

Marília, 01 de março de 2018.

À

Comissão de Valores Mobiliários – Gerência de Registros 2

Via digital

**Ref. Processo n. 2018/499 – Oferta Pública de Ações da Ri-Happy Brinquedos S/A
 (“Oferta Impugnada”)**

BARION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede a Rua 24 de dezembro, CEP 17500-060, inscrita no CNPJ sob o número 08.818.677/0001-43 (“BARION”), vem, por seu advogado infra-assinado, expor e requerer o que segue.

A BARION vem à presença de Vossas Senhorias, chamar atenção desta E. Comissão a respeito da necessidade de que sejam acolhidos os pedidos realizados na impugnação apresentada pela Associação de Adquirentes de Lotes da Urbplan – AALU. Caso esta N. Autarquia não tome nenhuma providencia quanto à Oferta Impugnada, nos termos da impugnação apresentada, o plano de calote do Carlyle Group estará consumado e um grande número de pessoas, famílias, empresas, investidores, fundos de pensão, instituições financeiras, entre outros amargarão colossais prejuízos.

- I -

**INTRÓITO – O GOLPE APLICADO PELO GRUPO CARLYLE EM MILHARES
DE FAMÍLIAS BRASILEIRAS – NOVO “CASO ENCOL”**

Com efeito, a Barion Empreendimentos Imobiliários LTDA é uma empresa familiar que atua no setor de empreendimentos imobiliários na região de Marília, interior do Estado de São Paulo.

Nesse contexto, a família Barion teve o infortúnio de celebrar acordo de parceria para implementação de um loteamento urbano, com **interesse social**, em uma área de sua propriedade com a então Scopel Desenvolvimento Urbano S/A, empresa da família Scopel com grande tradição no ramo de loteamentos e reputação de extrema competência no seu ramo de atuação. Diz-se infortúnio porque o **Grupo Carlyle**, em fins de 2007, adquiriu a maioria da participação societária da Scopel. A partir desse momento, com a mudança da gestão da empreendedora, que anos mais tarde passaria a se chamar **Urbplan Desenvolvimentos Urbanos S/A** (“URBPLAN”), apesar da aparente saúde financeira do seu grupo controlador, tudo começou a ruir.

O empreendimento objeto do Contrato de Parceria entre a BARION e a URBPLAN, denominado “Parque das Flores”, chegou a ter a sua primeira fase lançada, ocasião em que foram vendidos **314 Lotes de Terrenos Populares**. O empreendimento, contudo, ficou completamente **paralisado**. Isto é, a URBPLAN, sob a administração do Grupo Carlyle, lançou o empreendimento, recebeu os valores dos adquirentes, securitizou todos os recebíveis, mas ao contrário do que seria esperado **não colocou os valores recebidos na realização da obra do empreendimento**, que hoje (passados mais de 4 anos) encontra-se em **completo estado de abandono**.

O Grupo Carlyle vendeu lotes para famílias de classe média baixa, embolsou o dinheiro e **não** entregou os lotes. Tomou dinheiro de muita gente humilde!

Lamentável, para dizer pouco, a situação de **314 famílias** que acreditaram no sonho de ter um lote de terreno para construir a tão sonhada casa própria, e que foram literalmente, enganados pela URBPLAN e pelos americanos do Grupo Carlyle.

A situação da BARION é igualmente calamitosa, haja vista que está sendo indevidamente acusada pelos adquirentes de ter dado culpa ao abandono da obra. Nesse ponto, esclareça-se desde já que a BARION figurou simplesmente como “terrenista” no Contrato de Parceria, sendo que a URBPLAN (leia-se Carlyle) é quem tinha a obrigação de implementar o empreendimento.

São mais de **180 processos judiciais de adquirentes** que foram ajuizados em face da BARION e da URBPLAN e cerca de **1000 processos de execução fiscal de IPTU**, somente em Marília, por culpa exclusiva da desídia da URBPLAN do **grupo Carlyle no cumprimento de suas obrigações**.

Isso sem se falar no abalo da imagem de uma empresa familiar na região de Marília, onde os adquirentes têm fácil acesso aos proprietários da empresa. Um verdadeiro caos se instalou na cidade, os proprietários da BARION são abordados na rua, sofrem ameaças, tudo por conta da inadimplência da URBPLAN.

Vejam, a situação é tão grave que culminou também na abertura de um Inquérito Civil, por parte do Ministério Público do Estado de São Paulo (IQ nº 129/08), que fatalmente se encerrará numa Ação Civil Pública, situação esta, repita-se, provocada exclusivamente pela URBPLAN, do grupo Carlyle.

A BARION vem tomando as medidas cabíveis em relação à URBPLAN. Já ingressou e foi exitosa no processo de Arbitragem movido em face da URBPLAN, que tem tramitação em um Tribunal Arbitral formado na Câmara de Comércio Brasil Canadá (processo 83/2014 SEC 5), processo esse que se encontra em fase de liquidação do valor da indenização a ser paga pela URBPLAN para a BARION.

