

À COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - GERÊNCIA DE REGISTROS 2

REF. Processo de registro de Oferta Pública de ações n. RJ 2018/499 (Oferta pública de ações da "Ri-Happy")

ASSOCIAÇÃO DE ADQUIRENTES DE LOTES DA URBPLAN - AALU, Associação Civil sem fins lucrativos, com sede na Av. Nossa Senhora do Ó, 865, cj. 1713, São Paulo – SP, constituída por Assembleia Geral dos Associados em 20 de janeiro de 2018, neste ato representada por seu advogado Carlos Henrique Bastos e Silva, vem apresentar **IMPUGNAÇÃO AO PEDIDO DE OFERTA PÚBLICA DE AÇÕES DA "RI-HAPPY"**, pelos seguintes fundamentos de fato e de direito.

(1) OBJETO DESTA IMPUGNAÇÃO

1. A peticionante **Associação Brasileira de Adquirentes de Lotes da Urbplan** ("AALU") é uma associação sem fins lucrativos constituída por diversas famílias que adquiriram lotes da empresa de loteamentos **Urbplan Desenvolvimento Urbano S/A** ("Urbplan") em Guarulhos, Caçapava, São José dos Campos, Cotia, Taubaté, Jundiaí, Mogi das Cruzes, Jandira e Campos Limpos Paulista e que nunca receberam os

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

lotes adquiridos, ou os receberam com obras inacabadas e precárias, anos depois do prazo de entrega.

2. O objetivo da AALU é lutar pelos interesses e direitos das famílias lesadas pela Urbplan e que tem créditos a receber dessa empresa.

3. O advogado subscritor desta impugnação representa famílias prejudicadas em mais de **300 processos judiciais** contra a Urbplan, muitas das quais famílias de **classe média baixa** que tiveram suas vidas destruídas por essa empresa.

4. Até onde é do conhecimento da Peticionante, existem, atualmente, em todo o Brasil, entre **3.000** e **4.000¹** ações ajuizadas contra a Urbplan por famílias que foram lesadas pela empresa, seja porque compraram lotes em empreendimentos que nunca foram entregues, seja porque receberam lotes em empreendimentos com obras concluídas pela metade, seja porque receberam os lotes com anos de atraso (em alguns casos, mais de 6 anos da data prevista).

5. E isso é claro, representa apenas o número de famílias que já acionaram o Poder Judiciário: o número total de compradores de lotes prejudicados é muito maior.

¹ Recentemente, no final de 2017 e no início de 2018, os dois principais escritórios de advocacia que prestavam serviços para a Urbplan ajuizaram ações monitorias contra a empresa para cobrar honorários que estavam inadimplidos há meses (Docs. B.1.1 e B 1.2). Pelas petições iniciais dessas duas ações, é possível observar que **cada** escritório defendia a Urbplan em uma carteira de aproximadamente **2.000 ações** ajuizadas por adquirentes de lotes, o que confirma que o número de ações existente contra a Urbplan é de aproximadamente 4.000.

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

6. A Urbplan está em estado **pré-falimentar** (nos últimos cinco meses, os credores, a maior parte dos quais compradores de lotes, realizaram **48 tentativas frustradas de penhora online** nas contas bancárias da Urbplan, que resultaram no bloqueio de valores **irrisórios**, quase sempre abaixo de R\$ 1 mil).

7. O **Grupo Carlyle** (mesmo grupo que apresentou este pedido de registro de Oferta Pública de Ações da Ri-Happy) foi o **controlador da Urbplan** por dez anos, entre **setembro de 2007 e outubro de 2017**, quando, então, **transferiu o controle acionário da Companhia quebrada** para “terceiros investidores” que, até o presente momento, **não foram publicamente identificados**.

8. Não se sabe quem são, hoje, os atuais acionistas que compraram do Grupo Carlyle o controle da Urbplan, mas tudo indica que os novos controladores sejam os próprios administradores que passaram a gerir a Urbplan desde setembro de 2017, Srs. **Nelson Sampaio Bastos e Alberto Tepedino**, fundadores da **Consultoria Ivix**, especializados em administrar empresas em recuperação judicial, e que respondem por **diversos processos por gestão fraudulenta**, inclusive nesta **própria CVM**, em virtude dos atos de administração das massas falidas da Parmalat e da Agrenco.

9. Os credores da Urbplan descobriram **graves indícios** de que o **Grupo Carlyle** realizou **diversos atos fraudulentos de dilapidação patrimonial** da Urbplan **nas vésperas** de transferir seu controle aos “terceiros investidores” não identificados.

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

10. Os credores descobriram que durante os vinte e quatro meses que antecederam à venda da Urbplan para “terceiros” (que são, ao que tudo indica, os Srs. Nelson Bastos e Alberto Tepedino), o **Grupo Carlyle** constituiu **dois** veículos de investimentos no Brasil (Fundo Itapeva VIII e SP-82 Empreendimentos Imobiliários LTDA), dos quais ele é o **único cotista** e que são administrados por **executivos do Grupo Carlyle**, e fez a Urbplan, em pleno **estado de insolvência**, transferir **a quase integralidade do seu patrimônio** para esses veículos. O valor total de bens e ativos transferidos pela Urbplan para veículos do Grupo Carlyle (controlados e administrados por executivos do Grupo Carlyle) nos meses que antecederam à venda do controle acionário da Urbplan foi de aproximadamente **R\$ 752 milhões**, dos quais R\$ 552 milhões em recebíveis imobiliários foram transferidos para o Fundo Itapeva VIII e 2330 lotes no valor de R\$ 200 milhões em imóveis foram transferidos para a SP-82 Empreendimentos Imobiliários LTDA.

11. A situação falimentar da Urbplan e os indícios de fraude na venda do controle acionário da Companhia pelo Grupo Carlyle a “terceiros investidores”, bem como os indícios de dilapidação patrimonial e fraude contra credores perpetrados pelo Grupo Carlyle nas vésperas da transferência do controle da Urbplan vêm sendo **reiteradamente noticiado na imprensa**, como veremos adiante.

12. Esta impugnação da Peticionante ao pedido de Oferta Pública Primária e Secundária de Ações da Ri-Happy está embasada em cinco fundamentos:

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

1º fundamento: inidoneidade do emissor que já lesou investidores do mercado de capitais brasileiro anteriormente (Art. 16, I da ICVM 400). A CVM não pode permitir que o Grupo Carlyle acesse **novamente** o mercado de capitais brasileiro, depois do **calote** generalizado que aplicou nos investidores brasileiros que compraram títulos da Urbplan e nos consumidores da Urbplan que foram enganados e tiveram economias de uma vida inteira apropriadas por essa empresa. Sob o controle e administração do Grupo Carlyle, a Urbplan, entre 2008 e 2012, captou recursos financeiros no valor de aproximadamente R\$ 700 milhões por meio da emissão de **títulos de dívida no mercado de capitais** (a maior parte dos títulos de dívida emitidos pela Urbplan são os chamados **Certificados de Recebíveis Imobiliários**, os “CRI”, lastreados e garantidos por recebíveis da empresa) em operações **registradas nesta CVM**. A Urbplan está em estado de insolvência e inadimplente com dívidas financeiras de aproximadamente R\$ 500 milhões, a maior parte das quais é constituída de dívidas contraídas no âmbito do **mercado de capitais brasileiro**. O Grupo Carlyle já **lesou o mercado de capitais brasileiro** e **não** pode ter a oportunidade de fazê-lo novamente. O **próprio Banco Itaú** (que é um dos **bancos coordenadores da Oferta da Ri-Happy**) já **alegou em juízo** que o Grupo Carlyle **prejudicou os credores da Urbplan** e constituiu **estruturas societárias para os fins de “blindagem” de patrimônio e para evitar sua responsabilização**. Seria **temerário** autorizar o Grupo Carlyle a captar recursos no mercado de capitais brasileiro depois de tudo o que ele fez com os consumidores, investidores e credores da Urbplan. Seria

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

temerário autorizar uma OPA em que um dos próprios bancos coordenadores da oferta acusa o emissor de ser um **fraudador de credores**. O artigo 16, I da IN 400 autoriza a CVM a indeferir o pedido de registro de oferta diante da constatação de **inidoneidade do ofertante** ou **temeridade** da oferta;

2º Fundamento: a venda de ativos do Grupo Carlyle no Brasil (incluindo ações da Ri-Happy) pode caracterizar fraude contra credores (artigo 19, II da ICVM 400). O patrimônio do Grupo Carlyle no Brasil (incluindo as ações da Ri-Happy que o Grupo Carlyle pretende vender nesta OPA) **responde solidariamente** pelos prejuízos que a Urbplan provocou aos adquirentes de lotes. O artigo 47 da Lei de Loteamentos (Lei 6.766/79) prevê expressamente que **todos os integrantes do Grupo Econômico e Societário** do loteador **respondem solidariamente** pelos prejuízos provocados aos adquirentes de lotes². O artigo 28 do Código de Defesa do Consumidor também imputa ampla responsabilidade ao grupo societário do fornecedor pelos prejuízos provocados aos consumidores³. O **próprio Grupo Carlyle**, em

² Art. 47 da Lei de Loteamentos: Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

³ Art. 28 do CDC: O juiz poderá desconsiderar a personalidade jurídica da sociedade quando, em detrimento do consumidor, houver abuso de direito, excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social. A desconsideração também será efetivada quando houver falência, estado de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração. § 1º (Vetado). § 2º As sociedades integrantes dos grupos societários e as sociedades controladas, são subsidiariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste código. § 3º As sociedades consorciadas são solidariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste código. § 4º As sociedades coligadas só responderão por culpa. § 5º Também poderá ser desconsiderada a pessoa jurídica

suas **demonstrações financeiras consolidadas registradas na SEC** relativas ao exercício de 2017, **reconheceu expressamente** que **ele** (Grupo Carlyle) e suas **subsidiárias no Brasil** podem vir a ser **responsabilizados** por **obrigações inadimplidas pela Urbplan**⁴. Estima-se que o prejuízo total que a Urbplan provocou aos adquirentes de lotes, objeto das 4.000 ações ajuizadas, seja de aproximadamente **R\$ 416 milhões**. Além disso, o Grupo Carlyle terá de **restituir** aos credores da Urbplan os **bens e ativos** (ou o equivalente em dinheiro) no valor de aproximadamente **R\$ 752 milhões** que foram fraudulentamente cedidos pela Urbplan, em estado de insolvência, para os veículos do Grupo Carlyle (Fundo Itapeva VIII e SP-82 Empreendimentos Imobiliários LTDA). Isso significa que a liquidação dos ativos do Grupo Carlyle no Brasil implica **fraude contra credores**. A venda das ações da Ri-Happy de propriedade do Grupo Carlyle pode caracterizar **fraude contra credores** e **fraude à execução**, na forma do artigo 159 do Código Civil. Afinal, todos os ativos do Grupo Carlyle no Brasil respondem pela dívida de centenas de milhões de reais da Urbplan. Esta CVM **não** pode permitir que o Grupo Carlyle realize uma operação de venda de ações que caracteriza uma **fraude** e um **ato ilícito**. Assim, pelo menos a

sempre que sua personalidade for, de alguma forma, obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores

