a receber a curto prazo. Com os resultados obtidos, a partir do cálculo, resultamos na seguinte análise: quando igual ou maior que 1, a empresa possui disponibilidade para pagar suas obrigações com os recursos disponíveis no curto prazo e quando menor que 1, a empresa não possui recursos suficientes para pagar suas obrigações no curto prazo. No caso, em julho/2018 a Recuperanda possuía capacidade de 0,58 e em agosto/2018 com um aumento para 0,64, ainda assim, a Recuperanda não consegue pagar suas obrigações com os recursos disponíveis a curto prazo.

### Liquidez Seca

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

No caso, excluindo-se o estoque, verifica-se que a empresa possui apenas 0,18 em julho/2018 e 0,20 em agosto/2018 de capacidade de liquidar suas dívidas a curto prazo, ou seja, a Recuperanda não consegue pagar suas obrigações no curto prazo.

## Índices Patrimoniais

### Índice Endividamento (IE)

Descrição - R\$ em milhares	julho/2018	agosto/2018
<b>Ativo Circulante + Ativo não circulante = Ativo total</b>	<b>736.524</b>	<b>754.155</b>
Ativo Circulante	377.951	422.770
Ativo não circulante	358.573	331.385
<b>Passivo Circulante + Passivo não circulante = Passivo total</b>	<b>785.339</b>	<b>800.341</b>
Passivo Circulante	648.112	659.760
Passivo não Circulante	137.227	140.581
<b>Endividamento = (PC + PNC) / (AC + ANC)</b>	<b>1,07</b>	<b>1,06</b>

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo B

### Índice endividamento (IE)

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

No caso, a empresa possui 1,07 de endividamento em julho/2018 reduzindo para 1,06 em agosto/2018, o que quer dizer que o Grupo necessita de mais capital de terceiros e apresenta um alto risco de inadimplência.

## Consolidado do Grupo Urbplan

### Demonstração de resultado do exercício (DRE)

Segue abaixo o Demonstrativo de Resultado de Exercício de julho/2018 e agosto/2018:

Demonstração do Resultado de Exercício (DRE)				
Descrição - R\$ em milhares	Nota	julho/2018	agosto/2018	Varição
<b>Receita operacional líquida</b>		<b>15.514</b>	<b>20.333</b>	<b>31,1%</b>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	[10]	6.098	19.096	213,2%
<b>Lucro Bruto</b>		<b>21.612</b>	<b>39.429</b>	<b>82,4%</b>
<b>Receitas/(despesas) operacionais:</b>	[11]	<b>(31.106)</b>	<b>(44.325)</b>	<b>42,5%</b>
Administrativas e gerais		(26.832)	(39.599)	47,6%
Comerciais		(276)	(314)	13,8%
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas		(3.998)	(4.412)	10,4%
Equivalência patrimonial		-	-	N/A
<b>Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro</b>		<b>(9.494)</b>	<b>(4.896)</b>	<b>-48,4%</b>
Despesas financeiras		(35.426)	(44.631)	26,0%
Receitas financeiras		743	922	24,1%
<b>Prejuízo antes dos impostos</b>	[12]	<b>(44.177)</b>	<b>(48.605)</b>	<b>10,0%</b>
Imposto de renda e contribuição social - Corrente		-	-	N/A
Imposto de renda e contribuição social - Diferido		-	-	N/A
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>	[13]	<b>(44.177)</b>	<b>(48.605)</b>	<b>10,0%</b>

Fonte: demonstrações contábeis da Urbplan - Anexo B

### DRE - dúvida acerca do saldo e da movimentação

Reiteramos que, como não foi possível checar o Balanço Patrimonial com a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), não sabemos se os valores apresentados no resultado estão acumulados ou se confirma a movimentação do mês.

### Pontos de atenção na DRE

- **[10] Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:** nota-se que a conta apresentou um relevante aumento de julho/2018 para agosto/2018, de R\$ 6.098 mil para de R\$ 19.096 mil, respectivamente, variando 213,2%. Solicita-se a Recuperanda esclarecimentos sobre essa conta, pois a mesma apresentou acréscimo desproporcional ao aumento da receita.
- **[11] Receitas/ (despesas) operacionais:** Verificou-se que de julho/2018 para agosto/2018 há uma evolução nas despesas operacionais passando de R\$ (31.106) mil para R\$ (44.325) mil, respectivamente, variando 42,5%, a subconta que demonstra o crescimento mais relevante é as “Administrativas e gerais”. Pede-se que para os próximos RMA a Recuperanda apresente uma maior abertura das subcontas da DRE.
- **[12] O prejuízo antes dos impostos:** é o resultado após as receitas, custos, despesas operacionais e resultado financeiro, verifica-se que a Recuperanda demonstra um valor relevante na conta “Despesas financeiras”, que aumenta de julho/2018 para agosto/2018, de R\$ (35.426) mil para R\$ (44.631) mil, respectivamente, o que apresenta um impacto relevante no prejuízo antes dos impostos; e
- **[13] prejuízo líquido do exercício:** verifica-se que o consolidado do Grupo Urbplan registrou aumento no prejuízo de julho/2018 a agosto/2018, de R\$ (44.177) mil para R\$ (48.605) mil.