Por questão de confidencialidade sob a qual tramita a Arbitragem, a BARION pode limitar-se somente a informar para esta E. Comissão que restou devidamente comprovado

(por prova pericial) o abandono da obra pela URBPLAN. Ou seja, não se trata de uma simples alegação de descumprimento de suas obrigações, há uma sentença parcial arbitral, reconhecendo a desídia da URBPLAN, que muito em breve deverá ser executada.

Além do processo de arbitragem, os processos judiciais dos adquirentes do loteamento de Marília, também estão sendo **TODOS** julgados procedentes, o que corrobora ainda mais com a demonstração de culpa da URBPLAN. A esse respeito, convém informar que a URBPLAN **não** está cumprindo NENHUMA determinação judicial de devolução dos valores recebidos aos adquirentes. A URBPLAN não cumpriu com sua obrigação de implementar o empreendimento e agora não cumpre também com a determinação do Poder Judiciário de devolver o dinheiro que recebeu dos adquirentes.

A situação, como dito, é gravíssima e o prejuízo colossal. Novas ações estão sendo ajuizadas todos os meses (foram ajuizadas ações ajuizadas em janeiro e fevereiro de 2018).

No caso de Marília, o a UBPLAN do Grupo Carlyle enganou **314 famílias** de adquirentes e manchou para sempre a imagem da família BARION, sem se falar no gigantesco prejuízo financeiro da BARION que não teve a concretização do loteamento lançado e ainda está sendo obrigada a arcar com a devolução de valores aos adquirentes.

E isso é só em uma única cidade do Estado de São Paulo. Existem pelo menos **20** outras cidades do interior paulista em que o Grupo Carlyle, por meio da URBPLAN, vendeu lotes e não entregou e que estão com obras absolutamente paralisadas.

Não é exagero afirmar que o golpe aplicado pelo Grupo Carlyle por meio da sua loteadora URBPLAN se equipara, tanto no mérito quanto nas dimensões da catástrofe, ao famoso **caso Encol**, que destruiu as vidas de milhares de famílias nos anos 90. É até mesmo possível que o número de famílias vitimadas pela URBPLAN, do Grupo Carlyle, seja maior do que no caso da Encol.

A URBPLAN, por sua vez, como já noticiado na impugnação da AALU, está em estado pré-falimentar. Tal constatação é inequívoca, trata-se de fato notório e que não pode ser ignorado por Vossas Senhorias.

Como a URBPLAN está quebrada, e o Grupo Carlyle, antes de vendê-la a “terceiros” (cuja identidade até então não foi publicamente revelada, mas que todo mercado já sabe quem são), limpou o caixa da empresa. Hoje quem está arcando **sozinha** com os prejuízos (pagamentos das indenizações para as famílias que compraram lotes da URBPLAN e dos custos para conclusão das obras) é a BARION.

A BARION, portanto, é **credora** da URBPLAN em duas situações: (i) direito de regresso pelos prejuízos provocados e pelas indenizações pagas aos adquirentes; e (ii) indenização determinada pelo Tribunal Arbitral que está em fase de liquidação (estima-se que a indenização será fixada em torno de R\$ 16.000.000,00. Daí o interesse da BARION para que seja indeferida a Oferta Impugnada. Não é lícito que o Carlyle simplesmente venda todos os seus ativos no Brasil e deixe milhares de credores “à ver navios”.

A situação da BARION é exatamente a mesma de **todos os proprietários** de glebas que tiveram o infortúnio de confiar na aparente saúde financeira do Grupo Carlyle e celebrar acordos de parceria para implementação de empreendimentos imobiliários com a URBPLAN, empreendimentos esses que nunca saíram do papel.

- II -

RATIFICAÇÃO DE TODAS AS ALEGAÇÕES DA ASSOCIAÇÃO DE ADQUIRENTES DE LOTES

A BARION teve conhecimento, na data de ontem, do teor da petição de impugnação à Oferta Pública de Ações da Ri-Happy apresentada pela Associação de Adquirentes de Lotes da URBPLAN – AALU, em 27 de fevereiro de 2018.

Desta forma, a BARION, neste ato, **corrobor**a todos os fatos descritos na petição da Associação e atesta que: (a) é verdade que a gestão da empresa de loteamentos URBPLAN pelo Grupo Carlyle foi **desastrosa e fraudulenta**, para dizer o **mínimo**; (b) é verdade que existem **milhares** de ações contra a URBPLAN ajuizadas por famílias que foram lesadas pela empresa de loteamentos do Grupo Carlyle (somente na comarca de Marília, são aproximadamente 180 ações); (c) é verdade que a URBPLAN está **falida** (embora ainda não tenha tido formalmente sua falência decretada); (d) é verdade que os contratos entre “partes relacionadas” celebrados entre a URBPLAN e empresas do Grupo Carlyle entre 2015 e 2017 (FIDC Itapeva VIII e SP-82 LTDA), antes de o Grupo Carlyle vender a Companhia na surdina para “terceiros investidores”, caracterizam notória e indiscutível **fraude contra credores** e são **passíveis de anulação**, que acarretará ao Grupo Carlyle a obrigação de restituir esses bens (ou o equivalente em dinheiro) aos credores da URBPLAN; (e) é verdade, e todo mercado sabe, que o Grupo Carlyle vendeu a empresa, quebrada, para dois “liquidantes”, empresários da Consultoria Ivix especializados em administrar massas falidas; e (f) é verdade que **o Grupo Carlyle e suas subsidiárias no Brasil respondem SOLIDARIAMENTE** por todos os prejuízos causados aos compradores de lotes, na forma do artigo 47 da Lei de Parcelamento do Solo e pelas disposições do Código de Defesa do Consumidor.

