

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE FALÊNCIAS E
RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DE SÃO PAULO.

RECUPERAÇÃO JUDICIAL – GRUPO URBPLAN

DISTRIBUIÇÃO POR DEPENDÊNCIA – ART. 6º, § 8º, LRF
PEDIDO DE FALÊNCIA N.º 1094590-84.2016.8.26.0100
CONTROLE N.º 2016/000673

(I) **URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. ("URBPLAN")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.339.221/0001-38, (II) **DAWN HOLDING LTDA. ("DAWN")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.044.414/0001-64, (III) **FLECHE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. ("FLECHE")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 09.074.306/0001-67, (IV) **SP-01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-01")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 11.159.709/0001-50, (V) **SP-02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-02")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.683.739/0001-57, (VI) **SP-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-03")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 11.159.646/0001-32, (VII) **SP-04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-04")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.152.400/0001-00, (VIII) **SP-05 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-05")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.414.807/0001-50, (IX) **SP-06 EMPREENDIMENTOS**

MANGE

A D V O G A D O S

Renato Luiz de Macedo Mange

Walter Vieira Filho

Luciano Guimarães da Silveira

Eduardo Foz Mange

Alexandre Uchôa Zancanella

Caio Vinicius dos Santos Miranda

IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-06"), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.153.147/0001-09, **(X) SP-07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-07")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.152.408/0001-68, **(XI) SP-08 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-08")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.153.145/0001-01, **(XII) SP-09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-09")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.153.139/0001-54, **(XIII) SP-10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-10")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.153.140/0001-89, **(XIV) SP-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-11")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.900.048/0001-35, **(XV) SP-12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-12")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.900.069/0001-50, **(XVI) SP-13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-13")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.871.705/0001-63, **(XVII) SP-14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-14")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.900.084/0001-07, **(XVIII) SP-15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-15")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.871.725/0001-34, **(XIX) SP-16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-16")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.550.954/0001-10, **(XX) SP-18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-18")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.899.607/0001-34, **(XXI) SP-19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-19")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.550.976/0001-80, **(XXII) SP-20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-20")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.550.992/0001-72, **(XXIII) SP-21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-21")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.551.018/0001-23, **(XXIV) SP-23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-23")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.551.328/0001-48, **(XXV) SP-26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-26")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.550.844/0001-58, **(XXVI) SP-27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-27")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.550.867/0001-

62, (XXVII) SP-30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-30"), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.553.255/0001-96, (XXVIII) SP-31 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-31"), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.474.648/0001-04, (XXIX) SP-32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-32"), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.474.656/0001-50, (XXX) SP-33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-33"), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.474.668/0001-85, (XXXI) SP-35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-35"), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.474.708/0001-99, (XXXII) SP-37 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-37"), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.553.250/0001-63, (XXXIII) SP-38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-38"), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.474.764/0001-23, (XXXIV) SP-39 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-39"), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.474.864/0001-50, (XXXV) SP-40 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-40"), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.474.629/0001-88, (XXXVI) SP-44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-44"), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.633.112/0001-94, (XXXVII) EBENACEAE SP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("EBENACEAE"), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 10.140.792/0001-53, (XXXVIII) SP-45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-45"), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.633.076/0001-69, (XXXIX) SP-46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-46"), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.709.945/0001-91, (XL) SP-47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-47"), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.633.118/0001-61, (XLI) SP-54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-54"), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.633.009/0001-44, (XLII) SP-55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-55"), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.633.005/0001-66, (XLIII) SP-56 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-56"), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.786.075/0001-54, (XLIV) SP-57 EMPREENDIMENTOS

IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-57"), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.786.063/0001-20, **(XLV) SP-58 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-58")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.786.055/0001-83, **(XLVI) SP-60 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-60")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.633.083/0001-60, **(XLVII) SP-63 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-63")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.786.017/0001-20, **(XLVIII) SP-64 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-64")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.786.007/0001-95, **(XLIX) SP-66 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-66")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.786.148/0001-08, **(L) SP-67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SP-67")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.786.144/0001-20 e **(LI) RESIDENTIAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("RESIDENTIAE")**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 15.178.150/0001-67, todas com sede e principal estabelecimento na Avenida Dr. Cardoso de Melo, 900, 4º andar, São Paulo-SP, doravante denominadas em conjunto "**GRUPO URBPLAN**" ou "**RECUPERANDAS**", por seus advogados (docs.1 e 2), vêm, com fundamento nos artigos 47 e 48 da Lei n.º 11.101/05 ("LRF"), respeitosamente, impetrar **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** pelos motivos a seguir expostos:

I. DO LITISCONSÓRCIO E PRINCIPAL ESTABELECIMENTO

1. A **URBPLAN** controla todas as demais sociedades que integram o denominado **GRUPO URBPLAN**, como se verifica do organograma¹ que instrui esta petição inicial (doc.2-A).

¹ O GRUPO URBPLAN é composto de 51 empresas, sendo 49 diretamente, e 1 indiretamente, controladas pela URBPLAN.

2. As sociedades estão sob o mesmo comando e planejamento estratégico, possuem administração centralizada, identidade de sócios e diretores, e desenvolvem as mesmas atividades empresariais, consistentes na realização de empreendimentos imobiliários, disciplinados pela Lei n.º 6.766/79².

3. Apesar da existência de personalidade jurídica própria e de atenderem regras de contabilidade e de boa governança, as empresas atuam em absoluta sinergia, objetivando eficiência e melhores resultados para o grupo econômico.