⁴ Confira-se a nota explicativa do Grupo Carlyle em suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao 1º semestre de 2017 registradas na SEC: ***"At this time, Urbplan's projected revenues and cash flow may be insufficient to timely satisfy all of Urbplan's debt obligations, necessitating a restructuring of its debt obligations or a potential bankruptcy reorganization or insolvency proceeding. Furthermore, while we have not expressly assumed any of Urbplan's obligations or liabilities, in any such proceeding customers or other creditors in certain circumstances might seek to assert claims against us or our portfolio companies under certain consumer protection, labor or other laws"*** (Doc. C. 5)

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

Oferta Secundária (que contempla venda de patrimônio do Grupo Carlyle) deve ser **desautorizada**, na forma do artigo **19, II da Instrução Normativa ICVM n. 400**, que prevê que a CVM pode a qualquer momento cancelar uma oferta pública que se mostre **fraudulenta**. Caso não seja desautorizada, deve ser **condicionada** a que o Grupo Carlyle **reserve parte do produto da venda** das ações da Ri-Happy para saldar o passivo da Urbplan perante os adquirentes de lotes **ou** preste garantias idôneas de que irá pagar o passivo da Urbplan.

3º Fundamento: o risco de responsabilização da Ri-Happy pelas dívidas da Urbplan foi reconhecido pelo próprio Grupo Carlyle: além do Grupo Carlyle, a **própria Ri-Happy** corre o risco de ser responsabilizada solidariamente ou, no mínimo, subsidiariamente, pelo passivo da Urbplan perante os adquirentes de lotes, nos termos do artigo 47 da Lei de Loteamentos e artigo 28, parágrafos 4º e 5º do Código de Defesa do Consumidor. A Ri-Happy é uma sociedade **coligada** da Urbplan (as duas sociedades têm o **mesmo controlador**: o Grupo Carlyle). Além disso, o presidente do Conselho de Administração da Urbplan, Sr. **Fernando Cezar Dantas Porfírio Borges**, também é membro do Conselho de Administração da Ri-Happy. Sociedades coligadas podem responder pelos prejuízos provocados aos consumidores. Como já mencionamos acima, o **próprio Grupo Carlyle** reconheceu em suas **demonstrações financeiras** consolidadas registradas na SEC relativas ao exercício de 2017 que as subsidiárias do Grupo Carlyle no Brasil ("**our portfolio companies**") correm o risco de responder pelas dívidas da

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

Urbplan. Parece absolutamente **temerário** se permitir a Oferta Pública de Ações de uma Companhia que pode vir a ter seu patrimônio atingido pelos credores de uma sociedade insolvente do mesmo Grupo Societário, razão pela qual a CVM poderá desautorizar essa operação na forma do **art. 16, I da ICVM 400**. No mínimo, o risco de responsabilização da Ri-Happy pelas obrigações de sua coligada Urbplan perante os compradores de lotes lesados deve ser **expressamente informado** no Prospecto da Oferta de Ações da Ri-Happy.

4º Fundamento: pendência de pesadas acusações de gestão fraudulenta sobre o Grupo Carlyle, que o tornam inidôneo para captar recursos no mercado de capitais brasileiro (Art. 16, I da ICVM 400): Para além do calote aos investidores do mercado de capitais que compraram títulos da Urbplan, o Grupo Carlyle vem sendo acusado de ter realizado **atos fraudulentos** na administração da Urbplan, para os fins de dilapidar o patrimônio da Companhia em seu favorecimento próprio e em fraude aos credores da empresa. Como já adiantado acima, os credores da Urbplan descobriram que o Grupo Carlyle, nos meses que antecederam à venda da Companhia para “terceiros” não identificados em outubro de 2017, constituiu dois veículos de investimento no Brasil (Fundo Itapeva VIII e SP-82 Empreendimentos Imobiliários LTDA) dos quais era o único beneficiário e fez a Urbplan, em pleno estado de insolvência, transferir a quase integralidade do seu patrimônio para esses fundos. Esses fatos, além de comprovados documentalmente, foram atestados por laudo da FIPECAFI. A CVM não pode permitir

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

que um grupo sobre os quais pende tão graves acusações de **fraude** tenha acesso novamente ao mercado de capitais brasileiro. O fundamento da impugnação, mais uma vez, é o **Art. 16, I da ICVM 400**.

5º Fundamento: omissões relevantes no Prospecto de ações relativo aos riscos de a Ri-Happy responder pelas dívidas da Urbplan. O prospecto de oferta pública de ações **omite** informações relevantes sobre os riscos que os investidores brasileiros correm ao adquirirem ações da Ri-Happy e se tornarem sócios do Grupo Carlyle. No prospecto, o Grupo Carlyle descreve a si e a seus executivos como um grupo de investimentos que foi muito bem-sucedido na gestão de empresas brasileiras voltadas ao consumo da classe média. O prospecto **omite** deliberadamente o **fracasso** retumbante do Grupo Carlyle na gestão da Urbplan. Omite deliberadamente que a Urbplan, sob a administração do Grupo Carlyle, destruiu a vida de milhares de famílias de classe média-baixa que utilizaram a poupança obtida em anos de trabalho suado para pagar as parcelas de um lote que nunca foi entregue. Omite deliberadamente a participação do Sr. **Fernando Cezar Dantas Porfírio Borges** no Conselho de Administração da Urbplan. Omite deliberadamente a existência de graves alegações de fraude na administração da Urbplan pelo Grupo Carlyle. Omite deliberadamente que o Grupo Carlyle vendeu o controle acionário da Urbplan a empresários especializados em administrar massas falidas. Os investidores eventualmente interessados em adquirir ações da Ri-Happy têm de ser informados no prospecto de que: (a) existe o risco de a Ri-

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

Happy ser responsabilizada pelas dívidas da Urbplan, especialmente as dívidas perante os adquirentes de lotes; (b) existe o risco de a Oferta Pública de Ações (especialmente a Oferta Secundária) ser tida como **fraudulenta** e anulada por **fraude contra credores** e **fraude à execução**, uma vez que todo o patrimônio do Grupo Carlyle no Brasil responde pelos prejuízos provocados pela Urbplan aos adquirentes de lotes; (c) o Grupo Carlyle e o Sr. Fernando Cezar Dantas Porfírio Borges (administrador da Ri-Happy) estão sendo acusados de terem realizado fraudes na administração da Urbplan; e (d) existe o risco de o Grupo Carlyle realizar na Ri-Happy o mesmo expediente que realizou na Urbplan, ou seja, vender a empresa para empresários especializados em gerir massas falidas, caso a Companhia passe por uma crise financeira. Esta CVM **não** pode permitir que o Grupo Carlyle se apresente ao mercado de investimentos como um grupo ilibado que apenas acumulou histórias de sucesso na gestão de empresas voltados ao consumidor de classe média, depois de tudo o que ele fez na Urbplan.

(2) OS APÊNDICES DESTA IMPUGNAÇÃO

13. Junto a esta petição, a Peticionante anexa seis apêndices.

14. O **Apêndice A** indica as operações de securitização que a Urbplan realizou sob o controle do Grupo Carlyle, por meio das quais captou recursos financeiros de grande monta no mercado de capitais brasileiro, entre 2008 e 2012, no valor de aproximadamente R\$ 700 milhões.

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

15. O **Apêndice B** identifica (i) as razões para a estimativa de que existam 4.000 ações ajuizadas por famílias lesadas contra a Urbplan; (ii) a demonstração da estimativa de que o passivo “consumeirista” da Urbplan frente aos adquirentes de lotes seja de aproximadamente R\$ 416 milhões; (iii) as 832 ações ajuizadas contra a Urbplan, apenas no Estado de São Paulo, por consumidores que adquiriram lotes em empreendimentos que nunca foram entregues (ou foram entregues com obras inacabadas), em **22 cidades do interior paulista**; (iv) as 121 ações de adquirentes de lotes que já estão em cumprimento de sentença, nas quais a Urbplan se recusa a cumprir as condenações judiciais; e (v) as 28 ações de adquirentes em fase de cumprimento de sentença nas quais já houve tentativas frustradas de penhora *online* nas contas bancárias da Urbplan.

16. O **Apêndice C** consolida e descreve, analiticamente, todas as provas de que a Urbplan está em irreversível **estado de insolvência**, com destaque para as demonstrações Financeiras do próprio Grupo Carlyle, que expressamente reconhecem que a Urbplan está quebrada, bem como laudo da FIPECAFI, que descreve a insolvabilidade da empresa.

17. O **Apêndice D** consolida e descreve, analiticamente, todas as provas documentais de que a Urbplan, em pleno estado de insolvência, entre maio de 2015 e janeiro de 2017, transferiu recebíveis imobiliários com valor nominal de, no mínimo, R\$ 552 milhões para o **Fundo Itapeva VIII** e que esse fundo tem como **único cotista** o próprio **Grupo Carlyle** e é gerido por **executivos do Grupo Carlyle no Brasil**.

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

18. O **Apêndice E** consolida e descreve, analiticamente, todas as provas de que a Urbplan, em pleno estado de insolvência, entre março de 2016 e outubro de 2017, transferiu imóveis no valor de R\$ 200 milhões para a **SP-82 Empreendimentos Imobiliários LTDA** e que essa sociedade tem como **único cotista** o **Grupo Carlyle** e é administrada por executivos do Grupo Carlyle no Brasil.

19. O **Apêndice F** reúne todas as reportagens que foram publicadas desde junho de 2016 até dezembro de 2017 sobre as alegações de **fraude** na administração da Urbplan pelo Grupo Carlyle.