Entre os diversos elementos trazidos pela impugnação da Associação, destacam-se três fatos de grande relevância, que não podem ser ignorados por esta N. Autarquia:

- (1) O fato de que o próprio Grupo Carlyle, em suas demonstrações financeiras consolidadas nos EUA e registradas na *Securities and Exchange Commission*, ter admitido que o Grupo Carlyle e suas subsidiárias no Brasil (“*portfolio companies*”) correm o risco de responder pelas obrigações da URBPLAN perante os consumidores;
- (2) O fato de o Banco Itaú, que é um dos Bancos Coordenadores da Oferta Impugnada, ter há dois anos ajuizado execução contra o Grupo Carlyle para exigir pagamento de dívida da URBPLAN e ter afirmado expressamente em juízo que o Grupo Carlyle

constitui estruturas societárias com o fim de “blindar” seu patrimônio no Brasil e dar calote em seus financiadores e investidores. São acusações graves contra o Grupo Carlyle e seu presidente no Brasil, Fernando Borges, feitas por um dos **Bancos responsáveis pela Oferta Pública de Ações**; e

- (3) O fato de que o Sr. **Fernando Borges**, Presidente do Grupo Carlyle no Brasil e **Membro do C.A. da Ri-Happy**, também foi presidente do **C.A. da URBPLAN**, e certamente teve ciência, envolvimento e participação nas operações fraudulentas de vendas de ativos da URBPLAN para empresas do Grupo Carlyle (R\$ 550 milhões de recebíveis para o FIDC Itapeva e mais de 2.000 lotes para a SP 82). O Sr. Fernando Borges também teve participação direta na transferência da gestão da URBPLAN para a empresa liquidante Ivix, em setembro de 2017 e forçou os diretores a assinarem o contrato de assunção da gestão com essa empresa insólita.

A BARION entende, assim como a Associação de Adquirentes de Lotes, que esta Comissão **não** pode autorizar a Oferta Secundária (a venda de ações da Ri Happy pelo Grupo Carlyle) sem que o Grupo Carlyle ofereça garantias firmes de que poderá pagar o passivo da URBPLAN perante os consumidores e ex-parceiros. Ou, se autorizar, deverá minimamente exigir que **porção relevante do produto da Oferta Secundária** (não inferior a R\$ 500 milhões) seja depositado em juízo para garantir a liquidação do passivo da URBPLAN.

O “IPO” da Ri-Happy, ao menos no que diz respeito à Oferta Secundária, caracteriza liquidação de ativos do Grupo Carlyle que estão afetados ao pagamento das obrigações da URBPLAN com milhares consumidores e ex-parceiros.

Portanto, o IPO da Ri-Happy, no que concerne à venda das ações que pertencem ao Grupo Carlyle, implica **fraude contra credores e fraude à execução**, atos ilícitos que não podem ser respaldados pela CVM.

Além disso, a BARION, por meio desta manifestação, em complemento à petição de impugnação da Oferta Pública de Ações da Ri-Happy, traz ao conhecimento desta CVM alguns **elementos adicionais** que devem ser levados em consideração por esta Autarquia, senão para indeferir o pedido de oferta pública secundária de ações, ao menos para determinar a expressa inclusão desses elementos nos fatores de risco. Vejamos.

- III -

ELEMENTOS ADICIONAIS EM COMPLEMENTAÇÃO À PETIÇÃO DA ASSOCIAÇÃO

1- AS AÇÕES EXISTENTES CONTRA O GRUPO CARLYLE E O SR. FERNANDO BORGES E AS ACUSAÇÕES DE FRAUDE E DILAPIDAÇÃO PATRIMONIAL

O **primeiro elemento** é o fato de que já **existem diversos pedidos** de desconsideração da personalidade jurídica da URBPLAN para atingir o **patrimônio do Grupo Carlyle** (incluindo ações da Ri-Happy) e dos **executivos do Grupo Carlyle no Brasil**.

A própria BARION, na qualidade de **credora** da URBPLAN (credora do direito de regresso contra a URBPLAN pelas indenizações e restituições que teve de arcar sozinha e da indenização decorrente do procedimento arbitral), já apresentou quatro pedidos de desconsideração na comarca de Marília, nos quais pede, inclusive o arresto das ações da Ri-Happy de titularidade dos fundos do Grupo Carlyle (processos n. 0015199-10.2017.8.26.0344 (1014793-40.2015.8.26.0344), 0015325-60.2017.8.26.0344 (1006838-55.2015.8.26.0344), 1016179-37.2017.8.26.0344, 1014650-51.2015.8.26.0344, todas perante o Foro de Marília) (**Doc. 1**).