4. Como será explicitado nos parágrafos 17 a 25, a **URBPLAN**, na qualidade de *holding* operacional, assume obrigações junto a terceiros – proprietários de terras (“**TERRENEIROS**”) e agentes financeiros (“**CREDORES FINANCEIROS**”) – que são executadas e adimplidas mediante atuação conjunta com suas respectivas empresas controladas, em conformidade com os pertinentes instrumentos contratuais³.

5. Assim, analisando-se a organização societária das empresas postulantes, a comunhão de obrigações (inclusive a existência de “garantias cruzadas”) e a afinidade de questões de fato e de direito (art. 113, I e III, do Código de Processo Civil, aplicável por força do art. 189 da LRF), não há dúvida de que a *reestruturação do negócio* deve ser buscada e estabelecida no âmbito do **GRUPO URBPLAN**, o que torna imperioso o litisconsórcio.

² Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano.

³ A URBPLAN fornece recursos, próprios e captados no mercado, para as sociedades controladas, viabilizando, assim, as atividades destas, cujos recebíveis compõem, em parte, a garantia dos financiamentos obtidos pela *holding*.

6. Cumpre ressaltar que, em situações análogas, os V. Juízos das Varas de Recuperações Judiciais de São Paulo, assim como as D. Câmaras Reservadas de Direito Empresarial, admitem e reconhecem a importância do litisconsórcio^{4 5}:

“O processamento da recuperação judicial das agravadas em litisconsórcio também não encontra qualquer óbice, e é, inclusive, recomendável, com fundamento no princípio da preservação da empresa, haja vista a existência de grupo econômico, a fim de possibilitar o soerguimento de todas as sociedades dele integrantes.”

(Agravamento de Instrumento n.º 2178366-42.2014.8.26.0000, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Rel. Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, j. 09/12/14).

7. Como consignado no preâmbulo, as empresas que compõem o **GRUPO URBPLAN** possuem sede social e principal estabelecimento (art. 3º da LRF) na cidade de São Paulo, na Av. Dr. Cardoso de Melo, 900, 4º andar⁶.

8. É nesta Capital que se encontra a contabilidade, a diretoria, o **“comando de seus negócios”** (CC 366/PR, Rel. Min. Eduardo

⁴ “...se o grupo econômico tem uma unidade de administração e constitui-se numa pequena ‘federação’ de empresas, as quais se associam em torno da empresa coletiva assim formada, sua recuperação judicial pode estar subordinada à consideração unitária de suas componentes.”

(A.I. n.º 595.741.4/1-00, Câmara Reservada de Falências e Recuperações Judiciais, Rel. Des. Lino Machado, j. 01.04.2009).

⁵ “Dez empresas do mesmo grupo empresarial que integram o polo ativo do pedido. Omissão na Lei nº 11.101/2005. Previsão de aplicação subsidiária do CPC. Litisconsórcio ativo na recuperação judicial. Doutrina omissa. Jurisprudência nacional escassa. Admissibilidade, todavia, no Tribunal. Tendência de sedimentação da questão nas Câmaras Especializadas de Direito Empresarial do Tribunal. Recuperação judicial. Litisconsórcio ativo facultativo (art. 46, inc. I, do CPC). Comunhão de interesses e obrigações entre as agravadas... Celebração de contratos com garantias cruzadas. Interligação subjetiva e negocial. Caracterização.”

(A.I. n.º 2094999-86.2015.8.26.0000, Rel. Des. Carlos Alberto Garbi, 2ª C. Reservada de D. Empresarial do TJSP, j. 15/10/2015).

⁶ A sede do GRUPO URBPLAN, que estava estabelecida nesta cidade na Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 105, 12º andar, cj. 121, como parte das medidas de redução de despesas, foi alterada para esse novo endereço.

Ribeiro), onde, nas palavras de MIRANDA VALVERDE, está **"o núcleo dos negócios em sua palpitante vivência material"** (Comentários à Lei de Falências, Editora Revista Forense, 4ª edição, Volume I, pág. 143, citando RTJ 81/705).

9. A jurisprudência das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, embasada em precedentes do Superior Tribunal de Justiça, é firme ao definir o principal estabelecimento como o local de **"onde emanam as principais decisões estratégicas"** da empresa:

"PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL – Competência para o processamento do pedido de recuperação judicial – Competência do foro do local onde está situado o centro decisório da empresa – Exegese do art. 3º da Lei nº 11.101/05 – Precedentes do STJ e do TJSP – Principal estabelecimento corresponde ao local de onde emanam as principais decisões estratégicas, financeiras e operacionais da empresa e no qual está situada sua principal planta industrial – Irrelevância da sede estatutária estar situada em outra cidade."

(A.I. n.º 0124191-69.2013.8.26.0000, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Relator Desembargador Alexandre Marcondes, j. 05/12/13).

10. Portanto, esse MM. Juízo da Comarca e Foro de São Paulo tem competência absoluta para o processamento da Recuperação Judicial do **GRUPO URBPLAN**, cuja distribuição há de ser feita por dependência ao Pedido de Falência autuado sob n.º 1094590-84.2016.8.26.0100, Controle n.º 2016/000673 (art. 6º, §8º, LRF⁷).

⁷ A.I. n.º 2169278-72.2017.8.26.0000 (2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, TJ-SP, Rel. Mauricio Pessoa, j. 07/12/17) e A.I. n.º 2210745-65.2016.8.26.0000 (1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, TJ-SP, Rel. Francisco Loureiro, j. 16/01/17). (doc. 13).

II. BREVE HISTÓRICO

11. A **URBPLAN**, constituída no ano de 2007 sob a denominação Scopel Desenvolvimento Urbano S.A., se originou de sociedade entre o fundo americano Carlyle e a família Scopel, cuja experiência no mercado de loteamento e planejamento urbano remonta a 1966.