20. Os documentos mencionados nos Apêndices estão reunidos no *pen drive* anexo a esta petição. Os documentos levam em sua designação a letra do apêndice que lhe fez referência. Assim, os documentos referidos no Apêndice A são designados A 1, A 2, A 3 e assim por diante. Os documentos referidos no Apêndice B são designados B 1, B 2, B 3 e assim por diante.

(3) OS FATOS RELATIVOS À GESTÃO DA URBPLAN PELO GRUPO CARLYLE, DESDE SUA AQUISIÇÃO EM 2007, ATÉ A SUA VENDA PARA UM “TERCEIRO INVESTIDOR” EM OUTUBRO DE 2017

21. A Scopel era uma empresa familiar de loteamentos com cinco décadas de tradição.

22. Em setembro de 2007, o **Grupo Carlyle** adquiriu o controle acionário da Scopel (mais especificamente, 60% das ações da Companhia). Alguns anos mais tarde, em 2013, o Grupo Carlyle viria a

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

adquirir a **integralidade** da participação acionária da Scopel e alteraria sua denominação para **Urbplan**.

23. Entre 2008 e 2012, a Scopel (que passaria a se chamar Urbpln em 2013), sob o controle e administração do Grupo Carlyle, passou a captar no mercado financeiro e no **mercado de capitais brasileiro** **centenas de milhões de reais**, por meio de operações de securitização de recebíveis imobiliários e emissão de títulos de dívida.

24. A Urbplan, nesse período, sob o controle do Grupo Carlyle, captou recursos no valor de aproximadamente R\$ 700 milhões, a maior parte dos quais mediante a emissão de títulos de dívida, que foram securitizados na forma de **Certificados de Recebíveis Imobiliários** e negociados no mercado de capitais brasileiros, por meio de operações de securitização **registradas nesta CVM**. No **Apêndice A** indicamos todas as principais operações de securitização realizadas pela Urbplan (à época denominada Scopel) nesse período.

25. A Urbplan, sob o controle do Grupo Carlyle, extremamente alavancada com o montante de recursos captados por meio da emissão de títulos de dívida, iniciou uma campanha de expansão **errática** e **desenfreada** em suas atividades de loteamento.

26. Em um intervalo de aproximadamente quatro anos, a Urbplan lançou empreendimentos em mais de 100 municípios, espalhados por 18 estados brasileiros.

27. O esforço dos novos controladores era todo concentrado em aumentar o faturamento e anunciar o lançamento de novos

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

empreendimentos, ganhar fatias do mercado e vender lotes, descontar os recebíveis em novas operações de securitização. O Grupo Carlyle não tinha nenhuma preocupação em concluir as obras dos empreendimentos que passou a vender ao grande público. O corpo técnico de obras da Urbplan **não** tinha, nem de longe, braços suficientes para dar conta da implementação de tantos empreendimentos lançados simultaneamente.

28. A Urbplan, sob o controle do Grupo Carlyle, estava realizando a mesma estratégia irresponsável de “pedaladas financeiras” que levou à quebra da Encol nos anos 90.

29. No caso, ainda havia um agravante: pelas disposições dos contratos das operações de securitização por meio dos quais a Urbplan levantou aproximadamente R\$ 700 milhões no mercado de capitais brasileiro, os recursos obtidos com essas operações deveriam ter **destinação certa e determinada**. O dinheiro deveria ser “carimbado”. Os recursos obtidos com cada operação de securitização deveriam ser empregados exclusivamente na implementação de empreendimentos imobiliários *específicos* (cujos recebíveis imobiliários futuros serviriam de garantia para essas operações).

30. Na prática, contudo, isso nunca aconteceu. A arrecadação dos recebíveis e a destinação dos recursos obtidos com as operações de securitização eram todas misturadas, em um regime de caixa único. Os administradores da Urbplan empossados pelo Grupo Carlyle usavam os novos recursos obtidos a cada operação de securitização registrada na CVM não para concluir o empreendimento a que aquela operação de destinava a financiar, mas sim para lançar mais loteamentos, vender

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

mais lotes, obter mais recebíveis, descontá-los no mercado e assim por diante, em um esquema de pedaladas financeiras já descrito acima. Para isso e talvez para outras coisas mais...

31. Entre 2013 e 2014, a Urbplan entrou em **colapso financeiro**. As obras dos empreendimentos ficaram absolutamente **paralisadas** e a Urbplan parou de pagar seus credores financeiros.

32. No Apêndice **B**, listamos todas as 832 ações judiciais existentes somente no Estado de São Paulo ajuizadas entre 2014 e 2018 por adquirentes de lotes que compraram imóveis em empreendimentos da Urbplan que **nunca foram entregues** (ou foram “entregues” com obras pela metade) em **22 cidades** do interior paulista. Registre-se que esse número representa apenas as ações ajuizadas com fundamento na **não** entrega do lote. Existem, no Estado de São Paulo, mais **centenas de ações** ajuizadas por consumidores contra a Urbplan por **outros** fundamentos (indenizações por defeitos construtivos, indenizações por atrasos na entrega das obras, etc).

33. Em 1º de junho de 2016, os administradores da Urbplan empossados pelo Grupo Carlyle convocaram os seus principais credores financeiros da Urbplan para uma reunião no escritório de advocacia Eduardo Munhoz Advogados, na qual informaram que a Urbplan estava quebrada e o Grupo Carlyle não iria mais aportar recursos na Companhia⁵.

⁵ Confira-se a ata da reunião elaborada pelos próprios administradores da Urbplan: “A seguir, o Sr. André Domingos reiterou a importância de repactuação das obrigações assumidas perante os credores financeiros, **uma vez que se mostra inviável a continuidade de qualquer atividade e a preservação de estoque, caso as condições contratualmente existentes sejam mantidas (...)** Em resposta a

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

34. A partir daí a situação financeira da Companhia somente se agravou: em 2017, começaram a desabar sobre a Urbplan pedidos de falência, execuções extrajudiciais e pedidos de cumprimento de sentenças transitadas em julgada não cumpridas pela Urbplan.

35. Somente no Estado de São Paulo, existem, atualmente, **2 pedidos de falência** contra a Urbplan, e **130 ações de execução ou em fase de cumprimento de sentença** (execuções de título extrajudicial, ações monitórias e pedidos de cumprimento de sentenças transitadas em julgado e não pagas pela Urbplan).

36. Nos últimos cinco meses, em todas essas ações foram realizadas **48 ordens** de bloqueio nas contas bancárias da Urbplan, que somente localizaram valores **irrisórios**, quase sempre inferiores a R\$ 1 mil.

37. As provas do estado **pré-falimentar** da Urbplan estão indicadas no **Apêndice C**. Vale destacarmos a existência de **laudo pericial** da prestigiada Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis Atuariais e Financeiras da USP (FISCAFI) e elaborado pelo Prof. Nelson de Carvalho que atestou veementemente que a Urbplan está **insolvente** (**Doc. C 2**) e as próprias demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Carlyle nos EUA, emitidas no primeiro semestre de 2017,

*questionamentos sobre a possibilidade de alongamento das dívidas em contrapartida ao desembolso de recursos pelo Carlyle, tanto o Sr. André Domingos quanto o Sr. Eduardo Munhoz, advogado da Urbplan, reproduziram a visão do Carlyle acerca da necessidade de **aportes mínimos** para assegurar a finalização das obras, com redução dos riscos trabalhistas e consumeristas a elas atrelados, e **da decisão de NÃO desembolsar recursos adicionais para pagamento de credores financeiros**" (Doc. C 3)*

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

registradas na SEC, que reconhecem a insolvência da Urbplan (**Doc. C 3**).

38. Em 25 de agosto de 2017, uma reportagem do Estado de São Paulo (**Doc. F 5**) informou que se a Urbplan não repactuasse sua dívida financeira de aproximadamente R\$ 500 milhões até o final de agosto, poderia *"partir para opções como a **recuperação extrajudicial ou, eventualmente, judicial**".* Informou, ainda, que *"o Carlyle, por sua vez, não quer mais investir no projeto"*

39. Dez dias depois dessa reportagem, em **5 de setembro de 2017**, o Grupo Carlyle dissolveu o Conselho de Administração da Urbplan e substituiu a antiga diretoria pelos Srs. **Nelson de Sampaio Bastos** e **Alberto Tepedino**, sócios fundadores da consultoria **Ivix Assessoria Empresarial LTDA**, empresa especializada na administração de sociedades em **recuperação judicial**, a qual assumiu a gestão integral da Urbplan (**Docs. C 11 a C 13**).

40. Nelson Bastos e Alberto Tepedino são figuras conhecidas no mercado de recuperação judicial. Assumiram cargos na administração de diversas sociedades em recuperação judicial (ou que estavam em vias de pedir recuperação judicial): Parmalat, LBR Lácteos, Líder Alimentos, Agrenco do Brasil, Gradiente, Varig, Hopi Hari entre outras. Sua atuação nessas empresas sempre foi alvo de pesadas acusações por parte de credores que se sentiram lesados. Algumas dessas acusações, inclusive, **foram apreciadas por esta CVM** (especialmente aquelas relativas à Parmalat e à Agrenco).

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

41. E, finalmente, no mês seguinte, o Grupo Carlyle divulgou, em **31 de outubro de 2017**, os seus resultados do terceiro trimestre de 2017, encerrado em 30.09.2017 (formulário “8 – K”, registrado na SEC). No anúncio de divulgação dos resultados, o grupo norte-americano informou que **alienou toda a participação acionária que detinha na Urbplan** para um “terceiro” **não** identificado (Doc. C 15). Confira-se:

“**Disposal of Urbplan: During Q3 2017, Carlyle disposed of its ownership interest in Urbplan**, the Brazilian residential subdivision and land development company that had been consolidated into Carlyle's results since 2013. With this transaction, Urbplan has been deconsolidated from Carlyle's financial results” (Doc. C 15)

42. A mesma informação foi confirmada pelo Grupo Carlyle no formulário “10-Q”, registrado na SEC no mesmo dia 31 de outubro de 2017 (Doc. C 16). Confira-se:

“The Partnership, indirectly through certain Carlyle real estate investment funds, had an investment in Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. (“Urbplan”), a Brazilian residential subdivision and land development company. **During the three months ended September 30, 2017, the Partnership disposed of its interests in Urbplan in a transaction with a third party. The third party acquired operational control and all of the economic interests in Urbplan** in the transaction” (Doc. C 16, p. 50)

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

43. Essa venda de controle acionário da Urbplan pelo Grupo Carlyle a um misterioso “terceiro” não identificado foi amplamente divulgada na mídia, como se observa na reportagem do Valor Econômico de 1º de novembro de 2017 (**Doc. F 2**).

