ESTE DOCUMENTO É UMA MINUTA INICIAL SUJEITA A ALTERAÇÕES E COMPLEMENTAÇÕES, TENDO SIDO ARQUIVADO NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS PARA FINS EXCLUSIVOS DE ANÁLISE E EXIGÊNCIAS POR PARTE DESSA AUTARQUIA. ESTE DOCUMENTO, PORTANTO, NÃO SE CARACTERIZA COMO O PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA E NÃO CONSTITUI UMA OFERTA DE VENDA OU UMA SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE COMPRA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS NO BRASIL, NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA OU EM QUALQUER OUTRA JURISDIÇÃO, SENDO QUE QUALQUER OFERTA OU SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS SÓ SERÁ FEITA POR MEIO DE UM PROSPECTO DEFINITIVO. OS POTENCIAIS INVESTIDORES NÃO DEVEM TOMAR NENHUMA DECISÃO DE INVESTIMENTO COM BASE NAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA MINUTA.

MINUTA DO PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Ticker Novo Mercado

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.
Companhia de Capital Autorizado
CNPJ nº 10.571.175/0001-02
NIRE nº 31.300.101.495
Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar
CEP 30.455-610, Belo Horizonte, Minas Gerais
[•] Ações
Valor Total da Oferta: R$[•]
Código ISIN das Ações nº [•]
Código de negociação das Ações na B3 "[•]3"

No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•] ("Faixa Indicativa"), ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

A Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("**Companhia**"), em conjunto com o Banco BTG Pactual S.A. ("**BTG Pactual**" ou "**Coordenador Líder**"), o Banco Bradesco BBI S.A. ("**Bradesco BBI**" ou "**Agente Estabilizador**"), o Banco Itaú BBA S.A. ("**Itaú BBA**"), o Banco Santander (Brasil) S.A. ("**Santander**") e a Caixa Econômica Federal ("**Caixa**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Itaú BBA e o Santander, "**Coordenadores da Oferta**") estão realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, [•] ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("**Ações**"), a ser realizada, na República Federativa do Brasil ("**Brasil**"), em mercado de balcão não organizado, em conformidade com os procedimentos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), com o Ofício-Circular 01/2020/CVM/SRE, de 5 de março de 2020 ("**Ofício-Circular CVM/SRE**"), com o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, editado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, atualmente vigente ("**Código ANBIMA**" e "**ANBIMA**", respectivamente), bem como com as demais disposições aplicáveis, incluindo os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**Regulamento do Novo Mercado**", "**Novo Mercado**" e "**B3**", respectivamente), sob a coordenação do Coordenador Líder e com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio da adesão à carta convite a ser disponibilizadas pelo Coodenador Líder para efetuar, exclusivamente, esforços de colocação das Ações junto a Acionistas da MRV, no âmbito da Oferta Prioritária (conforme definidos abaixo) e a Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta de Varejo (conforme definidos abaixo) ("**Instituições Consorciadas**" e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, "**Instituições Participantes da Oferta**"), com esforços de colocação das Ações no exterior ("**Oferta**").

Simultaneamente, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelo BTG Pactual US Capital LLC, Bradesco Securities, Inc., Itau BBA USA Securities, Inc. e Santander Investment Securities Inc. (em conjunto, "**Agentes de Colocação Internacional**") (i) nos Estados Unidos, exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na *Rule 144A*, do U.S. Securities Act de 1933, conforme alterada ("***Securities Act***"), editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos ("**SEC**"); e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos ou não constituídos de acordo com a legislação vigente nesse país (*non-U.S. persons*), nos termos do *Regulation S*, editado pela SEC, no âmbito do *Securities Act,* e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor; em ambos os casos "(i)" e "(ii)", em operações isentas de registro nos Estados Unidos em conformidade ao Securities Act e aos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários (investidores descritos às alíneas "(i)" e "(ii)" acima, em conjunto, "**Investidores Estrangeiros**"), desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pela Resolução do Conselho Monetário Nacional n° 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("**Resolução CMN 4.373**"), e pela Instrução da CVM n° 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada ("**Instrução CVM 560**"), ou pela Lei n° 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada ("**Lei 4.131**"), sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC. Os esforços de colocação das Ações junto a Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior, serão realizados nos termos do Contrato de Distribuição Internacional (conforme definido neste Prospecto). Exceto pelo registro da Oferta a ser concedido pela CVM para a realização da Oferta no Brasil nos termos da Instrução CVM 400, não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC, nos Estados Unidos, ou nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país pela Companhia, pelos Coordenadores da Oferta ou pelos Agentes de Colocação Internacional. As Ações não poderão ser ofertadas ou subscritas nos Estados Unidos, exceto para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*) residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definido na Regra 144A do *Securities Act*.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido neste Prospecto), a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares, conforme definido abaixo), poderá, a critério da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% (vinte por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares), ou seja, em até [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, a serem alienadas nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, as quais serão utilizadas para atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado até a conclusão do Procedimento de Bookbuilding ("**Ações Adicionais**").