12. Desde sua origem vem executando empreendimentos imobiliários⁸ e contribuindo com o desenvolvimento de bairros residenciais em dezenas de cidades do Brasil.

13. Em junho de 2007, nos municípios de Paulínia e Mogi das Cruzes, foram desenvolvidos os seus primeiros empreendimentos e, em 2009, a empresa já se consolidava como uma das maiores do segmento em termos de lançamentos anuais.

14. Em sua trajetória, o **GRUPO URBPLAN** lançou mais de **80 empreendimentos** em 18 Estados do território nacional, gerando expressivo número de empregos e criando oportunidade para que seus clientes pudessem construir a casa de seus sonhos⁹. Foram urbanizados, nestes anos, mais de 30 milhões de metros quadrados e comercializados, aproximadamente, 45 mil lotes de terrenos residenciais.

⁸ As atividades desenvolvidas pelo GRUPO URBPLAN são disciplinadas pela Lei n.º 6.766/79, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano (loteamentos).

⁹ A **moradia** foi estabelecida, de forma expressa, como direito social universal pela Emenda Constitucional n.º 26/2000, que alterou a redação do art. 6º da Magna Carta: ***“Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”***.

15. Além disso, as atividades do **GRUPO URBPLAN** contribuem para o desenvolvimento sustentável do país, posto que transformam áreas de terras ociosas em “bairros” residenciais planejados, com infraestrutura adequada, que atendem as exigências legais dos órgãos públicos e respeitam o meio ambiente, tudo a evidenciar a elevada função social da empresa.

16. Apenas para ilustrar, seguem exemplos de loteamentos executados pelo **GRUPO URBPLAN**:

Empreendimento Parque Nova Guarulhos (Guarulhos/SP)



(<http://www.urblansa.com.br/site.aspx/Detailhe-Empreendimento/Parque-Nova-Guarulhos>)

Empreendimento Residencial Cidade Nova (Barreiras/BA)



(<http://www.urplansa.com.br/site.aspx/Detail-Emreendimento/Residencial-Cidade-Nova>)

Empreendimento Parque Victória (Mogi das Cruzes/SP)



(<http://www.urplansa.com.br/site.aspx/Detail-Emreendimento/Parque-Vitoria>)

Empreendimento Parque Jacarandá (Carapicuíba/SP)



(<http://www.urblansa.com.br/site.aspx/Detailhe-Empreendimento/Parque-Jacaranda>)

Empreendimento Parque Boa Vista (Sobral/CE)



(<http://www.urblansa.com.br/site.aspx/Detailhe-Empreendimento/Parque-Boa-Vista>)

Empreendimento Reserva Brisa Mar II (Ilhéus/BA)



(<http://www.urblansa.com.br/site.aspx/Detail-Empleendimento/Reserva%20Brisa%20do%20Mar%20II>)

III. DINÂMICA DAS ATIVIDADES E DA PARCERIA COM "TERRENEIROS"

17. Os trabalhos do **GRUPO URBPLAN** se iniciam com a prospecção de glebas de terras que demonstrem potencial para desenvolvimento de empreendimentos urbanos, com o perfil almejado pela companhia, submetidos ao regime da Lei n.º 6.766/79.

18. Após identificação das áreas de interesse, o **GRUPO URBPLAN**, em contato com os respectivos proprietários, estabelece Relação de Parceria, disciplinada por contrato. Esses parceiros, proprietários das áreas, são informalmente denominados "**TERRENEIROS**".

19. Por meio do "Contrato de Parceria", o **GRUPO URBPLAN** se obriga a adotar sua *expertise* para desenvolver determinado empreendimento imobiliário¹⁰, na área de propriedade do **TERRENEIRO**, desde a concepção e aprovação do Projeto de Loteamento até a venda dos lotes para clientes. A obrigação precípua do **TERRENEIRO** é permitir a utilização da área de sua propriedade, anuindo com as medidas necessárias ao registro dos loteamentos nos Cartórios de Imóveis e comercialização dos respectivos lotes, para o que, desde logo, outorga procuração para que o **GRUPO URBPLAN** possa representá-lo perante órgãos públicos e clientes.

20. Os Contratos de Parceria estabelecem a participação do **GRUPO URBPLAN** e dos **TERRENEIROS** nos respectivos Empreendimentos, definindo percentuais que incidem sobre os valores pagos pelos adquirentes dos lotes, na forma e condições pactuadas nos respectivos instrumentos contratuais¹¹.

21. Em razão do elevado número de empreendimentos, distribuídos em aproximadamente 70 municípios, foram constituídas sociedades, controladas pela **URBPLAN**, com intuito de otimizar a gestão operacional dos empreendimentos nas respectivas localidades, tal como previsto nos Contratos de Parceria. Contudo, a coordenação estratégica e todo processo decisório, é estabelecida e conduzida pela *holding* operacional, **URBPLAN**, com anuência dos **TERRENEIROS** (Parceiros). Essa relação é fundamental para a

¹⁰ Atividades que incluem obras de terraplanagem, demarcação de lotes, pavimentação de vias e calçadas, serviços destinados à instalação de rede elétrica, saneamento, abastecimento de água, além de benfeitorias descritas nos respectivos projetos do loteamento.

¹¹ A título exemplificativo, destaca-se que a participação dos **TERRENEIROS** é usualmente de 40% da receita auferida com a venda dos lotes, podendo, entretanto, variar esse percentual em conformidade com o ajustado em cada Contrato de Parceria.

consecução dos objetivos sociais do **GRUPO URBPLAN**, e também, para que se alcance os resultados almejados com a parceria, atendendo-se a finalidade social dos empreendimentos.