44. Os credores não sabem quem é o novo controlador da Urbplan. Não sabem quem é essa misteriosa “terceira parte” que adquiriu o controle da Urbplan no curso do terceiro trimestre.

45. O fato de a venda do controle da Urbplan ser **contemporânea** à nomeação dos Srs. **Nelson Bastos** e **Alberto Tepedino** para a diretoria da Urbplan é um indício de que, possivelmente, esses dois senhores ou pessoas a eles relacionadas, sejam os atuais donos da Companhia.

46. Essa suspeita é reforçada pelo fato de que, na mesma data em que os Srs. Nelson Bastos e Alberto Tepedino tomaram posse na administração da Urbplan, (i) eles tomaram posse na *holding* do Grupo Carlyle que controlava a Urbplan no Brasil, a Carlyle SDU Participações S/A (**Doc. C 14**); e (ii) o Grupo Carlyle extinguiu o Conselho de Administração da Urbplan (**Doc. C 13**).

47. Se os Srs. Nelson Bastos e Alberto Tepedino fossem apenas executivos contratados pelo Grupo Carlyle para administrar a Urbplan, não faria sentido que os dois tomassem posse da administração da *holding* do Grupo Carlyle que controlava a Urbplan no Brasil e nem que o Grupo Carlyle extinguisse o Conselho de Administração da Urbplan.

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

48. Parece claro que os Srs. Nelson Bastos e Alberto Tepedino são os “terceiros” para quem o Grupo Carlyle vendeu a Urbplan em pleno estado de insolvência.

49. Ou seja, a Urbplan está nas mãos de executivos especializados em administrar empresas em **recuperação judicial**, e que carregam um **histórico de graves denúncias de gestão fraudulenta** sobre algumas das companhias que administraram.

50. Vale registrar que, pelo que se depreende da redação da RCA de 5 de setembro de 2017 (**Doc. C 11**), o Sr. **Fernando Cezar Dantas Porfírio Borges**, presidente do Conselho de Administração da Urbplan e membro do Conselho de Administração da Ri-Happy (e presidente do Grupo Carlyle no Brasil), praticamente **forçou** a diretoria da Urbplan a celebrar o contrato de gestão com a **Consultoria Ivix** e entregar a administração da Companhia para os Srs. Nelson Bastos e Alberto Tepedino.

51. Na ata dessa RCA, os diretores anteriores da Urbplan ressaltaram expressamente que apenas estavam assinando o contrato de transferência de gestão da companhia para a Ivix porque haviam **sido expressamente instruídos** a tanto pelo Presidente do **Conselho de Administração** da Urbplan, Sr. **Fernando Cezar Dantas Porfírio Borges** (que, repita-se, é o presidente do Grupo Carlyle no Brasil). Na mesma data, a diretoria foi substituída pelos Srs. Nelson Bastos e Alberto Tepedino (**Doc. C 12**)⁶.

⁶ Confira-se: “Os Diretores deliberaram, por unanimidade, proceder com a celebração do referido contrato de prestação de serviços, **conforme instruído pelos conselheiros Fernando Borges e Raphael Filizola**, mas, deixam consignado em ata que (a) **tomaram ciência de que seriam instruídos a assinar mencionado contrato pouco**

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

52. O Sr. **Fernando Cezar Dantas Porfírio Borges**, depois de **obrigar** os diretores da Urbplan a celebrar o contrato de transferência de gestão da Companhia para a Ivix, **pediu renúncia** do conselho e o Grupo Carlyle deliberou pela **extinção do Conselho de Administração** da Companhia.

53. Está evidente que o Grupo Carlyle e o Sr. Fernando Cezar Dantas Porfírio Borges, depois de obrigar os diretores da Urbplan a transferirem a gestão da empresa para os Srs. Nelson Bastos e Alberto Tepedino da Ivix, quiseram romper qualquer vínculo formal com a Companhia, para se “distanciar” de tudo o que passaria a ocorrer na Urbplan.

54. O Grupo Carlyle e o Sr. Fernando Cezar Dantas Porfírio Borges, que prometeram mundos e fundos para os investidores brasileiros que compraram títulos da Urbplan e para o público consumidor que comprou lotes da empresa, agora abandonaram a Urbplan nas mãos de empresários especializados em administrar empresas falidas e que têm contra si uma plêiade de acusações de gestão fraudulenta.

(4) AS SUSPEITAS DE FRAUDE E DILAPIDAÇÃO PATRIMONIAL REALIZADAS PELO GRUPO CARLYLE NAS VÉSPERAS DA TRANSFERÊNCIA DO CONTROLE ACIONÁRIO DA URBPLAN

tempo antes da reunião do Conselho de Administração que deliberou nesse sentido; (b) em **nenhum momento participaram de qualquer tratativa, discussão ou negociação com representantes da referida empresa**; e (c) em **nenhum outro momento tiveram acesso ao documento em questão**, ou mesmo a parte dele, seja em forma de minuta ou em sua versão final, de modo que **não podem atestar sobre nenhum de seus termos ou condições**, e que, desse modo, **para cumprir com a instrução expressa, recebida**, o celebrarão assumindo que tal ato leva em consideração, exclusivamente, o melhor interesse da Companhia”.

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

55. Os credores da Urbplan descobriram que, nas vésperas de transferir o controle acionário da Companhia para “terceiros” não identificados (que, como demonstramos acima, ao que tudo indica, são os Srs. Nelson Bastos e Alberto Tepedino), o Grupo Carlyle constituiu **dois** veículos societários no Brasil e fez a Urbplan, em pleno estado de insolvência, ceder a quase integralidade do seu patrimônio para esses veículos.

56. Entre maio de 2015 e janeiro de 2017, a Urbplan e suas subsidiárias celebraram pelo menos **25 contratos de cessão de créditos** pelos quais transferiram **R\$ 552 milhões** de recebíveis imobiliários (correspondentes a aproximadamente **85%** de sua carteira total de recebíveis) para um fundo de investimento em direitos creditórios denominado “Fundo Itapeva VIII” (posteriormente rebatizado de Fundo BRL Partners), por menos da metade do seu valor de face.

57. Descobriu-se que o tal Fundo Itapeva VIII, que comprou os recebíveis imobiliários, tinha como **único cotista** uma sociedade *holding* integrante do **Grupo Carlyle** denominada Carlyle Urbplan Partners II LP.

58. E não é só isso. Os membros do comitê de investimentos do Fundo Itapeva VIII, que indicavam quais recebíveis adquirir e por qual preço, eram ninguém menos que os Srs. André Mastrobuono, André Domingos e Raphael Filizola, respectivamente **Diretor Presidente**, **Diretor Financeiro** e membro do **Conselho de Administração** da **Urbplan**, todos **executivos do Grupo Carlyle no Brasil**.

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

59. Ou seja, o Fundo Itapeva VIII (posteriormente renomeado de Fundo BRL Partners) tinha o mesmo controlador da Urbplan (o Grupo Carlyle) e era gerido pelas mesmas pessoas que administravam a Urbplan (os Srs. André Mastrobuono, André Domingos e Raphael Filizola, executivos do Grupo Carlyle no Brasil).

60. Além disso, os credores descobriram que, entre março de 2016 e outubro de 2017, a Urbplan conferiu a uma sociedade denominada SP-82 Empreendimentos Imobiliários LTDA opção de compra de 2.330 lotes pelo valor total de aproximadamente R\$ 200 milhões.

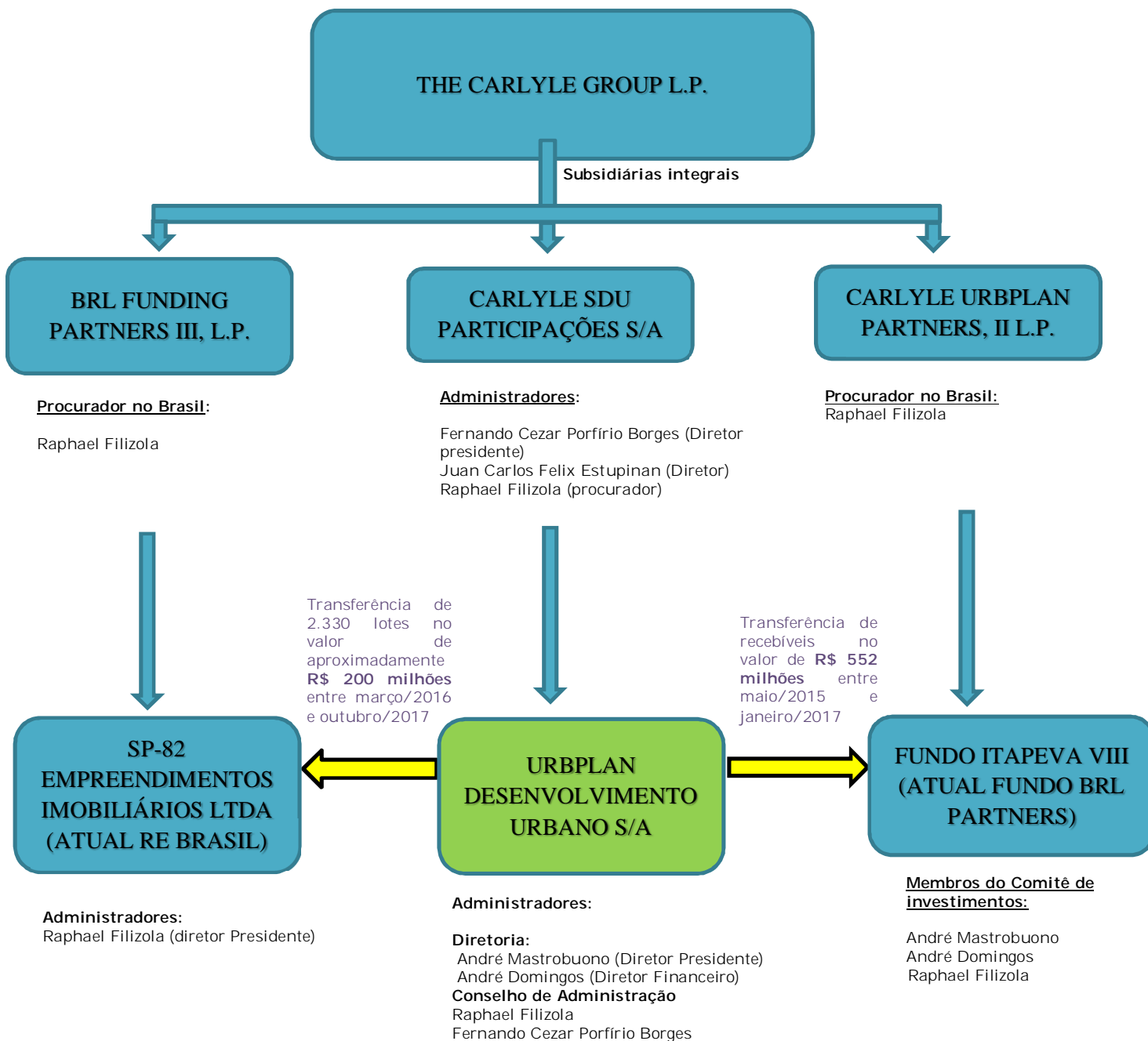
61. Essa sociedade SP-82 Empreendimentos Imobiliários LTDA, que recebeu da Urbplan uma opção de compra de 2.330 lotes no valor de aproximadamente R\$ 200 milhões, era uma SPE da Urbplan que foi transferida para um veículo do Grupo Carlyle denominado BRL Funding Partners III, L.P em março de 2016, pelo valor de R\$ 100,00. O administrador dessa sociedade é o Sr. **Raphael Filizola**, executivo do Grupo Carlyle no Brasil e membro do Conselho de Administração da Urbplan.