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% (quinze por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais), ou seja, em até [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, a serem integralmente alienadas nas mesmas condições e ao mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("**Ações Suplementares**"), conforme opção a ser outorgada pela Companhia ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto), as quais serão destinadas, exclusivamente, para prestação de serviços de estabilização do preço das Ações ("**Opção de Ações Suplementares**"). Conforme disposto no Contrato de Distribuição, as Ações Suplementares não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta. O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição, inclusive, e por um período de até 30 (trinta) dias contados da data de início de negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das ações ordinárias de emissão da Companhia seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação (conforme definido neste Prospecto).

No contexto da Oferta, estima-se que o preço de subscrição por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•] ("**Faixa Indicativa**"), podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa ("**Preço por Ação**"). **Nos termos do artigo 4º do Anexo II do Código ANBIMA e do Ofício-Circular CVM/SRE, na hipótese de o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo desta faixa indicativa, os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e os Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo (conforme definidos neste Prospecto) serão normalmente considerados e processados, observadas as condições de eficácia descritas neste Prospecto, exceto no caso de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, hipótese em que o Acionista da MRV e Investidor Não Institucional poderão desistir do seu Pedido de Reserva.** O Preço por Ação será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado exclusivamente junto a Investidores Institucionais (conforme definido neste Prospecto) pelos Coordenadores da Oferta, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, e pelos Agentes de Colocação Internacional, no exterior, conforme previsto no Contrato de Distribuição Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1°, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("**Procedimento de *Bookbuilding***"). O Preço por Ação será calculado tendo como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade da demanda (por volume e preço) por Ações coletadas junto a Investidores Institucionais, durante o Procedimento de *Bookbuilding*. A escolha do critério para determinação do Preço por Ação é justificada na medida em que o preço de mercado das Ações a serem subscritas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento nas Ações no contexto da Oferta, e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"). **Os Acionistas da MRV (conforme definido abaixo) que venham a participar exclusivamente da Oferta Prioritária e os Investidores Não Institucionais (conforme definidos neste Prospecto) não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.**

	Preço (R$)[1]	Comissões (R$)[1][2][4]	Recursos Líquidos (R$)[1][2][3][4]
Preço por Ação	[•]	[•]	[•]
Total Oferta	[•]	[•]	[•]

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da Faixa Indicativa do Preço por Ação. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.
(2) Abrange as comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares.
(3) Sem dedução das despesas e tributos da Oferta e sem considerar a Comissão de Incentivo.
(4) Para informações sobre as remunerações recebidas pelos Coordenadores da Oferta, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 46 deste Prospecto.

A submissão do pedido de registro de companhia aberta categoria "A", a adesão da Companhia ao segmento especial de listagem da B3, designado Novo Mercado, a reforma de seu Estatuto Social de forma a adequá-lo às disposições do Regulamento do Novo Mercado e a realização da Oferta, bem como seus termos e condições, foram aprovados na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 20 de agosto de 2020, cuja ata foi devidamente registrada em [•] de [•] de 2020 perante a JUCEMG, sob o nº [•], e publicada no jornal "Estado de Minas" e no DOEMG, em [•] de [•] de 2020.

A fixação e justificativa do preço de emissão das Ações, e por extensão, do Preço por Ação e a aprovação e homologação do aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu Estatuto Social e com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, o Preço por Ação serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da disponibilização do Anúncio de Início, cuja ata será devidamente registrada na JUCEMG e publicada no jornal "Estado de Minas" na data de disponibilização do Anúncio de Início e no DOEMG no dia útil subsequente.

Exceto pelo registro da Oferta no Brasil, a Companhia, o Coordenador Líder e os Agentes de Colocação Internacional não pretendem realizar nenhum registro da Oferta ou das Ações nos Estados Unidos e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

Será admitido o recebimento de reservas a partir de [•] de [•] de 2020, para subscrição das Ações, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do Prazo de Distribuição (conforme definido neste Prospecto).

A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM, sendo que o registro da Oferta foi requerido perante a CVM em [•] de [•] de 2020.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA, BEM COMO SOBRE AS AÇÕES A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS AÇÕES. AO DECIDIR INVESTIR NAS AÇÕES, POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DA SITUAÇÃO FINANCEIRA DA COMPANHIA, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS AÇÕES.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "SUMÁRIO DA COMPANHIA – PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELATIVOS À COMPANHIA" E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES" DESCRITOS NAS PÁGINAS 19 E 73, RESPECTIVAMENTE, DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA, ANEXO A ESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO À COMPANHIA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NAS AÇÕES.

Autorregulação ANBIMA
Ofertas Públicas

Coordenadores

Coordenador Líder

Agente Estabilizador

A data deste Prospecto Preliminar é [•] de [•] de 2020.