Em todo processo que a BARION vier a ser compelida a pagar por dívidas da URBPLAN perante adquirentes de lotes, ela irá, no mesmo ato apresentar pedido de descon sideração para obter o regresso contra o Grupo Carlyle e seus executivos. Já sabemos que outros “terrenistas” estão tomando medidas idênticas, diante das provas cada vez mais abundantes de realização de fraude e dilapidação patrimonial na gestão da URBPLAN pelo Grupo Carlyle às vésperas de a empresa ser transferida para terceiros não identificados em fins de 2017.

Temos notícias, ainda, de outros pedidos de descon sideração realizados em Taubaté (processo n. 0000536-52.2018.8.26.0625 da 5ª Vara Cível de Taubaté) e São Paulo (processos n. 0041522-11.2017.8.26.0002 e 1028220-89.2017.8.26.0100).

Além disso, existem, também, no Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, duas **ações de protesto contra alienação de bens** ajuizadas pelas securitizadoras **Habitasec e Gaia** e pelo **FIDC Supera Integral**, em representação a investidores do mercado de capitais, contra o Grupo Carlyle e contra os Executivos do Grupo Carlyle no Brasil (incluindo o Sr. Fernando Borges) por força das obrigações inadimplidas da URBPLAN (processos n. 1010426-55.2017.8.26.0100, 1135023-33.2016.8.26.0100 e 1057471-94.2013.8.26.0100 do Foro Central da Capital do Estado de São Paulo).

Confira-se as alegações do FIDC Supera Integral contra o Grupo Carlyle e o Sr. Fernando Borges na petição inicial da ação de protesto contra alienação de bens:

“A primeira requerida, Scopel Desenvolvimento Urbano S/A (Scopel), era uma das empresas líderes no setor imobiliário, com expressiva atuação no mercado de loteamentos residenciais. O relatório corporativo anexo (doc. 01), demonstrou a pujança da empresa ao longo de seus 45 anos, e a possibilidade dela se tornar alvo de investidores interessados na prosperidade de seu negócio. Não por outra razão que, ainda em 2007, a requerida **Carlyle Group**, segunda maior investidora mundial em empresas em ascensão (private equity), associou-se à Scopel para ampliar sua atuação,

e conduzi-la a patamares ainda mais elevados. **Infelizmente, não foi o que ocorreu como se demonstrará a seguir.** Mas, neste contexto, a requerida também chamou a atenção de investidores nacionais, inclusive pelas demonstrações públicas do Carlyle nesse sentido (doc. 02). Nesse cenário, nasceu o “Supera Integral – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios de Desenvolvimento Urbano”, o fundo requerente. **Os cotistas são fundos de pensão e outros fundos gestores de recursos de depósitos de pessoas físicas.** Ou seja: os recursos da poupança pública, tão importantes para milhares de poupadores, principalmente, aqueles que colocam as economias de suas vidas para o momento da aposentadoria. Esses, são, em último grau, os verdadeiros prejudicados” (...) O que se pode verificar de imediato é que essas operações apenas foram realizadas em virtude de o **grupo requerido Carlyle** ser o controlador e o operador dessas operações, porquanto já contava com o então diretor financeiro Leonardo Charles Malafaia Paranaguá e **Fernando Borges (terceiro requerido) para deliberações em operações financeiras** (...) Por tudo isso, se vê que o Contrato de Cessão foi cuidadosamente celebrado, de modo a atender e resguardar os interesses do fundo requerente, **ressaltando-se sempre a figura da Carlyle nesses projetos.** (...) Surpreendentemente, a notificação enviada ao **Grupo Carlyle não foi respondida**, aumentando ainda mais a apreensão e desconfiança do fundo requerente e seus investidores. Aliás, neste ponto, cumpre ao requerente tornar a destacar que o **grupo Carlyle está, sem sombra de dúvidas, por trás da anunciada reestruturação da Scopel.** Sua participação na empresa sempre foi evidente. Atas de Assembleia, como as que seguem anexas, demonstram a presença da Carlyle SDU Participações S/A como acionista da Scopel, bem como a eleição de seus representantes para cargos diretivos e administrativos, como é o caso do Sr. **Fernando Cezar Dantas Porfírio Borges.** Além disso, em uma das Atas de Assembleia da Carlyle SDU Participações S/A, é possível identificar seus dois acionistas, o primeiro, o próprio Fernando Cezar Dantas Borges (terceiro requerido); o segundo, o fundo denominado “SCPL Real Estate I – Fundo de Investimento em Participações”, igualmente ligado a Scopel, inclusive pela sua denominação SCPL, derivada do nome Scopel (...) **O risco de dilapidação patrimonial da requerida Scopel (em crise) é altíssimo, mormente quando passa a**