IV. DA FONTE DE RECEITAS E DO FINANCIAMENTO DAS ATIVIDADES

22. As receitas do **GRUPO URBPLAN** são provenientes dos valores desembolsados por seus **CLIENTES**, adquirentes de lotes, cujos contratos estabelecem prazos de pagamento de até 15 anos. Esses contratos, até 2014 e 2015, antes do agravamento da recessão da economia brasileira, fixavam, além de correção monetária, taxa de juros de 12% ao ano, que se revelava compatível com as condições de mercado então vigentes.

23. Em razão do longo prazo para recebimento de suas receitas e do relevante custo inicial para implantação dos empreendimentos, o **GRUPO URBPLAN**, assim como as demais loteadoras do mercado, buscou monetizar, antecipadamente, parte dos recebíveis de sua titularidade para viabilizar a liquidez e o desenvolvimento dos loteamentos projetados. A monetização dos recursos se deu por meio de operações estruturadas, resumidas a seguir:

23.1. O **GRUPO URBPLAN** emitia Cédulas de Crédito Bancário CCB(s)¹² em favor de determinada instituição financeira, que previa, em garantia do valor concedido, a constituição de cessão fiduciária sobre *parte* dos direitos creditórios, de titularidade do **GRUPO**

¹² Conforme disposições da Lei n.º 10.931/04.

URBPLAN¹³, oriundos da comercialização de lotes de determinados empreendimentos. No mesmo ato, a instituição financeira endossava as CCBs e cedia os créditos imobiliários para uma Companhia Securitizadora, que, na qualidade de credora, emitia Cédula de Crédito Imobiliário (“CCIs”, art. 18, §1º, da Lei n.º 9.514/97) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”, art. 6º parágrafo único, Lei n.º 9.514/97). Estes certificados eram ofertados e distribuídos a Investidores Qualificados¹⁴, em conformidade com os respectivos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários.

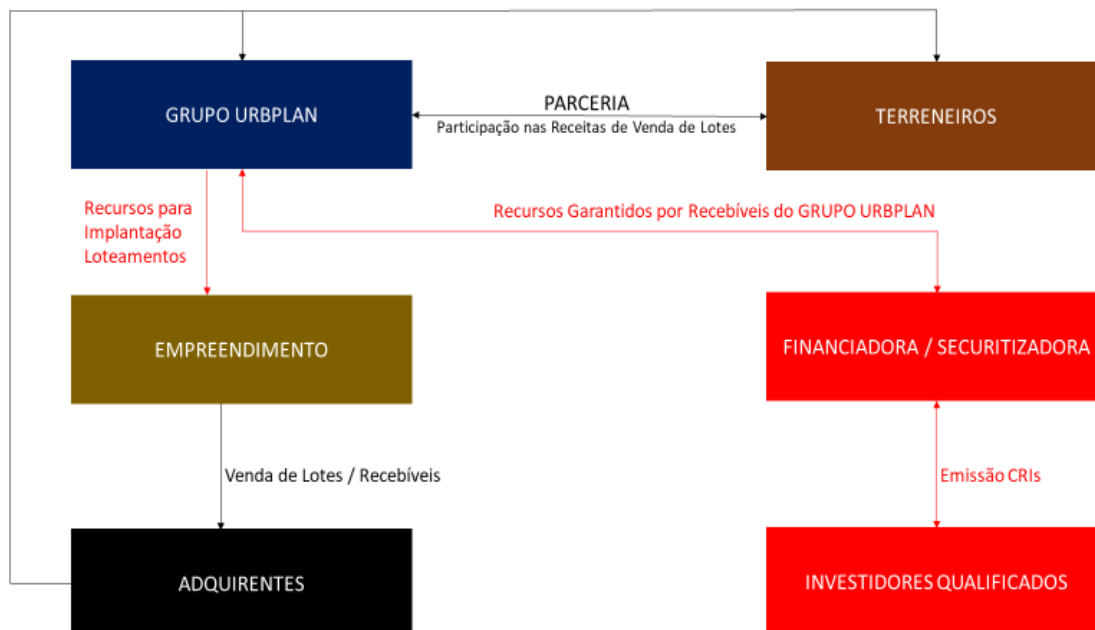
23.2. Em outra modalidade de financiamento, o próprio **GRUPO URBPLAN** emitia as Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCIs”), lastreadas nos direitos creditórios de determinados empreendimentos, que eram cedidos para Companhia Securitizadora. A Companhia Securitizadora, na qualidade de credora, emitia CRIs em conformidade com os respectivos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários.

24. Cumpre ressaltar que, as operações de financiamento contém disposições contratuais específicas, destinadas a resguardar os direitos e interesses dos **TERRENEIROS**, cuja participação, incidente sobre os valores pagos pelos adquirentes dos lotes (conforme Contrato de Parceria), não integra as garantias ofertadas aos credores financeiros.

¹³ Como explicitado, os Contratos de Parceria estabelecem a participação do **GRUPO URBPLAN** e dos **TERRENEIROS** nos respectivos Empreendimentos, que incidem sobre os valores pagos pelos adquirentes dos lotes. A cessão fiduciária de recebíveis recai, exclusivamente, sobre *parte* dos recebíveis pertencente ao **GRUPO URBPLAN**.

¹⁴ Investidores que atendam às características de investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409/04 e do artigo 4º da Instrução CVM n.º 476/09.

25. O quadro abaixo resume a dinâmica das operações de financiamento, indicando os principais interessados nas atividades do **GRUPO URBPLAN**:



V. RAZÕES DA CRISE FINANCEIRA

26. Em que pese a constante busca pela eficiência, os resultados do **GRUPO URBPLAN** vêm sendo prejudicados, especialmente nos últimos anos, por uma associação de fatores negativos explicitados a seguir.