62. Ou seja, entre maio de 2015 e outubro de 2017, antes de vender a Urbplan, a “terceiros investidores”, o Grupo Carlyle fez a Companhia, em pleno estado de insolvência, transferir para seus veículos de investimento no Brasil bens e ativos no valor total de aproximadamente R\$ 752 milhões. A toda evidência essa venda de ativos da companhia **insolvente** para o seu **acionista controlador** caracteriza **fraude contra credores** na forma do artigo 159 do Código Civil. Abaixo, segue organograma, que ilustra didaticamente o esquema de esvaziamento patrimonial perpetrado pelo Grupo Carlyle:

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720



Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

63. As provas documentais dessas transferências patrimoniais fraudulentas estão descritas nos **Apêndices D e E** a esta impugnação.

64. Registre-se que as acusações de credores relativas à fraude nas disposições patrimoniais realizadas pela Urbplan, em pleno estado de insolvência, em favor do Grupo Carlyle, vêm sendo reiteradamente noticiadas na imprensa, tanto no Jornal "O Estado de São Paulo", quanto no jornal "Valor Econômico", quanto na "Reuters", quanto na Revista Carta Capital (**Docs. F 1 a F 9**).

65. Esses negócios jurídicos fraudulentos entre a Urbplan e o Grupo Carlyle deram causa ao ajuizamento de pedido de falência movido por um dos credores financeiros da Urbplan (**Doc. C 10**), com fundamento no artigo 94, III da Lei de Falências (falência decorrente de atos fraudulentos do administrador e do controlador da devedora) ainda não julgado.

66. No mais, a realização dos atos fraudulentos relativos à cessão de recebíveis da Urbplan para o Fundo Itapeva VIII foi expressamente **atestada** pelo laudo da FIPECAFI (resposta ao quesito n. 11 do laudo, **Doc. C 2**).

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

(5) FUNDAMENTOS PARA IMPUGNAÇÃO A ESTA OFERTA PÚBLICA DE AÇÕES

(A) O Grupo Carlyle já teve acesso ao mercado de capitais brasileiro e deu um calote multimilionário

67. Como já adiantado acima, o Grupo Carlyle, entre 2008 e 2012, fez sua subsidiária integral Urbplan captar no mercado de capitais brasileiro aproximadamente R\$ 700 milhões em operações de securitização de recebíveis registrados nesta CVM. Essas operações estão indicadas no **Apêndice A**.

68. A Urbplan, sob o controle e administração do Grupo Carlyle, não apenas aplicou um calote nos investidores que adquiriram títulos da Urbplan, como ainda deixou de dar aos recursos captados a destinação a que se destinavam, qual seja, a implementação dos empreendimentos imobiliários.

69. Registre-se que a maior parte das execuções de títulos extrajudiciais e pedidos de falência ajuizados contra a Urbplan foram movidos por investidores do mercado de capitais, cujos títulos estão inadimplidos. Hoje, estima-se que a dívida financeira total da Urbplan, inadimplida e exigível de imediato, seja de aproximadamente R\$ 500 milhões, a maior parte da qual decorre de operações de emissão de títulos de dívida no mercado de capitais brasileiro.

70. E, agora, o Grupo Carlyle abandona a Urbplan nas mãos de empresários especializados em administrar empresas em recuperação

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

judicial contra os quais pendem graves acusações de gestão fraudulenta.

71. Veja o que o **próprio Banco Itaú** (que também participa da **coordenação** da Oferta Pública de Ações da Ri-Happy por meio do seu braço de *private equity* **Itaú BBA**) afirmou sobre a conduta do **Grupo Carlyle** e do **Sr. Fernando Cezar Porfírio Borges**, no que diz respeito à gestão da **Urbplan**, em petição de execução ajuizada contra o Grupo Carlyle, em 2015, para responsabilizá-lo por dívida da Urbplan (**Doc. B 6**):

“6. Nesse sentido, conforme constou na CCB, o **Grupo Carlyle** realizou empréstimo junto ao Exequente para possibilitar a aquisição de ações na empresa **Scopel Desenvolvimento Urbano S/A [antiga denominação da Urbplan]**. Posteriormente, a Carlyle acabou por deter 100% do capital da Scopel, passando a gerir sozinha a sua operação.

7. Assim, a Executada (doc. 07), com o **envolvimento ostensivo do Grupo Carlyle**, veio **administrando o negócio imobiliário iniciado pela Scopel**, gerenciando os financiamentos, empréstimos e investimentos necessários, na maior parte das vezes, **representada pelo seu Diretor Presidente e também acionista Fernando Cezar Dantas Porfirio Borges**.

(...)

9. No entanto, em 13/06/2011, iniciou-se uma sequência de nove aditamentos, realizados a pedido da Executada e de demais integrantes do **Grupo Carlyle**, todos firmados por seu **Diretor Presidente Fernando Cezar Dantas Porfirio Borges**.

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

(...)

21. Curioso notar que, no momento da negociação do crédito e da prorrogação do vencimento das parcelas, o **Grupo Carlyle** fez-se constantemente presente, participando direta e ativamente das transações. No entanto, no momento em que o pagamento se fez devido, **o Grupo Carlyle evadiu-se, isentando-se de responsabilidade pelo pagamento do débito**, que seria obrigação somente da Executada.

22. Importante consignar, ainda, que a Executada aparentemente foi constituída de forma que o **patrimônio das demais empresas do Grupo Carlyle pudesse permanecer blindado**, uma vez que o Grupo Carlyle realizou seus investimentos por meio de Fundo de Investimentos que é o acionista majoritário da Executada. Como se sabe, tratando-se de Fundo de Investimentos, é **impossível verificar seus cotistas**, de modo que, **quando lhe foi conveniente, o Grupo Carlyle pôde simplesmente isentar-se de responsabilidades**, deixando que a Executada, sozinha, a qual se encontra em dificuldades financeiras, assumira o dever de pagamento do débito.

23. Interessante, para dizer-se o mínimo, **o solerte modelo de investimentos do Grupo Carlyle aqui no Brasil**. Se o negócio/investimento der resultado, ótimo, o Grupo divide os lucros entre os seus. **Caso o negócio não dê o resultado esperado, o Grupo repassa para os financiadores o prejuízo, ou seja, não paga as obrigações por ele assumidas**. Ora, um modelo de investimentos como o descrito realmente é bastante “promissor”, porém **em grave prejuízo àqueles que financiaram as operações e não receberam de volta os recursos emprestados**”

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

(Doc. B – 6)

72. Essas são as palavras do Banco Itaú, um dos **Bancos Coordenadores da Oferta Pública de ações da Ri-Happy**.

73. Como permitir que o Grupo Carlyle, que deu um calote de centenas de milhões de reais nos investidores, financiadores e clientes da Urbplan, venha novamente captar recursos no mercado de capitais brasileiro?

74. Observe-se que, apesar de o controle realizado pela CVM sobre as Ofertas Públicas ser majoritariamente de caráter formal, e não material, a ICVM 400 autoriza a CVM a adentrar no mérito das operações que lhe são submetidas e recusar o registro a ofertantes **manifestamente inidôneos**.

75. Podemos tomar como exemplo o artigo 16, I da ICVM 400, que determina que o pedido de registro de constituição de companhia aberta pode ser indeferido por **inidoneidade dos fundadores** ou **temeridade do empreendimento**⁷.

76. A lógica, aqui, é a mesma, embora não se trate de constituição de Companhia Aberta, mas sim Oferta Pública Primária e Secundária de Ações.

⁷ Art. 16. O pedido de registro poderá ser indeferido nas seguintes hipóteses: I - por inviabilidade ou temeridade do empreendimento ou inidoneidade dos fundadores, quando se tratar de constituição de companhia

77. O ofertante da Oferta Pública Secundária das ações da Ri-Happy, Grupo Carlyle e seus executivos no Brasil, ostentam um histórico de **gestão temerária**, inadimplência perante financiadores e consumidores, para além de realização de atos de **dilapidação patrimonial** e **fraude contra credores**.

78. Aplicaram um **calote** no mercado de capitais, no mercado financeiro e no mercado consumidor brasileiro.

79. O Grupo Carlyle, pela Urbplan, captou poupança popular seja pela emissão de títulos no mercado de dívida brasileira seja pela venda em massa de lotes para o grande público. E **lesaram imensamente** todas as pessoas que confiaram na Urbplan e no Grupo Carlyle, tanto famílias que compraram lotes quanto investidores que compraram títulos da empresa.