ser controlada integralmente pela requerida Carlyle, a qual poderá, sim, **sob o manto de gigante financeira mundial, reestruturar a Scopel valendo-se de manobras e ardis a fim de frustrar o adimplemento de suas obrigações, escondendo patrimônio próprio e da empresa controlada**. Essas manobras podem ser observadas ainda pelo fato de a entrada da Carlyle na Scopel ter se dado por meio da aquisição de debêntures emitidas pela última. Com isso, cria-se uma natureza conflitante, porquanto há um choque entre credor e devedor (...) No entanto, se assim for, ou seja, **se a requerida Carlyle vender a Scopel e debandar do Brasil, se furtará ela de honrar as obrigações hoje existentes com o fundo requerente, razão maior para o deferimento deste protesto** (...) Estes investidores, através de seus gestores, investiram de boa fé parte significativa de seus recursos que foram usados para a geração de benefícios imediatos e multimilionários às requeridas, acreditando que, a longo prazo, poderiam desfrutar de seus bons resultados. Ocorre que, a dura realidade empreendida pelo inadimplemento e **pela falta de transparência da Scopel e Carlyle**, compromete severamente a expectativa destes investidores, os quais já foram lesados com a negativa de pagamento confessado pela Scopel, e assim permanecerão enquanto restar mantido este cenário obscuro e inseguro.

(Doc. 2)

Vale a pena aqui registrar uma curiosidade: o FIDC Supera Integral é gerido pela consultoria Supera Investimentos, que é de propriedade do Sr. **Eduardo Pimenta Ferreira Machado, ex-presidente do Grupo Carlyle no Brasil**.

Ou seja, o trecho acima transcrito representa uma acusação de fraude contra o Grupo Carlyle e seu atual presidente, Fernando Borges, vinda do ex-presidente do Grupo Carlyle no Brasil.

Os próprios executivos do Grupo Carlyle se acusam de fraude entre si...lastimável...

Por fim, deve-se recordar a existência da já mencionada ação de falência por atos de fraude do Grupo Carlyle na administração da URBPLAN ajuizada pela Securitizadora Gaia em representação de investidores do mercado de capitais brasileiro (1094590-84.2016.8.26.0100), no qual a Securitizadora apresentou documentos e laudos que comprovaram que o Grupo Carlyle instruiu os diretores da URBPLAN a transferirem mais de 90% do seu patrimônio para empresas do Grupo Carlyle no Brasil (FIDC Itapeva e SP 82) entre maio de 2015 a outubro de 2017, quando vendeu o controle acionário da empresa para a dupla de empresários da Ivix.

As acusações da Securitizadora Gaia na ação de falência fundada em atos de fraude são extremamente graves. Vejam os seguintes trechos da última petição da Gaia no processo de falência:

Assim, depois de o **Grupo Carlyle ter depenado a Urbplan com as transferências patrimoniais fraudulentas para o Fundo Itapeva VIII e para a SP-82**, os novos controladores, os misteriosos “terceiros investidores” para quem a Urbplan foi transferida, terminarão o trabalho, vertendo para si o que resta do faturamento da Companhia, por meio de vultosas comissões pagas no âmbito do contrato de prestação de serviços com a Ivix (...) Em segundo lugar, e mais importante, independentemente de qual tenha sido o valor da venda dos ativos da Urbplan para o Grupo Carlyle, é certo que o produto da liquidação dos ativos (cessão de R\$ 552 milhões de recebíveis para o Fundo Itapeva VIII e venda de R\$ 200 milhões em lotes para a SP-82) **não foi revertido para pagamento dos credores**. De duas uma: (i) ou o produto da venda nunca entrou no caixa da Urbplan; ou (ii) se entrou no caixa **não foi utilizado para satisfação dos credores** (...) Os ativos vendidos pela Urbplan ao Grupo Carlyle entre maio de 2015 e outubro de 2017, no valor de aproximadamente R\$ 752 milhões, superavam o valor da integralidade da dívida financeira da Urbplan. Como é que a Urbplan liquidou a quase integralidade do seu patrimônio e permaneceu com a dívida financeira praticamente intacta? (...) A credora Gaia comprovou neste processo que: (i) A Urbplan está em estado de insolvência; (ii) O Grupo Carlyle, controlador da Urbplan, em “meados de 2015”, decidiu que não mais iria investir na Urbplan; (iii) Entre maio de 2015 e

outubro de 2017, a Urbplan alienou para veículos societários do seu acionista controlador, Grupo Carlyle, ativos no valor total estimado de aproximadamente R\$ 752 milhões, dos quais (i) R\$ 552 milhões consistiam em recebíveis imobiliários cedidos para o Fundo Itapeva VIII (controlado pelo Grupo Carlyle); e (ii) R\$ 200 milhões consistiam em imóveis vendidos para a SP-82 (controlada pelo Grupo Carlyle); (iv) No curso do terceiro trimestre de 2017 (provavelmente em setembro), o Grupo Carlyle alienou o controle acionário da Urbplan para “terceiros” não identificados que, ao que tudo indica, são os atuais administradores da Companhia, Srs. Nelson Bastos e Alberto Tepedino, empresários especializados em administrar empresas em recuperação judicial, que assumiram a gestão da Urbplan em 5 de setembro de 2017; e (v) Após a venda do controle acionário da Urbplan aos “terceiros investidores” não identificados, as contas bancárias da Companhia ficaram “zeradas”, até mesmo dívidas de pequena monta pararam de ser pagas

(Doc. 3)

A existência dessa plêiade de ações que imputam responsabilidade ao Grupo Carlyle pelas dívidas da URBPLAN, que somente irá aumentar conforme vão seguindo frustradas as execuções contra a URBPLAN, indica a enorme **vulnerabilidade jurídica** deste IPO da Ri Happy (pelo menos no que diz respeito à Oferta Secundária, ou seja, a venda das ações pelo Grupo Carlyle).