A - DA CRISE ECONÔMICA BRASILEIRA E OS IMPACTOS NO SETOR IMOBILIÁRIO

27. O Brasil vem enfrentando uma das mais graves crises econômicas de sua história¹⁵, que provocou a maior recessão desde a Grande Depressão de 1930 decorrente da quebra da Bolsa de Nova York¹⁶. Nos anos de 2015 e 2016 a retração do PIB foi de 7,2%, a mais elevada desde o início do registro desse índice em 1948. A taxa de desemprego no país se elevou, de 6,8% em 2014, para 12,7% em 2017, conforme Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD) divulgada pelo IBGE¹⁷.

28. Esse grave cenário econômico, marcado pela alta taxa de desemprego, impacta severa e diretamente o setor de desenvolvimento urbano, desestimulando a demanda, que envolve assunção de compromissos financeiros de longo prazo e de valores relevantes.

29. O quadro de retração enfrentado pelo setor imobiliário, ao longo de 2016 e 2017, foi condicionado, em boa parte, pela

¹⁵ “O Brasil entrou em recessão desde o segundo trimestre de 2014, segundo um relatório da Fundação Getúlio Vargas (FGV)” (veiculado em 04/08/2015).

(<http://g1.globo.com/economia/noticia/2015/08/brasil-entrou-em-recessao-partir-do-2-trimestre-de-2014-diz-fgv.html>)

¹⁶ “Dentro do esperado, a queda de 3,6% em 2016 na comparação com 2015 marcou o segundo ano seguido de recessão, a mais profunda desde 1930, ano da Grande Depressão, provocada pela quebra da Bolsa de Nova York, segundo a série histórica do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea). Em dois anos, a retração foi de 7,2%, a mais grave também de acordo com a série histórica do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), que começou em 1948.” (veiculada em 07/03/2017).

(<https://epoca.globo.com/economia/noticia/2017/03/pior-recessao-da-historia-complica-retomada-da-economia-brasileira.html>)

¹⁷ https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/trabalhoerendimento/pnad_continua/default.shtm

deterioração dos indicadores relacionados à demanda, como emprego e massa salarial, e ambiente setorial (preços e insumos).

30. Tanto é assim que o número de empregados no setor imobiliário em dezembro de 2017 foi reduzido a 2,372 milhões, equiparando-se ao patamar verificado no ano de 2009¹⁸.

B - DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS, DOS JUROS CONTRATADOS E DOS DISTRATOS

31. Como reflexo negativo da crise, os imóveis se desvalorizaram¹⁹ e o poder de compra foi corroído, o que, além de dificultar novas vendas, gerou elevado nível de inadimplência, que, superava, em fevereiro de 2018, 50% da base de clientes ativa, levando-se em consideração atraso superior a 90 dias.

32. Nesse passo, é importante recordar que os contratos firmados em período anterior ao agravamento da crise econômica, estabeleceram taxa de juros de 12% (doze por cento) ao ano, além da inflação.

¹⁸ “O setor da construção fechou 2017 com menos 125 mil vagas, uma queda de 5,01% em relação a 2016. Somente em dezembro, o nível de emprego na construção caiu 2,43% (-59.128) na comparação com novembro. Com o desempenho negativo no ano, o estoque de trabalhadores no setor ficou em 2,372 milhões em dezembro de 2017, mesmo patamar de 2009.” (veiculada em 16/02/2018)
(<https://www.sindusconsp.com.br/sinduscon-sp-construcao-civil-encerra-2017-com-menos-125-mil-vagas/>)

¹⁹ “Com a crise, a desvalorização dos imóveis é uma realidade, tanto os usados quanto os em fase de construção ou recentemente concluídos.” (veiculada em 19/05/2016).
(<http://politica.estadao.com.br/blogs/fausto-macedo/os-distratos-de-imoveis-e-a-derrocada-do-mercado-imobiliario/>)

33. E, detonada a crise, os compradores se viram numa situação extremamente preocupante: **(i)** os lotes adquiridos não valorizaram como se projetava, ao contrário, perderam valor em razão da baixa liquidez e sequer acompanhavam a taxa da inflação; **(ii)** mas, os saldos devedores, na forma dos respectivos contratos (firmados antes da crise), continuaram a crescer **12% (doze por cento) ao ano acima da inflação.**

34. Essa situação de “desequilíbrio”²⁰, vivenciada nos dias atuais, tem elevado o nível de inadimplência²¹ e redundado num terrível **ciclo vicioso** de pedidos de distrato²² e de ações judiciais em que se pleiteia a rescisão contratual e a devolução de valores pagos.

35. Com efeito, em contraste à situação vivida antes do agravamento da crise, o que se verifica nos dias de hoje é a redução da taxa de inflação, acompanhada de vertiginosa queda

²⁰ Como é sabido, o Código Civil de 2002, além de consagrar o princípio da função social do contrato, contém normas que possibilitam a “revisão contratual”, especialmente quando fatos supervenientes alteram substancialmente as condições existentes ao tempo da celebração do contrato (arts. 317 e 478 do CC).