80. Seria absolutamente **temerário** permitir que o Grupo Carlyle acessasse novamente o mercado de capitais brasileiro depois de tudo o que ele fez na administração da Urbplan, depois de tudo o que ele fez com as milhares de famílias que compraram lotes da Urbplan, depois de tudo o que ele fez com os investidores que compraram títulos da Urbplan.

81. A CVM, na condição de reguladora e fiscal do Mercado de Capitais Brasileiro, não pode permitir que um grupo com o histórico de atuação do Grupo Carlyle tenha, novamente, o direito de captar recursos com o grande público no Brasil.

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

(B) O patrimônio do Grupo Carlyle (incluindo as ações da Ri-Happy) responde solidariamente pelas obrigações da Urbplan frente aos adquirentes de lotes

82. Como já mencionado acima, o Grupo Carlyle, controlador da Urbplan, responde **solidariamente** pelos prejuízos que a Urbplan provocou aos adquirentes de lotes, na forma dos artigos 47 da Lei de Loteamentos e na forma do artigo 28 do Código de Defesa do Consumidor.

O **próprio Grupo Carlyle** reconhece em suas demonstrações financeiras consolidadas nos EUA que o grupo e suas subsidiárias **podem ser responsabilizados pelas dívidas da Urbplan perante os consumidores**. Confira-se, nesse sentido, as demonstrações financeiras consolidadas do 2º trimestre de 2017 (**Doc. C-5, p. 44**):

“At this time, **Urbplan's projected revenues and cash flow may be insufficient to timely satisfy all of Urbplan's debt obligations**, necessitating a restructuring of its debt obligations or a **potential bankruptcy reorganization or insolvency proceeding**. Furthermore, while we have not expressly assumed any of Urbplan's obligations or liabilities, **in any such proceeding customers or other creditors in certain circumstances might seek to assert claims against US or our portfolio companies** under certain consumer protection, labor or other laws”

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

83. Estima-se que o valor devido pela Urbplan aos adquirentes de lotes, objeto das 4.000 ações ajuizadas seja de aproximadamente R\$ 416 milhões (vide demonstração no **Apêndice B**).

84. Essa estimativa é feita com base na média do valor das 48 ordens de bloqueio *online* realizadas contra a Urbplan em ações ajuizadas por adquirentes de lotes (a média foi \$ 104.110,15). Se, na média, o valor final devido a cada adquirente de lote prejudicado for R\$ 104.110,15, isso significa que o passivo total objeto das 4.000 ações é de aproximadamente R\$ 416 milhões.

85. Como a Urbplan está em estado pré-falimentar (foram realizadas 48 penhoras *online* negativas nas contas bancárias da Urbplan nos cinco últimos meses), certamente o patrimônio do Grupo Carlyle terá de ser atingido para satisfazer os prejuízos provocados aos compradores de lote.

86. As ações da Ri-Happy que o Grupo Carlyle pretende vender na Oferta Pública Secundária integram o patrimônio do Grupo Carlyle e, portanto, podem ser apreendidas pelos credores da Urbplan (ao menos pelos adquirentes de lotes) para satisfazer seus créditos, como o próprio Grupo Carlyle reconhece em suas demonstrações financeiras consolidadas.

87. A venda das ações da Ri-Happy pelo Grupo Carlyle no mercado de ações, em uma situação de insolvência da Urbplan que gerará um passivo de centenas de milhões de reais de responsabilidade do Grupo Carlyle, pode caracterizar **fraude contra credores** na forma do artigo

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

159 do Código Civil se o Grupo Carlyle não tiver outros bens líquidos e disponíveis para pagar essas obrigações.

88. O Grupo Carlyle está liquidando seus ativos no Brasil, ativos que respondem pelo passivo multimilionário da Urbplan perante seus adquirentes de lotes.

89. Se a venda das ações da Ri-Happy caracteriza fraude contra credores, a Oferta Pública (pelo menos a Oferta Pública *Secundária*), **não** pode ser autorizada, na forma do artigo 19, II da ICVM 400.

90. Confira-se:

Art. 19. A CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta de distribuição que: (...) II - tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou **fraudulenta**, ainda que após obtido o respectivo registro.

91. Se a venda das ações da Ri-Happy pelo Grupo Carlyle caracteriza **fraude contra credores**, porque esses ativos são necessários para satisfazer as dívidas do Grupo Carlyle perante os adquirentes de lotes da Urbplan, então a oferta secundária pode ser reputada por fraudulenta e esta CVM deverá negar o seu registro na forma do artigo 19, II da ICVM 400.

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

Avenida Nossa Senhora do Ó, 865 – cj 1.713 –Limão - São Paulo – SP – cep: 02715-000

(C) A Ri-Happy pode ser responsabilizada pelas dívidas da Urbplan perante os adquirentes de lotes

92. Não apenas o Grupo Carlyle é responsável pelas dívidas da Urbplan perante os adquirentes de lotes, mas a própria Ri-Happy corre o risco de ser responsabilizada também.

93. Afinal, a Urbplan e a Ri-Happy são sociedades do mesmo Grupo Societário: ambas são **subsidiárias integrais do Grupo Carlyle**.

94. O Grupo Carlyle era o único acionista da Urbplan até outubro de 2017 e, pelo que se depreende do prospecto inicial desta oferta pública de ações, é também o único acionista da Ri-Happy.

95. Além disso, a Urbplan e a Ri-Happy **compartilham os mesmos administradores**: o Sr. **Fernando Cezar Dantas Porfirio Borges**, presidente do Grupo Carlyle no Brasil, era o presidente do Conselho de Administração da Urbplan até setembro de 2017 e é, até a presente data, membro do Conselho de Administração da Ri-Happy.

96. Da mesma forma, o Sr. **Juan Carlos Felix**, membro do Conselho de Administração da Ri-Happy, era diretor da Carlyle SDU Participações S/A, *holding* controladora da Urbplan no Brasil até setembro de 2017 (**Doc. C - 14**).

97. Urbplan e Ri-Happy integram, portanto, um mesmo grupo societário no Brasil, o Grupo Carlyle.

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

98. Pelas disposições do art. 47 da Lei de Loteamentos e do artigo 28 do Código de Defesa do Consumidor, a Ri-Happy pode ser responsabilizada solidariamente, ou no mínimo subsidiariamente, pelas obrigações da Urbplan perante os adquirentes de lotes prejudicados.

99. Recorde-se que o **próprio Grupo Carlyle reconhece** em suas demonstrações financeiras consolidadas o **risco** de que o grupo e **suas subsidiárias no Brasil** ("*our portfolio companies*") sejam responsabilizadas por obrigações da Urbplan, por força da legislação de proteção ao consumidor ("*under certain consumer protection, labor or other laws*") (**Doc. C 5, p. 44**).

100. Isso é muito sério: o **próprio Grupo Carlyle** declarou em suas demonstrações financeiras consolidadas registradas na SEC que as suas subsidiárias no Brasil ("*portfolios companies*") correm o risco de ser responsabilizadas pelas dívidas da Urbplan.

101. Se o Grupo Carlyle reconhece esse risco em suas demonstrações financeiras registradas na SEC – corretamente, pois os artigos 47 da Lei de Loteamentos e 28 do Código de Defesa do Consumidor preveem a responsabilidade solidária do grupo societário do loteador pelos prejuízos provocados aos adquirentes de lotes – **não** pode querer omitir-lo do investidor brasileiro ao tentar vender as ações da Ri-Happy.

102. O risco de responsabilização da Ri-Happy pelo passivo da Urbplan frente aos adquirentes de lotes **deve ser expressamente mencionado** no Prospecto da Oferta Pública das ações da Ri-Happy.

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

103. Os investidores interessados em adquirir ações da Ri-Happy precisam ser alertados de que a Companhia poderá ser responsabilizada pelas dívidas da Urbplan.

(D) Há graves indícios de que o Grupo Carlyle realizou atos de gestão fraudulenta na Urbplan

104. O Grupo Carlyle, além de ter aplicado um calote generalizado no mercado de capitais brasileiro e ter enganado **milhares** de famílias que compraram lotes da Urbplan e nunca os receberam, ao que tudo indica, realizou atos **fraudulentos** e de **dilapidação patrimonial** nos últimos meses de sua gestão da Companhia, antes de vendê-la para os “terceiros investidores” não identificados.

105. Há provas documentais irrefutáveis, já mencionadas acima, de que o Grupo Carlyle, **antes** de transferir o controle acionário da Urbplan para “terceiros investidores” não identificados, fez a Urbplan, em pleno **estado de insolvência**, ceder todo seu patrimônio para veículos dele próprio, Grupo Carlyle.

106. Nesse sentido, vale registrar a resposta do laudo da FIPECAFI, já mencionada acima, ao quesito n. 11 (**Doc. C 2**).

107. Confira-se o quesito n. 11:

Quesito 11: Entre maio de 2015 e maio de 2016, a Urbplan e suas subsidiárias celebraram 25 contratos de cessão de créditos pelos quais cederam aproximadamente R\$ 550 milhões de recebíveis imobiliários,

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

por aproximadamente 47% do seu valor de face, para o Fundo Itapeva VIII (Fundo Controlado pelo Grupo Carlyle e gerido pelos administradores da Urbplan). É possível se afirmar que, quando essas cessões de recebíveis foram realizadas, a Urbplan já estava em estado de insolvência? O montante de recebíveis cedidos pela Urbplan ao Fundo Itapeva VIII consistia em parcela relevante do patrimônio da Urbplan?

108. E a resposta do laudo da FIPECAFI:

Resposta: Sim

(...)

Por essas razões, nossa opinião é que a **empresa já se encontrava insolvente entre maio de 2015 e maio de 2016**. (...) Nossa opinião é de que o montante de R\$ 550 milhões de recebíveis cedidos para o Fundo Itapeva VIII por aproximadamente 47% do seu valor de face **consistiam sim parcela relevante do patrimônio da Urbplan** (...) verifica-se que o montante cedido pela Urbplan para o Fundo Itapeva VIII correspondeu **a aproximadamente 85% dos recebíveis** registrados contabilmente pela Companhia em 31.12.2014. A cessão também foi bastante expressiva quando considerarmos a totalidade dos bens e direitos da Urbplan, representando **62,72% do Ativo Total**, especialmente porque os recebíveis constituíam o ativo de maior representatividade para a companhia na data.