Com efeito, uma vez que o passivo da URBPLAN supera em muito os seus ativos e que o Grupo Carlyle é, sem a menor sombra de dúvidas, responsável por esse passivo. A venda de ações da Ri-Happy de propriedade do Grupo Carlyle para terceiros pode ser reputada em **fraude contra credores** ou **fraude à execução**.

2- OUTRAS FRAUDES DO GRUPO CARLYLE: EMISSÃO DE DEBÊNTURES PELA URBPLAN AO GRUPO CARLYLE COM JUROS DE 35% AO ANO E VARIAÇÃO CAMBIAL

Uma outra conduta fraudulenta gravíssima do Grupo Carlyle, que não foi abordada na petição da Associação de Adquirentes de Lotes, é o fato de que ele fez a URBPLAN emitir para si **debêntures a juros estratosféricos de 35% ao ano**, acrescidos da **variação cambial**.

As duas debêntures foram emitidas em 2011 para o Fundo SCPL Real Estate I, fundo do Grupo Carlyle que controlava a Carlyle SDU Participações S/A, *holding* da Urbplan (**Docs. 4 e 5**).

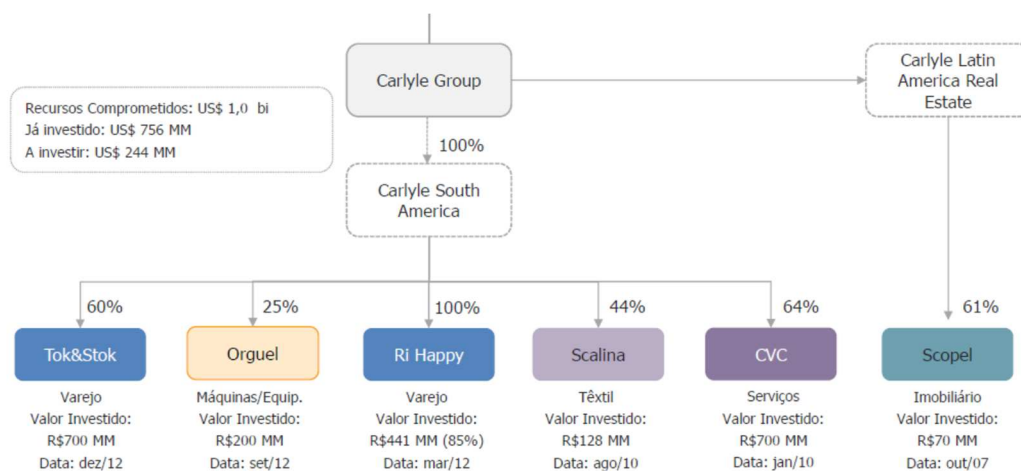
Parece evidente que essas debêntures eram instrumentos de esvaziamento patrimonial da URBPLAN pelo Grupo Carlyle, que conseguia distribuir o caixa da Companhia para si (mesmo com a empresa apresentando prejuízo contábil, que não permite a distribuição de lucros) por meio do pagamento da amortização de juros. Pura simulação!

Está clara a maneira como o Grupo Carlyle fez sumirem os R\$ 750 milhões que supostamente teriam ingressado no caixa da URBPLAN pela venda de ativos para empresas do Grupo Carlyle: o Grupo Carlyle utilizou o caixa da venda de ativos da URBPLAN para empresas do Grupo Carlyle para pagar juros das debêntures ao próprio Grupo Carlyle. O dinheiro entrou em um bolso e saiu pelo outro. Os ativos, contudo, ficaram nas mãos do Grupo Carlyle.

Na realidade, o Grupo Carlyle vestia os dois chapéus: credor e acionista controlador. E é claro, tudo em prejuízo dos credores e investidores da URBPLAN. A fraude perpetrada pelo Grupo Carlyle, chega a ser grotesca.

3- ORGANOGRAMA DO GRUPO CARLYLE NO BRASIL ANEXADO COM A AÇÃO DO ITAÚ

O **terceiro elemento** é o fato de que, na própria ação de execução ajuizada pelo **Itaú** contra o Grupo Carlyle mencionada pela Associação (petição na qual o Banco Itaú atribui ao Grupo Carlyle uma **conduta fraudulenta com finalidade de blindagem patrimonial**), o Itaú apresenta organograma elaborado pelo Itaú BBA em que fica claro que o Grupo Carlyle é 100% proprietário da URBPLAN (na época da ação era denominada Scopel) e que a Ri Happy integra o mesmo grupo societário e econômico da URBPLAN (respondendo, portanto, pelas dívidas trabalhistas e consumeristas da URBPLAN):



4 - O PASSIVO DO GRUPO CARLYLE DECORRENTE DA QUEBRA DA URBPLAN PODE SER SUPERIOR AO ESTIMADO PELA ASSOCIAÇÃO DE COMPRADORES DE LOTES

O **quarto elemento** é o fato de que o passivo da URBPLAN passível de atingir o patrimônio do Grupo Carlyle (incluindo as ações da Ri-Happy de propriedade do Carlyle) pode ser **muito superior** àquele estimado pela Associação em sua petição (R\$ 416 milhões).