²¹ “Não há estatísticas oficiais, mas atores do mercado afirmam que desde 2016 aumentou a quantidade de pessoas que perdem bens em função de inadimplência, seja de crédito mobiliário, seja de cotas de condomínio. Na Caixa Econômica, responsável pela maior parte do crédito para casa própria no país, as retomadas cresceram 80,9% em 2016, para 15.881.” (veiculada em 15/05/2017) (<http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2017/05/1884053-retomada-de-imoveis-por-divida-cresce-durante-crise.shtml>)

²² “O problema é que o distrato, até então uma exceção, virou regra. Conforme pesquisa recente da agência de classificações Fitch, 41% dos contratos de venda dos imóveis na planta em 2015 foram rescindidos, por distrato ou medida judicial, tendo as vendedoras devolvido boa parte do preço recebido e colocado novamente à venda o bem.” (veiculada em 19/05/2016) (<http://politica.estadao.com.br/blogs/fausto-macedo/os-distratos-de-imoveis-e-a-derrocada-do-mercado-imobiliario/>)

da taxa de juros arbitrada pelo Banco Central do Brasil²³ (inflação anual beirando 3% em 2018 e SELIC apontando para 6,25% ao ano²⁴).

36. Nesse contexto atual, financiamentos de imóveis vem sendo anunciados, pelos bancos públicos e privados, na faixa dos **9% ao ano**²⁵ - aí já incluindo inflação e juros, para prazos de pagamento de até 20 anos.

37. Esse ciclo vicioso, caracterizado pelo aumento expressivo da inadimplência e do número de ações judiciais²⁶, afeta diretamente o fluxo de caixa que, em parte, é destinado ao pagamento de obrigações financeiras, em conformidade com as operações estruturadas sintetizadas nos parágrafos 23.1. e 23.2.

38. Esse contexto acima descrito resume as principais causas concretas da crise financeira enfrentada pelo **GRUPO URBPLAN** e, de forma geral, pelo mercado imobiliário brasileiro.

39. Além disso, os credores financeiros do **GRUPO URBPLAN** obrigaram-no a anuir com a contratação de terceira empresa que centralizaria a cobrança dos recebíveis, mediante, dentre outras providências, emissão de boletos mensais para os clientes,

²³ (<https://www.bcb.gov.br/Pec/Copom/Port/taxaSelic.asp>)

²⁴ A título de comparação, destaca-se que a taxa Selic, em 2015, chegou a 14,15%, conforme divulgado pelo Bacen.

²⁵ “Na média, a taxa de financiamento imobiliário, considerando os cinco maiores bancos de varejo em atividade no País, está em 9,76% ao ano em outubro de 2017.” (veiculada em 19/12/2017). (<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral/caixa-tem-a-maior-taxa-de-juros-no-financiamento-imobiliario,70002125428>)

²⁶ Em número expressivo de ações judiciais tem sido acolhido o pleito de rescisão, com determinação de devolução de valores em montante superior àquele previsto nos respectivos contratos, transferindo-se, exclusivamente, para as loteadoras os riscos inerentes ao negócio celebrado, o que também impacta e prejudica o caixa e as atividades do GRUPO URBPLAN.

adquirentes de lotes. Por esse mecanismo, os recebíveis passariam a ser transferidos diretamente aos agentes financiadores do **GRUPO URBPLAN**. Essa prestação de serviços, voltada aos interesses dos credores financeiros, se revelou ruínosa ao **GRUPO URBPLAN**, prejudicando suas atividades²⁷ e contrariando disposições contratuais a que estavam submetidos os credores financeiros, destinadas à salvaguardar os interesses dos **TERRENEIROS**²⁸, cuja parceria é de fundamental relevância como já explicitado.

40. Não se pode deixar de mencionar que, nesse ambiente econômico conturbado, o **GRUPO URBPLAN** teve ajuizado contra si Pedido de Falência, movido por GAIA SECURITIZADORA S.A., cuja relação conflituosa é também objeto de arbitragem e ações judiciais. Essa drástica medida judicial, Pedido de Falência, agravou a difícil situação enfrentada pela empresa, aumentando o nível de inadimplência, comprometendo novas vendas e prejudicando as atividades do **GRUPO URBPLAN**.

41. O cenário é de grave descasamento entre as receitas, severamente impactadas pela inadimplência dos clientes, e as obrigações, que atingiram patamar crítico e não permitirão ao **GRUPO URBPLAN** arcar tempestivamente com as despesas decorrentes das suas atividades, incluindo obrigações financeiras, despesas relativas a obras e manutenção de seus empreendimentos, além da folha de pagamento.

²⁷ A ineficiência da prestação de serviços pela empresa contratada resultou em perda superior a R\$ 200 milhões na carteira de recebíveis. De fato, no curso da prestação de serviços, cerca de 3.000 (três mil) lotes, cujos adquirentes tornaram-se inadimplentes em prazo superior a 90 (noventa) dias, não foram objeto das medidas contratuais estabelecidas para cobrança dos valores em atraso ou retomada dos imóveis.

²⁸ Os credores financeiros se “apropriaram” de valores pertencentes aos TERRENEIROS, que não compunham a garantia contratual, em montante superior a R\$ 50 milhões, sem computar correção monetária e encargos.

VI. MEDIDAS DE REORGANIZAÇÃO E SITUAÇÃO ATUAL

42. Nesse difícil cenário o **GRUPO URBPLAN**, ainda em 2016, procurou empresa especializada em reestruturação operacional e financeira, IVIX Value Creation ("IVIX"), para elaboração de diagnóstico e indicação de possíveis medidas para enfrentamento da crise.