109. Esses atos de gestão fraudulenta do Grupo Carlyle sobre a Urbplan foram reiteradamente expostos na imprensa (**Docs. F 1 a F 9**) e deram causa ao ajuizamento de ação de falência contra a Urbplan por

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

atos de fraude, na forma do artigo 94, III da Lei de Falências (**Doc. C 10**).

110. Mais uma vez, portanto, reitera-se a absoluta **temeridade** de se autorizar que o Grupo Carlyle, sobre o qual pairam gravíssimas alegações de fraude, venha a acessar o mercado de capitais brasileiro para vender ações da Ri-Happy ao grande público.

111. Mais uma vez, cabe, aqui, a menção ao artigo 16, I da ICVM 400, que autoriza a CVM a indeferir o registro de ofertas públicas de ações de emissores manifestamente **inidôneos**.

(E) Há omissões e inverdades no prospecto de oferta pública de ações da Ri-Happy

112. O prospecto de oferta pública de ações da Ri-Happy apresentado pelo Grupo Carlyle perante esta Comissão de Valores Mobiliários contém graves inverdades e omissões.

113. As principais inverdades são as manifestações de auto-elogio do Grupo Carlyle, que se refere a si mesmo *"como um grupo com um histórico bem-sucedido em investimentos em Companhias Brasileiras voltadas ao atendimento do público consumidor brasileiro"*:

"Para a execução e manutenção desta cultura de excelência operacional, valemo-nos do suporte de Carlyle, investidor com histórico bem-sucedido em investimentos em companhias brasileiras voltadas ao atendimento do público consumidor brasileiro, tais como Qualicorp e CVC, e contamos com uma equipe de administração profissional,

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

composta por executivos qualificados e experientes no ramo de varejo e de consumo, e liderada por nosso Diretor Presidente, Sr. Héctor Nuñez”

114. “histórico bem-sucedido em investimentos em Companhias Brasileiras voltadas ao atendimento do público consumidor brasileiro”?

115. O Grupo Carlyle destruiu e quebrou uma empresa de loteamentos que tinha mais de cinco décadas de tradição e deixou de entregar lotes para **milhares de famílias**.

116. O Grupo Carlyle **destruiu a vida** de **milhares de famílias**, grande parte das quais de **classe média baixa**, que fizeram esforços hercúleos e usaram a poupança de uma vida inteira para pagar pelas prestações de um lote que **nunca foi entregue**.

117. Vale a pena conferir as profissões que constam na qualificação dos autores que ajuizaram ações de rescisão dos contratos contra a Urbplan nos preâmbulos das petições iniciais. Temos motoristas de Uber, taxistas, atendentes de telemarketing, secretárias, balconistas, operadores de máquinas, professores ginasiais, seguranças particulares, arquivistas, enfim, gente **humilde**, gente **assalariada**, gente que deu o dinheiro que não tinha para o Grupo Carlyle para poder ter uma casa para morar. Uma casa que nunca foi entregue.

118. O estrago que o Grupo Carlyle fez ao “brincar” de fazer loteamentos com a Urbplan equipara-se à catástrofe social da Encol nos anos 90.

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

Avenida Nossa Senhora do Ó, 865 – cj 1.713 –Limão - São Paulo – SP – cep: 02715-000

119. É absurdo que o Grupo Carlyle declare a si mesmo como um investidor “com histórico bem-sucedido em investimentos em companhias brasileiras” para tentar vender ações da Ri-Happy, depois de tudo o que fez na Urbplan.

120. A gestão do Grupo Carlyle sobre a Urbplan foi um **fracasso retumbante**, para dizer o mínimo. Observe-se que o Grupo Carlyle registrou **prejuízos** de aproximadamente **US\$ 65 milhões** na venda da Urbplan (**Doc. C 16**).

121. No prospecto da Oferta de Ações da Ri-Happy, o Grupo Carlyle não apenas falta com a verdade ao descrever seu histórico de sucesso como **omite** por completo o fato de ter sido controlador da Urbplan.

122. Não há nenhuma menção ao fato de o Grupo Carlyle ter sido controlador da Urbplan.

123. No currículo do Sr. **Fernando Cezar Dantas Porfirio Borges** e do Sr. **Juan Carlos Felix**, membros do Conselho de Administração da Ri-Happy, não há qualquer menção ao fato de o primeiro ter sido presidente do Conselho de Administração da Urbplan e de os dois terem sido diretores da Carlyle SDU Participações (*holding* controladora da Urbplan).

124. Descrevem suas experiências pretéritas de suposto sucesso, e escondem a sua inglória participação na administração de uma empresa que tomou dinheiro de famílias de classe média baixa e não entregou os empreendimentos prometidos.

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

125. Nos fatores de risco previstos no prospecto, não há qualquer menção aos riscos de responsabilização do Grupo Carlyle e da própria Ri-Happy pelos prejuízos provocados pela Urbplan às famílias que adquiriram lotes (riscos esses que, recorde-se, foram **expressamente reconhecidos pelo próprio Grupo Carlyle em suas demonstrações financeiras relativas ao 1º semestre de 2017 registradas na SEC**).

126. Os investidores que tiverem interesse em adquirir ações da Ri-Happy têm de ser informados no prospecto de Oferta Pública, que:

- (i) O Grupo Carlyle foi, até outubro de 2017, controlador da Urbplan;
- (ii) O Sr. **Fernando Cezar Dantas Porfirio Borges**, membro do Conselho de Administração da Ri-Happy, foi presidente do Conselho de Administração da Urbplan e diretor da Carlyle SDU Participações S/A (*holding* do Grupo Carlyle que controla a Urbplan no Brasil) até setembro de 2017;
- (iii) O Sr. **Juan Carlos Felix**, membro do Conselho de Administração da Ri-Happy, foi diretor da Carlyle SDU Participações S/A (*holding* do Grupo Carlyle que controla a Urbplan no Brasil) até setembro de 2017;
- (iv) O Grupo Carlyle **corre o risco** de ser responsabilizado pelas obrigações da Urbplan perante adquirentes de lotes, na forma dos artigos 47 da Lei de Loteamentos e 28 do Código de Defesa do Consumidor, caso a Urbplan tenha sua falência decretada, peça recuperação judicial ou não reverta sua situação de

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

- insolvência e deixe inadimplidas essas obrigações, como o **próprio Grupo Carlyle** admitiu em suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao primeiro semestre de 2017 registradas na SEC;
- (v) A Ri-Happy **corre o risco** de ser responsabilizada pelas obrigações da Urbplan perante adquirentes de lotes, na forma dos artigos 47 da Lei de Loteamentos e 28 do Código de Defesa do Consumidor, caso a Urbplan não pague essas obrigações, ou caso a Urbplan tenha sua falência decretada, peça recuperação judicial ou não reverta sua situação de insolvência e deixe inadimplidas essas obrigações, como o **próprio Grupo Carlyle** admitiu em suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao primeiro semestre de 2017, registradas na SEC;
- (vi) O Prof. Nelson Carvalho, da FIPECAFI, em abril de 2017 elaborou parecer que atesta que (a) a Urbplan está em estado de insolvência desde 2015; e (b) entre 2015 e 2017, já em estado de insolvência, a Urbplan cedeu recebíveis no valor de R\$ 552 milhões, equivalente a 85% de sua carteira de recebíveis e a 62,72% do seu Ativo Total para o Fundo Itapeva VIII, controlado pelo Grupo Carlyle;
- (vii) O **Grupo Carlyle** corre o risco de ser obrigado a restituir aos credores da Urbplan o equivalente em dinheiro aos bens que adquiriu da Urbplan entre maio de 2015 e outubro de 2017 quando a Companhia estava insolvente, estimados no valor de R\$ 772 milhões;

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

- (viii) O Grupo Carlyle e o Sr. **Fernando Cezar Dantas Porfirio Borges** orientaram os diretores da Urbplan, em 5 de setembro de 2017, a celebrar contrato pelo qual transferiam a gestão da companhia insolvente para a Consultoria Ivix
- (ix) O Grupo Carlyle, em suas demonstrações financeiras consolidadas nos Estados Unidos, declarou **prejuízo** de US\$ 65 milhões na venda do controle acionário da Urbplan para “terceiros investidores”;
- (x) Há o risco de a venda de ações de emissão da Ri-Happy pelo Grupo Carlyle contemplada na Oferta Pública Secundária das ações da RI-Happy ser anulada por fraude contra credores ou fraude à execução, na forma do artigo 159 do Código Civil, uma vez que essas ações garantem as dívidas da Urbplan sobre as quais o Grupo Carlyle é responsável;
- (xi) Há o risco de as ações de emissão da Ri-Happy que permanecerem na titularidade do Grupo Carlyle serem objeto de constrição judicial por credores da Urbplan; e
- (xii) Há graves indícios e acusações de que o Grupo Carlyle cometeu fraude na gestão da Urbplan.

127. Deve esta CVM deve, ainda, determinar que o Grupo Carlyle retire a sua manifestação de auto-elogio no sentido de que teria *“histórico bem-sucedido em investimentos em companhias brasileiras voltadas ao atendimento do público consumidor brasileiro”*.