# Seção 4

## Informações gerenciais de julho/2018 e agosto/2018

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

## Informações gerenciais

Apresentamos a análise gerencial do Grupo tendo como base os documentos gerenciais disponibilizados pelo Grupo Urbplan, que consta no anexo “C” 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 de julho/2018 e agosto/2018.

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

### Fluxo de caixa gerencial consolidado do Grupo Urbplan

Primeiramente, verificou-se que em julho/2018 e agosto/2018 o Grupo Urbplan apresentou maior movimentação de entradas do que saídas em ambos os meses, resultando, assim, em uma movimentação mensal positiva de R\$ 3.542.390 mil em julho/2018 e de R\$ 3.184.280 mil em agosto/2018.

Descrição - R\$	julho/2018	agosto/2018
( + ) Entradas	10.363.393	10.679.206
( - ) Saídas	(6.821.003)	(7.494.927)
<b>( = ) Movimentação do mês</b>	<b>3.542.390</b>	<b>3.184.280</b>

Fonte: Anexo C

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

Demonstração do Fluxo de Caixa					
Descrição - R\$	Notas	julho/2018	Part. julho/2018	agosto/2018	Part. agosto/2018
Saldo inicial		4.897.054		8.439.444	
<b>Entradas</b>		<b>10.363.393</b>	<b>100,0%</b>	<b>10.679.206</b>	<b>100,0%</b>
Livre	[1]	5.873.496	56,7%	6.576.282	61,6%
Terreneiro		3.557.201	34,3%	3.134.478	29,4%
Contas vinculadas	[2]	730	0,0%	3.117	0,0%
Distribuição consórcio		335.692	3,2%	443.425	4,2%
Outros	[3]	596.274	5,8%	521.904	4,9%
<b>Saídas</b>		<b>(6.821.003)</b>	<b>100,0%</b>	<b>(7.494.927)</b>	<b>100,0%</b>
<b>Despesas operacionais</b>		<b>(3.576.036)</b>	<b>52,4%</b>	<b>(3.611.709)</b>	<b>48,2%</b>
Folha		(1.157.665)	17,0%	(962.507)	12,8%
Iptu / Itbi / Registros / Outros		(106.159)	1,6%	(293.461)	3,9%
Despesas operacionais e adm.		(1.787.749)	26,2%	(1.771.552)	23,6%
Obras / projetos / licenciamento		(524.463)	7,7%	(584.189)	7,8%
<b>Despesas financeiras</b>		<b>(730)</b>	<b>0,0%</b>	<b>(524.668)</b>	<b>7,0%</b>
Pagamento operações financeiras	[4]	(730)	0,0%	(3.117)	0,0%
Repasses operações financeiras	[5]	-	0,0%	(521.551)	7,0%
Terreneiro	[6]	(3.244.237)	47,6%	(3.358.550)	44,8%
<b>Saldo caixa total</b>	[7]	<b>8.439.444</b>		<b>11.623.724</b>	

Fonte: Anexo C

- **[1] Livre:** nota-se que a subconta é a mais representativa do grupo de “entradas”, com valor de R\$ 5.873.496 em julho/2018 aumentando para R\$ 6.576.282 em agosto/2018, entretanto com a nomenclatura da subconta “Livre” não temos como concluir se ela é operacional ou não. Pede-se a Recuperanda maiores esclarecimentos sobre a origem e natureza dessa conta;
- **[2] Contas vinculadas:** nota-se que apresentou aumento no período analisado, de R\$ 730 em julho/2018 para R\$ 3.117 em agosto/2018, entretanto não se sabe se a conta é operacional, por esse motivo deve a Recuperanda esclarecer a origem e natureza dessa conta;
- **[3] Outros:** nota-se que a conta possui descrição genérica, por esse motivo deve a Recuperanda esclarecer a origem e natureza dessa conta;

- **[4] Pagamento operações financeiras:** nota-se que a conta apresenta aumento de julho/2018 a agosto/2018, de R\$ (730) para R\$ (3.117), respectivamente, mesmo valor demonstrado nas entradas na subconta “contas vinculadas”. Entretanto não conseguimos concluir a que se refere esses aumentos, deve a Recuperanda esclarecer a que se refere os aumentos ocorridos na conta;
- **[5] Repasses operações financeiras:** nota-se que a conta apresenta aumento relevante de julho/2018 a agosto/2018, de zero para R\$ (521.551), respectivamente. Deve a Recuperanda esclarecer ao que se refere o aumento ocorrido de julho/2018 a agosto/2018 na conta.;
- **[6] Terreneiro:** ressalta-se a conta possui saldo de R\$ (3.244.444) em julho/2018 e R\$ (3.358.550) em agosto/2018, que indica pagamentos (saídas) aos parceiros (terreneiro). Solicitamos esclarecemos dessa conta ou composição, para conseguirmos concluir sobre sua razoabilidade;
- **[7] Saldo caixa total:** nota-se que a Recuperanda apresentou uma melhora no Fluxo de Caixa de julho/2018 a agosto/2018, de R\$ 8.439.444 para R\$ 11.623.724, respectivamente, demonstrando uma maior disponibilidade de recursos a curto prazo.