Para calcular o valor do passivo da URBPLAN frente aos adquirentes de lotes (que é de responsabilidade do Grupo Carlyle), a Associação multiplicou o valor médio de cada ação de compradores de lotes que estão em fase de cumprimento de sentenças pelo número estimado de ações ajuizadas contra a URBPLAN (4.000 ações).

O passivo da URBPLAN perante os consumidores pode ser muito superior a esse valor porque grande parte das famílias que adquiriram lotes da empresa ainda não ajuizaram ações, na esperança de que a situação se reverta e que os empreendimentos sejam concluídos. Ocorre que a situação **não** irá se reverter, porque a URBPLAN já está sendo liquidada pelos seus “novos donos”, Nelson Bastos e Alberto Tepedino, fundadores da Ivix. Se a URBPLAN vier a pedir recuperação judicial, como tudo indica que irá – conforme noticiado em reportagem do Estado de São Paulo de 25 de agosto de 2017 –, serão imediatamente ajuizadas **centenas** ou talvez **milhares** de **novas ações** de rescisão contratual pleiteando a restituição dos valores pagos.

O Grupo Carlyle será responsável por todo esse passivo, que pode **superar em muito os R\$ 416 milhões estimados** pela Associação de Adquirentes de Lotes.

Como dito no início desta petição, a quebra da URBPLAN representará uma tragédia com as mesmas proporções do caso Encol.

Seria uma **temeridade** desta CVM autorizar o IPO sem exigir que o Grupo Carlyle e os bancos liquidantes reservem parte do produto da venda das ações da Ri-Happy em valor inferior a pelo menos R\$ 600 milhões.

Observe-se que esse passivo ora estimado **não** inclui eventuais dívidas trabalhistas, tributárias e as dívidas com os ex-parceiros como o caso da BARION que está sendo liquidado. Somente o caso da BARION estima-se uma indenização em torno de R\$ 16.000.000,00.

5 – ALGUNS DOS ATUAIS ADMINISTRADORES DA RI-HAPPY PODEM RESPONDER POR CRIMES FALIMENTARES COMETIDOS NA URBPLAN

O **quinto elemento** a ser acrescido à petição da Associação é o de que, caso a URBPLAN peça recuperação judicial ou tenha sua falência decretada e caso se confirme que são verdadeiras as alegações de que a empresa, já em estado de insolvência, entre 2016 e 2017, antes de ser vendida pelo Carlyle aos “terceiros investidores”, transferiu grande parcela dos seus bens e ativos para outras sociedades do Grupo Carlyle (FIDC Itapeva e SP 82), estaremos, portanto, diante da prática de **graves crimes falimentares** previstos nos artigos 171 e 172 da LRF.

Entre as pessoas físicas que possivelmente responderão por esses crimes estão o Sr. Fernando Borges (presidente do Conselho de Administração da URBPLAN e diretor presidente da Carlyle SDU Participações) e o Sr. Juan Felix (diretor presidente da Carlyle SDU Participações), ambos **membros do Conselho de Administração da Ri-Happy**.

O Sr. Fernando Borges, presidente do Conselho de Administração da Urbplan, envolvia-se pessoalmente e diretamente na administração da Companhia, como demonstra o próprio banco Itaú na petição inicial de execução contra o Grupo Carlyle e contra o Sr. Fernando, que foi transcrita na petição de impugnação da AALU.

Assim, é impossível que o Sr. Fernando Borges não tivesse conhecimento e não tivesse autorizado os diretores da Urbplan a realizar os negócios jurídicos fraudulentos de venda de bens para empresas do Carlyle (FIDC Itapeva e SP 82).

Se foi conivente e autorizou o esvaziamento patrimonial da URBPLAN às vésperas de sua venda para terceiros e de seu possível pedido de recuperação judicial, terá incorrido em crimes falimentares, pelo que poderá ser **inabilitado** para atuar como administrador de Companhias, nos termos da LRF.

Os investidores do mercado de capitais brasileiros têm de ser cientificados do risco de os atuais membros do Conselho de Administração da Ri-Happy, Srs. Fernando Borges e Juan Felix, estarem envolvidos na possível prática de crimes falimentares relacionados à URBPLAN.