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

(6) CONCLUSÃO

128. Por tudo o acima exposto, a Associação Peticionante requer a esta Comissão de Valores Mobiliários que:

- (i) **Indefira** o pedido de registro de Oferta Pública **Secundária** de ações da Ri-Happy, com fundamento nos artigos 16, I e 19, I da ICVM 400, uma vez que (a) o patrimônio do Grupo Carlyle no Brasil (incluindo as ações de emissão da Ri-Happy de titularidade do Grupo Carlyle) **respondem** pelas obrigações da Urbplan perante os adquirentes de lotes e, portanto, a venda dessas ações caracteriza fraude contra credores e fraude à execução, na forma do artigo 159 do Código Civil; e (b) o Grupo Carlyle já lesou investidores do mercado de capitais brasileiro, ao inadimplir os títulos em valores de aproximadamente R\$ 700 milhões que a Urbplan emitiu em operações de securitização de recebíveis;

- (ii) *Subsidiariamente*, **condicione** o deferimento do registro de oferta pública secundária de ações da Ri-Happy de titularidade do Grupo Carlyle à prestação, pelo Grupo Carlyle, de garantias idôneas ao pagamento das obrigações da Urbplan frente às famílias lesadas, no valor estimado de R\$ 416.000.000,00 (quatrocentos e dezesseis milhões de reais); **ou** condicione o deferimento do registro de oferta pública secundária de ações da Ri-Happy de titularidade do Grupo Carlyle à abertura de *conta escrow* pelas instituições financeiras liquidantes da

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

Oferta Pública, para que o produto da venda das ações da Ri-Happy de titularidade do Grupo Carlyle seja depositado nessa conta até o valor de R\$ 416.000.000,00 (quatrocentos e dezesseis milhões de reais), em garantia do ressarcimento das famílias lesadas pela Urbplan; e

- (iii) Em qualquer hipótese em que a operação seja deferida, **determine** que no prospecto de ações da Oferta Pública de Ações da Ri-Happy conste registrado nos fatores de risco da Operação os elementos mencionados no tópico “(5)” acima, em especial: (a) o fato de que o Grupo Carlyle reconheceu em suas demonstrações financeiras consolidadas registradas na SEC que todas as subsidiárias do Grupo Carlyle no Brasil correm o risco de serem acionadas para pagar obrigações da Urbplan perante os adquirentes de lotes prejudicados, na forma da legislação brasileira de proteção ao consumidor; (b) o risco de a Oferta Pública Secundária de Ações da Ri-Happy poder ser anulada por fraude contra credores, na forma do artigo 159 do Código Civil; (c) a existência de acusações, por diversos investidores do mercado de capitais, de que o Grupo Carlyle e o seu presidente no Brasil, Sr. Fernando Cezar Dantas Porfírio Borges, realizaram atos fraudulentos de dilapidação patrimonial na administração da Urbplan; (d) o fato de que, há menos de seis meses, o Grupo Carlyle alienou para terceiros não revelados publicamente as ações de sua controlada Urbplan, em estado de insolvência e entregou sua administração à Ivix Assessoria Financeira LTDA, consultoria

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

especializada em administrar empresas em recuperação judicial.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2018.

Carlos Henrique Bastos e Silva
OAB/SP 256.850

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

Avenida Nossa Senhora do Ó, 865 – cj 1.713 –Limão - São Paulo – SP – cep: 02715-000

Lista de Documentos

Documentos do Apêndice A

(operações de emissão de títulos pela Urbplan no mercado de capitais brasileiro)

Doc. A 1 – Relação das 31 operações de securitização de recebíveis imobiliários pelas quais a Urbplan (à época denominada Scopel) captou aproximadamente R\$ 633 milhões.

Doc. A 2.1 a A 2.16 – Termos de Securitização das operações pelas quais a Urbplan captou aproximadamente R\$ 633 milhões no mercado de capitais.

Doc. A 3 – Exemplo de título de dívida que era emitido pela Urbplan para captar recursos no mercado de capitais, com previsão expressa de destinação certa para os recursos captados.

Doc. A 4 – Debêntures emitidas pela Urbplan no mercado de capitais brasileiro

Doc. A 5 - Ata de Reunião do Conselho de Administração que indica os diversos bancos detentores de títulos da Urbplan

Doc. A 6 – Demonstrações Financeiras Da Urbplan relativas às

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

Avenida Nossa Senhora do Ó, 865 – cj 1.713 –Limão - São Paulo – SP – cep: 02715-000

Documentos do Apêndice B

(ações judiciais ajuizadas por adquirentes de lotes contra a Urbplan)

Docs. B 1.1 e B 1.2 – Petições iniciais das ações monitórias ajuizadas por dois antigos escritórios da Urbplan no início de 2018, que revelam que existe 4.000 ações contra a empresa ajuizadas por adquirentes de lotes

Doc. B 2 – Relação de 832 ações judiciais ajuizadas por famílias que adquiriram lotes da Urbplan em 22 cidades do interior paulista, e que nunca receberam seus lotes entre 2014 e 2018.

Docs. B 3.1 a B 3.22 – Exemplos de petições iniciais de ações ajuizadas por adquirentes de lotes em cada uma das 22 cidades paulistas.

Doc. B 4 – Relação de 121 ações que já têm sentença transitada em julgado e que estão em fase de execução porque a Urbplan **não** cumpre a determinação judicial.

Docs. B 5.1 a B 5.6 – Reportagens realizadas em jornais regionais acerca da paralisação de obras da Urbplan

Doc. B 6 – Petição inicial da ação de execução do Banco Itaú contra o Grupo Carlyle, em que o banco acusa o Grupo Carlyle de lesar os investidores brasileiros

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

Documentos do Apêndice C
(as provas de insolvência da Urbplan)

Doc. C 1 – Extratos das 48 tentativas frustradas de penhora *online* nas contas bancárias da Urbplan

Doc. C 2 – Laudo da FIPECAFI, elaborado pelo Prof. Nelson Carvalho

Doc. C 3 Ata de reunião realizada em 1º de junho de 2016 no escritório do Dr. Eduardo Munhoz Advogados

Doc. C 4 Apresentação em *power point* exibida pelos administradores da Urbplan na reunião de 1º de junho de 2016, com o fluxo de caixa da empresa

Doc. C 5 Demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Carlyle registradas na SEC, no início de 2017, que indicam a insolvência da Urbplan

Doc. C 6 – Demonstrações financeiras da Urbplan relativas ao exercício de 2015

Doc. C 7 – Protestos de títulos no valor total de R\$ 29 milhões contra a Urbplan

Doc. C 8 a C 10 – Ações de falência ajuizadas pela Urbplan

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

Doc. C 11 a C 14 – Atas de AGE e RCA da Urbplan e da Carlyle SDU Participações realizadas em 5 de setembro de 2017, quando a administração e o controle acionário da Companhia foram transferidos para os Srs. Nelson Bastos e Alberto Tepedino

Docs. C 15 e C 16 – Demonstrações financeiras do Grupo Carlyle relativas ao 3º trimestre de 2017, divulgadas em 31 de outubro de 2017, nas quais o Grupo Carlyle informa que vendeu a Urbplan para um “terceiro” não identificado. O Grupo Carlyle reconheceu prejuízos no valor de US\$ 65 milhões na venda da Urbplan

Documentos do Apêndice D

(as provas das transferências patrimoniais fraudulentas de recebíveis da Urbplan para o Fundo Itapeva VIII, do Grupo Carlyle)

Doc. D 1.1 a D 1.25 – 25 contratos de Cessão de Créditos celebrados entre maio de 2015 e janeiro de 2017 pelos quais a Urbplan cedeu R\$ 552 milhões de recebíveis para o Fundo Itapeva VIII.

Doc. D 2 – Atas de reunião do Comitê de Investimentos do Fundo Itapeva VIII

Doc. D 3 – Laudo da FIPECAFI

Doc. D 4 – Lista de cotistas do Fundo Itapeva VIII, que indica que o único cotista do fundo é uma sociedade denominada Carlyle Urbplan Partners II L.P.

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

Doc. D 5 – Lista de subsidiárias do Grupo Carlyle, que indica que o Fundo Itapeva VIII é uma subsidiária integral do Grupo Carlyle

Doc. D 6 – Ata de Assembleia de cotistas do Fundo Itapeva VIII que nomeou como membros do Comitê de Investimentos do fundo os Srs. André Mastrobuono, André Domingos e Raphael Filizola

Doc. D 7 – Ficha de Breve Relato da Urbplan, que indica que os três senhores acima indicados são administradores da Urbplan

Documentos do Apêndice E

(as provas das transferências patrimoniais fraudulentas de lotes da Urbplan para a SP-82 Empreendimentos Imobiliários LTDA, do Grupo Carlyle)

Doc. E 1 – Lista de subsidiárias do Grupo Carlyle que indica que a BRL Funding Partners III, L.P. é uma subsidiária integral do Grupo Carlyle

Docs. E 2.1 e E 2.2 – Procuração da BRL Funding Partners III para o Sr. Raphael Filizola e print do site do Carlyle que indicam que o Sr. Raphael Filizola é executivo do Grupo Carlyle no Brasil

Doc. E 3 – Alteração do contrato social da SP-82 Empreendimentos Imobiliários LTDA pelo qual a Urbplan transfere as cotas dessa sociedade para a BRL Funding Partners III L.P.

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

Doc. E 4 – Contrato pelo qual a Urbplan outorga, em favor da SP-82, opção de compra de 2.330 lotes à SP-82 Empreendimentos Imobiliários LTDA em março de 2016

Doc. E 5 – Escrituras de compra e venda de lotes da Urbplan para a SP-82 Empreendimentos Imobiliários LTDA

Doc. E 6 – Compromisso de Compra e Venda celebrado entre a SP-82 e adquirentes de lotes em empreendimento da Urbplan

Documentos do Apêndice F

(as reportagens realizadas nos últimos dois anos sobre as fraudes praticadas pelo Grupo Carlyle na administração da Urbplan)

Doc. F 1 Reportagem da Revista Carta Capital de 24 de dezembro de 2017: “O Carlyle e uma fraude made in USA”

Doc. F 2 Reportagem do Valor Econômico de 1º de novembro de 2017: “Fundo Carlyle vende Urbplan a Grupo de Investidores”

Doc. F 3 Reportagem do Valor Econômico de 17 de outubro de 2017: “Ações na Justiça de clientes e credores agravam crise da Urbplan”

Doc. F 4 Reportagem do Estado de São Paulo de 17 de setembro de 2017: “Gaia se mune de provas e insiste em falência da Urbplan, do Carlyle”

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

Doc. F 5 Reportagem do Estado de São Paulo de 25 de agosto de 2017: “Urbplan do Carlyle pode partir para a recuperação judicial ou extrajudicial”

Doc. F 6 Reportagem da Reuters de 13 de Fevereiro de 2017: “Carlyle's Brazil developer battles mounting client, creditor lawsuits”

Doc. F 7 Reportagem do Valor Econômico de 4 de outubro de 2016: “Credores pedem que CVM investigue Urbplan, do Carlyle”

Doc. F 8 Reportagem do Estado de São Paulo de 14 de setembro de 2016: “Credor pede a falência da Urbplan”

Doc. F 9 Reportagem do Estado de São Paulo de 9 de junho de 2016: “Urbplan renegocia dívida de R\$ 500 milhões – Empresa do Carlyle Group chama credores para tentar alongar prazo e liberar caixa”

Carlos Henrique Bastos da Silva

OAB/SP 256.850

(11) 4112.3720

Avenida Nossa Senhora do Ó, 865 – cj 1.713 –Limão - São Paulo – SP – cep: 02715-000