43. Após estudos e análises das atividades do **GRUPO URBPLAN**, a IVIX, em seu diagnóstico, concluiu pela viabilidade da empresa, que foi líder nesse segmento e mantém significativo potencial no mercado brasileiro de loteamentos. No entanto, para atingir esse objetivo, apontou, dentre outras, uma série de medidas indispensáveis: **(i)** redução de despesas operacionais; **(ii)** investimentos para finalização dos loteamentos; **(iii)** reorganização do sistema de cobrança de valores em atraso; **(iv)** resgate da relação com clientes e terreneiros; **(v)** contratação de equipe de gestão focada nesses objetivos e com poderes para implementá-los; **(vi)** reestruturação societária²⁹; e **(vii)** capitalização significativa e redução dos passivos que permitissem equilibrar ativos e passivos exigíveis em seu balanço³⁰.

²⁹ Nessa reestruturação, a IVIX atuou na identificação de grupo de investidores com perfil adequado para aquisição, já ocorrida, da participação do antigo controlador no GRUPO URBPLAN, por meio de seus veículos no exterior, sendo que alguns sócios da IVIX integram tal grupo de investidores.

³⁰ Em Assembleia Geral Extraordinária de 01/12/17, as acionistas aprovaram aumento do capital social da Urbplan de R\$ 611.563.279,57 para R\$ 836.980.459,57. Consideradas outras reduções de passivo implementadas, houve contribuição de mais de R\$ 320 milhões para diminuição do desequilíbrio.

44. Diante de tal diagnóstico, os acionistas do **GRUPO URBPLAN** decidiram pela contratação da IVIX, em setembro de 2017, para assumir a gestão da empresa e a condução de seu processo de reestruturação.

45. Apesar das condições adversas, o **GRUPO URBPLAN** vem mantendo suas atividades e os empreendimentos desenvolvidos, cumprindo assim relevante função social (art. 47 da LRF).

46. Atualmente, a empresa detém, entre carteira e estoques, mais de 14.000 (quatorze mil) lotes, sendo, aproximadamente: **(i)** 7.000 (sete mil) em carteira; **(ii)** 2.000 (dois mil) em estoque; **(iii)** 3.000 (três mil) objeto de distratos ou rescisões em função da inadimplência³¹; e **(iv)** 2.000 (dois mil) em processos judiciais.

47. Nesse contexto, em razão do elevado nível de inadimplência e de distratos, associada à dificuldade de realizar novas vendas, a situação financeira do **GRUPO URBPLAN** se tornou insustentável, exigindo a impetração da presente Recuperação Judicial para garantir a manutenção de suas atividades e o direito de milhares de clientes, especialmente aqueles, mais de **7.000** (sete mil) que, com muito esforço, honram os compromissos assumidos.

48. Como explicitado nos tópicos anteriores, a grave crise da economia brasileira, que alterou expressivamente as condições vigentes no momento da celebração dos contratos de venda e compra, torna imperiosa a necessidade de repactuação maciça e global das obrigações então contratadas, esforço que há de ser

³¹ A nova gestão tem envidado esforços para minimizar os deletérios efeitos da inadimplência e impulsionar novas contratações.

suportado também pela coletividade de interessados na recuperação da empresa.

49. O **GRUPO URBPLAN**, buscando reverter esse difícil quadro que enfrenta, está implementando medidas de redução de custos e, alcançando reestruturação de suas obrigações, poderá retomar o seu papel de destaque no segmento urbanístico nacional.

50. Considerando a atual política econômica, em que se evidencia tendência de redução de inflação e da taxa de juros, assim como início da queda do desemprego, a perspectiva do mercado imobiliário é de retomada do crescimento³².

51. Nesse passo, é oportuno ressaltar que os compromissos firmados com parceiros, em lançamentos a serem realizados, representam um Valor Geral de Venda (“VGV”) superior a R\$ 700 milhões. Com a retomada da economia, o que se espera, serão criadas condições favoráveis à implementação de novos lançamentos, o que deverá ocorrer quando o nível de estoque de lotes corresponder a dois anos, ou menos, de vendas correntes.

52. O endividamento do **GRUPO URBPLAN** apresenta o seguinte perfil: Classe I – Credores Trabalhistas (R\$ 893.567,44), Classe III – Credores Quirografários (R\$ 312.871.131,67), Classe IV – Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (R\$ 2.752.025,15), Lista V – Credores Titulares de Alienação Fiduciária ou Cessão

³² “Os lançamentos e vendas terão crescimento de 10%. Já sentimos a reação de alguns mercados, como São Paulo e Distrito Federal, disse o economista-chefe do Secovi-SP, Celso Petrucci” (veiculada em 31/01/2018) (<http://www.valor.com.br/empresas/5295163/mercado-imobiliario-deve-crescer-10-neste-ano-acredita-secovi-sp>)

Fiduciária de Direitos Creditórios (R\$ 147.014.615,14)³³ e Lista VI – Tributos (R\$ 31.166.152,74).

53. Dessa forma, a despeito das dificuldades apontadas, o **GRUPO URBPLAN**, por seus dirigentes, elaboraram Plano de Negócios para os próximos anos e, certamente, com a melhoria nas condições do setor e as medidas que serão propostas no Plano de Recuperação, equacionarão suas dívidas, o que permitirá a preservação da atividade empresarial, a satisfação do interesse de milhares de clientes, dando-se, assim, cumprimento ao princípio da função social da empresa, cuja relevância tem sido afirmada pelo Superior Tribunal de Justiça:

“Assim, as empresas deixam de ser encaradas sob o enfoque absolutamente privado e contratualista, para ganhar contornos públicos, por meio do desenvolvimento de teorias institucionais, que foram encampadas pelo novo sistema concursal. É com essa finalidade em mente, ou seja, da necessidade de proteção das empresas viáveis por seu caráter eminentemente econômico e social, que se deve analisar, interpretar, temperar e aplicar todas as regras jurídicas previstas em tese para as empresas em recuperação judicial, conforme depreende da leitura do art. 47 da Lei nº 11.101/05.”