6 – O GRUPO CARLYLE DEU AOS RECURSOS CAPTADOS JUNTO A INVESTIDORES DO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO DESTINAÇÃO DIVERSA DAQUELA QUE PREVISTA NOS INSTRUMENTOS CONTRATUAIS – POSSÍVEL CONFIGURAÇÃO DE CRIMES E ILÍCITOS PREVISTOS NA LEI N. 6.385/76

O **sexto elemento**, que passou em branco na petição da Associação, é o fato de que, a URBPLAN, sob controle do Carlyle, ao **não** utilizar os recursos captados no mercado de capitais por meio das operações de CRI para a finalidade a qual se destinavam (implementação dos empreendimentos afetados a cada CRI) cometeu graves ilícitos e até mesmo crimes previstos na Lei 6.385/76.

Com efeito, as operações de emissão de CRI lastreados nos recebíveis imobiliários tinham como finalidade **financiar a construção dos empreendimentos que originavam esses recebíveis.**

Até onde se sabe e pelo que se pode observar dos Termos de Securitização juntados pela Associação dos Compradores de Lotes, os valores obtidos com as operações de emissão de CRI's pelo Grupo Carlyle deveriam obrigatoriamente ter sido utilizados na implementação dos empreendimentos específicos que deram origem aos recebíveis que lastreiam cada operação.

A BARION pode atestar que, no caso do empreendimento de Marília, a URBPLAN não utilizou o dinheiro arrecadado com a securitização dos recebíveis na implementação do

empreendimento Parque das Flores: a URBPLAN (Grupo Carlyle) **se apropriou dos recursos captados com as Operações de Securitização de Recebíveis Imobiliários** e não os empregou como deveria tê-lo feito de acordo com os Termos de Securitização!

Em outras palavras, deu ao dinheiro captado dos investidores destinação diversa da prevista nos Termos de Securitização: o próprio bolso.

O Grupo Carlyle enganou não apenas as milhares de famílias (muitas das quais de baixa-renda) que compraram lotes da URBPLAN e parceiros terrenistas com a BARION, mas também as dezenas de investidores que compraram CRI's lastreados em títulos da URBPLAN.

E essa é mais uma razão para que esta CVM seja extremamente criteriosa antes de permitir que o Grupo Carlyle tenha novamente a possibilidade de negociar valores mobiliários para o grande público.

- IV -

CONCLUSÃO E PEDIDOS

Diante de tudo isso, a BARION, nesta petição, ratifica integralmente as alegações da Associação de Compradores de Lotes da URBPLAN, bem como ratifica e aqui reitera o pedido para que esta CVM:

(a) **indefira** o pedido de Oferta Pública de Ações Secundárias da Ri-Happy pelo Grupo Carlyle, uma vez que se trata de patrimônio vinculado ao pagamento das dívidas da Urbplan perante as famílias lesadas;

(b) alternativamente, **condicione** a aprovação do IPO da Ri-Happy à constituição de garantias idôneas ou ao depósito da **integralidade** do valor de venda das ações em “Conta Escrow” administrada por uma das instituições financeiras liquidantes da operação.

Observe-se que essas garantias são relevantes não apenas para garantir o passivo da URBPLAN, como, ainda, para garantir eventual indenização que o Grupo Carlyle tenha de pagar aos investidores que vierem a adquirir ações da Ri-Happy e eventualmente sejam prejudicados pelas ações em curso contra a URBPLAN.

Na remota hipótese de esta Autarquia permitir que o Grupo Carlyle prossiga nessa aventureira e fraudulenta venda de ações, é imprescindível que o Prospecto final da Oferta Secundária informe aos credores da existência dos riscos de adquirir ações da Ri-Happy que podem ser penhoradas e arrestadas por credores da URBPLAN, bem como do risco de a operação ser anulada por caracterizar fraude contra credores. O Prospecto também deverá informar aos investidores que um dos administradores da Ri-Happy e atual presidente do Grupo Carlyle no Brasil, Sr. Fernando Borges, é acusado em diversos procedimentos judiciais (inclusive movidas por FIDC gerido por ex-Presidente do Grupo Carlyle no Brasil) de atos de gestão fraudulenta que poderão, em tese, caracterizar crimes falimentares, caso a URBPLAN venha a ter sua falência decretada. O Prospecto também deverá informar os investidores sobre a situação de insolvência da última investida que o Grupo Carlyle vendeu, bem como das acusações existentes no sentido de que a venda foi fraudulenta.

Por fim, seria prudente que o Prospecto informe que o próprio Grupo Carlyle, em suas demonstrações financeiras consolidadas nos EUA, já admitiu a insolvência da URBPLAN bem como a possibilidade de os credores e compradores de lotes da URBPLAN, pela lei brasileira, poderem ajuizar ações contra as subsidiárias do Grupo Carlyle no Brasil – entre as quais a própria Ri-Happy.

Além disso, parece imprescindível que esta Gerência de Registros 2 envolva a Procuradoria da CVM e o Ministério Público Federal neste processo que contempla a emissão de títulos no mercado de capitais brasileiro e que pode caracterizar uma fraude ao crédito de **milhares de famílias**.

A BARION se coloca a inteira disposição desta E. Autarquia para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Os documentos mencionado na presente petição serão juntados com o protocolo da via física desta petição.

Sem mais, cordialmente.

BARION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

p.p. FÁBIO SILVEIRA BUENO BIANCO

OAB/SP 200.085