Informa-se que o sado de caixa total concilia-se com a movimentação do Caixa no Balanço Patrimonial do Grupo.

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

## Controle gerencial de lotes no estoque do Grupo Urbplan

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

Mês	Total de lotes	Valores em R\$	Ticket médio em R\$
agosto	3.635	381.371.530	104.917

Fonte: Anexo B

Conforme identificado acima o Grupo apresenta um total de 3.635 lotes que totalizam o valor de aproximadamente R\$ 381.371.530, que se dividido pelo total de lotes resulta em um ticket médio de aproximadamente R\$ 104.917 em agosto/2018. Para os próximos RMA's solicitamos que as Recuperandas informem quais contas compõem esses valores, uma vez que o suposto estoque, "Imóveis destinados a venda", não estão com os mesmos valores.

## Passivo tributário

Verificamos que a Recuperanda apresentou o seu passivo acumulado de agosto/2018 detalhado conforme tabela abaixo (anexo C):

<b>Dívida Total</b>	<b>R\$ 23.193.966,95</b>
---------------------	--------------------------

Fonte: Anexo C

Realizamos a comparação com o Balanço Patrimonial de agosto/2018 consolidado disponibilizado pela companhia e somamos as contas do ativo circulante "Tributos correntes com recolhimento diferido", "Obrigações trabalhistas e tributárias" e do ativo não circulante "Tributos correntes com recolhimento diferido", que totalizou R\$ 23.135 e o valor apresentando no relatório gerencial está divergente, com valor de R\$ 23.193, porém a divergência é imaterial. Deve o Grupo Urbplan esclarecer quais contas compõem o relatório gerencial e o motivo dessa pequena divergência.

# Seção 5

## Relação de funcionários

## Relação de funcionários por empresa

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

A seguir tabela ilustrativa do quadro de funcionários:

Empresa	julho/2018	agosto/2018
Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.	62 funcionários	63 funcionários
Demais empresas do Grupo Urbplan	Não possuem funcionários	Não possuem funcionários

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

## Seção 6

# Esclarecimentos Recuperanda dos RMAs anteriores

## Esclarecimentos Recuperanda

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

### Primeiro esclarecimento

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

### Segundo esclarecimento

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

# Seção 7

## Lista de credores

Seção 7: Lista de credores  
Grupo Urbplan - Relatório mensal de atividades - julho/2018 e agosto/2018 | MM. Juiz de direito da 1ª Vara de falências, recuperações judiciais e arbitragem, do Foro Central da Capital/SP

## Lista de credores - art. 7º LRF

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

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

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

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

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

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

# Seção 8

## Acompanhamento do PRJ

Seção 8: Acompanhamento do PRJ  
Grupo Urbplan - Relatório mensal de atividades - julho/2018 e agosto/2018 | MM. Juiz de direito da 1ª Vara de falências, recuperações judiciais e arbitragem, do Foro Central da Capital/SP

## Acompanhamento do Plano de Recuperação Judicial (PRJ)

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

### Reorganização

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

Dentre as medidas implementadas pelo grupo podemos citar:

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

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

### Manutenção da atividade

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

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

### Novação

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

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

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

### Pagamento dos credores trabalhistas - Classe I

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

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

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

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

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

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

#### Pagamento dos credores com garantia real - Classe II

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

E os juros serão amortizados da seguinte forma:

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

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

#### Pagamento dos credores com créditos quirografários financeiros- Classe III

##### 1ª forma de pagamento

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

Os juros serão amortizados da seguinte forma:

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

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

## 2ª forma de pagamento

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

## 3ª forma de pagamento

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

A outra opção seria a criação de um comitê de gestão onde os credores estabelecerão o comitê definindo as regras sobre às 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).

# Resumo das atividades da Administradora Judicial

## Seção 9

Seção 9: Resumo das atividades da Administradora Judicial  
Grupo Urbplan - Relatório mensal de atividades - julho/2018 e agosto/2018 | MM. Juiz de direito da 1ª Vara de falências, recuperações judiciais e arbitragem, do Foro Central da Capital/SP

## Resumo das atividades da Administradora Judicial

### Atividades da Administradora Judicial até o momento

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

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

### Situação in loco do Grupo Urbplan

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

Seção 9:

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

# Seção 10

## Anexos

Seção 10: Anexos  
Grupo Urbplan - Relatório mensal de atividades - julho/2018 e agosto/2018 | MM. Juiz de direito da 1ª Vara de falências, recuperações judiciais e arbitragem, do Foro Central da Capital/SP

## Anexos

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

Anexo	Documento
A	Termo de diligência 07 de junho de 2018
B	Demonstrações contábeis do Grupo Urbplan de agosto/2018
C	Informações gerenciais de agosto/2018
D	Relação de funcionários enviada pelo Grupo Urbplan
E	Constatação de Atividade <i>In loco</i>