(Recurso Especial n.º 1.166.600-RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 04/12/2012).

³³ Serão submetidos à análise judicial os requisitos legais de constituição, validade e aperfeiçoamento das garantias fiduciárias.

VII. DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL E PEDIDO

54. Ante o exposto, objetivando a preservação da empresa, o cumprimento de sua função social, a manutenção dos empregos e do interesse da coletividade de credores, o **GRUPO URBPLAN** vem, com fundamento nos artigos 47 e 48 da Lei n.º 11.101/05, impetrar **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** e, considerando que o pedido está instruído com todos os documentos exigidos pelo artigo 51 da LRF (relação anexa), requerer seja:

- a) **deferido o processamento da Recuperação Judicial**³⁴, observando-se o disposto no art. 52 da LRF, consignando-se, desde logo, conforme determina o seu artigo 6º, que deverão ser suspensas as ações e execuções;
- b) consignado que, na forma disposta no art. 49, §3º, da LRF, é vedada a venda ou retirada de bens essenciais às atividades das Recuperandas, inclusive de direitos creditórios (“recebíveis”), essenciais à manutenção de suas atividades operacionais³⁵;

³⁴ Considerando que o Edital, referido no art. 52, §1º, LRF, deve conter *resumo da decisão de deferimento do processamento* (inciso I do art. 52, §1º, LRF), as Recuperandas se comprometem a, deferido o processamento, apresentar a respectiva minuta em 48 (quarenta e oito) horas.

³⁵ A jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça é firme ao definir a competência do Juízo da Recuperação Judicial para analisar e deliberar sobre o “*caráter concursal ou extraconcursal do crédito objeto de execução*” (AgRg nos EDcl no CC n.º 136.508-PA) e para decidir sobre a constrição e alienação de bens da Recuperanda envolvendo, inclusive, a satisfação de créditos apurados “*em outros órgãos judiciais*” (AgRg no CC n.º 127.629-MT e AgInt no CC n.º 150.072-PR).

- c) consignada a inadmissibilidade da amortização de créditos mediante utilização de valores provenientes de garantias, rotuladas de "cessão fiduciária", cujos requisitos de validade não tenham sido atendidos, inclusive em razão da ausência de individualização e registro das garantias perante os cartórios competentes, conforme o disposto na Lei n.º 10.931/04 e Súmula 60 do E. TJ-SP;
- d) determinada a publicação de edital para conhecimento dos credores (art. 52, § 1º, da LRF) para, no prazo legal, serem apresentadas as divergências e habilitações de crédito;
- e) determinada a apresentação, no prazo legal, do **PLANO DE RECUPERAÇÃO**, prosseguindo-se nas demais fases processuais nos termos da Lei;
- f) determinado o arquivamento em pasta própria das relações de bens particulares dos sócios controladores e administradores das Suplicantes (art. 51, VI, da LRF), observando-se proteção constitucional que assegura o sigilo e inviolabilidade de tais informações (art. 5º, X, da CF);
- g) fixado o critério de contagem dos prazos estabelecidos na LRF, em razão da regra disposta no art. 219 do Código de Processo Civil (aplicável às Recuperações Judiciais, cf. art. 189 LRF), em respeito ao Princípio da Segurança Jurídica.

São os termos em que, atribuindo-se à causa o valor de R\$ 463.531.339,40, e distribuída esta por dependência³⁶ com os documentos que a acompanham.

P. DEFERIMENTO.

São Paulo, 16 de abril de 2018.

GRUPO URBPLAN

ALBERTO MENDES TEPEDINO NELSON DE SAMPAIO BASTOS
DIRETORES

Pp.

EDUARDO FOZ MANGE
OAB/SP n.º 222.278

Pp.

LUCIANO GUIMARÃES DA SILVEIRA
OAB/SP n.º 219.729

Pp.

WALTER VIEIRA FILHO
OAB/SP n.º 148.417

Pp.

RENATO LUIZ DE MACEDO MANGE
OAB/SP n.º 35.585

³⁶ Pedido de Falência autuado sob n.º 1094590-84.2016.8.26.0100, Controle n.º 2016/000673 (art. 6º, §8º, LRF).

RELAÇÃO DOS DOCUMENTOS QUE INSTRUEM A PETIÇÃO INICIAL ARTS. 48 E 51 DA LEI 11.101/05	
doc. 1	Procurações das Impetrantes
doc. 2	Certidões da Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP, Estatuto Social, Ata de Eleição dos Diretores, Contratos Sociais e Nomeação dos Administradores
doc. 2-A	Organograma GRUPO URBPLAN
doc. 3	Certidões de Falência e Recuperação Judicial e Certidões Criminais
doc. 4	Demonstrações Contábeis dos 3 últimos exercícios e levantadas especialmente para instrução do pedido e Relatório Gerencial de Fluxo de Caixa e sua projeção
doc. 5	Relações de Credores
doc. 6	Abertura do Endividamento por Credor e por Empresa Devedora
doc. 7	Relação Integral dos Empregados (documento sigiloso)
doc. 8	Relação de Bens Particulares dos Administradores e Acionista Controladora (documento sigiloso)
doc. 9	Extratos Atualizados das Contas Bancárias (documento sigiloso)
doc. 10	Certidões dos Cartórios de Protesto
doc. 11	Relação das Ações Judiciais e de Contingências
doc. 12	Atas de AGE e de Reunião de Sócios Autorizando o Pedido de Recuperação Judicial
doc. 13	Acórdãos das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial TJ-SP
doc. 14	Comprovantes de Pagamento das Custas de Distribuição e de Procurações

InicialRJ(RMAA)16.04.18