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde os valores mobiliários da Companhia sejam admitidos à negociação; e da CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES **1**
INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA **4**
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO **5**
SUMÁRIO DA COMPANHIA **8**
IDENTIFICAÇÃO DA COMPANHIA, DOS COORDENADORES DA OFERTA, DOS CONSULTORES E DOS AUDITORES **23**
SUMÁRIO DA OFERTA **25**
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA **40**
Composição do capital social da Companhia 40
Principais acionistas da Companhia 41
Descrição da Oferta 42
Aprovações Societárias 43
Instituições Participantes da Oferta 44
Preço por Ação 44
Ações em Circulação (*Free Float*) após a Oferta 45
Quantidade de Ações Ofertadas, Montante e Recursos Líquidos 46
Custos de Distribuição 46
Cronograma Tentativo da Oferta 49
Público Alvo da Oferta 50
Procedimento da Oferta 50
Oferta Prioritária 52
Oferta de Varejo 56
Oferta Institucional 59
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta 60
Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta 61
Prazo de Distribuição 62
Liquidação 62
Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação 63
Contrato de Distribuição e Contrato de Distribuição Internacional 64
Estabilização do Preço das Ações 64
Violações de Normas de Conduta 65
Direitos, Vantagens e Restrições das Ações 65
Negociação das Ações na B3 66
Acordos de Restrição à Negociação das Ações (*Lock-up*) 67
Instituição Financeira Escrituradora das Ações 68
Formador de Mercado 68
Inadequação da Oferta 69
Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta 69
Informações Adicionais 70
FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES **73**
APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA **81**
Coordenador Líder 81
Bradesco BBI 82
Itaú BBA 83
Santander 85
Caixa 87
RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E OS COORDENADORES DA OFERTA **88**
Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder 88
Relacionamento entre a Companhia e o Bradesco BBI 89
Relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA 90

Relacionamento entre a Companhia e o Santander 92
Relacionamento entre a Companhia e a Caixa 93
DESTINAÇÃO DE RECURSOS 95
CAPITALIZAÇÃO 96
DILUIÇÃO 97
ANEXOS 101
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DA COMPANHIA QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA E A REFORMA DO ESTATUTO 105
DECLARAÇÃO DA COMPANHIA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400. 137
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 143
MINUTA DA ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE APROVARÁ O PREÇO POR AÇÃO 149
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTE AO PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 153
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 COMPARATIVAS A 2018 E RESPECTIVOS RELATÓRIOS DO AUDITOR INDEPENDENTE 187
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 COMPARATIVAS A 2017 E RESPECTIVOS RELATÓRIOS DO AUDITOR INDEPENDENTE 235
TERMO DE CESSÃO DA PRIORIDADE 287
FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480 295

DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, "Companhia", "Urba" ou nós referem-se, a menos que o contexto determine de forma diversa, a Urba Desenvolvimento Urbano S.A. na data deste Prospecto. Os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos neste Prospecto, conforme aplicável.

Os termos relacionados especificamente com a Oferta e respectivos significados constam da seção "Sumário da Oferta", na página 25 deste Prospecto.

Administradores	Membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral	Assembleia geral de acionistas da Companhia.
Auditores Independentes ou KPMG	KPMG Auditores Independentes.
B3	B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão.
Banco Central ou BACEN	Banco Central do Brasil.
Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
CADE	Conselho Administrativo de Defesa Econômica.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.
Companhia ou Urba	Urba Desenvolvimento Urbano S.A.
Conselho de Administração	O conselho de administração da Companhia.
Contrato de Participação no Novo Mercado	Contrato de Participação no Novo Mercado a ser celebrado entre a Companhia e a B3, por meio do qual a Companhia vai aderir ao segmento de Listagem do Novo Mercado da B3.
Offering Memoranda	*Preliminary Offering Memorandum* e o *Final Offering Memorandum*, conforme definidos no Contrato de Distribuição Internacional, considerados em conjunto.
Controladores da MRV	Os acionistas controladores da MRV que renunciaram expressamente a sua prioridade na subscrição das Ações, no âmbito da Oferta Prioritária.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Deliberação CVM 476	Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
Diretoria	A diretoria da Companhia.

DOEMG	Diário Oficial do Estado de Minas Gerais.
Estados Unidos	Estados Unidos da América.
Estatuto Social	Estatuto social da Companhia.
Formulário de Referência	Formulário de Referência da Companhia, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, anexo a este Prospecto.
IOF/Câmbio	Imposto sobre operações financeiras de câmbio.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 480	Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM 505	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 539	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
Instrução CVM 560	Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada.
JUCEMG	Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.
Lei 4.131	Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei do Mercado de Valores Mobiliários	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
MRV	A acionista controladora da Companhia, a MRV Engenharia e Participações S.A.
Novo Mercado	Segmento especial de listagem da B3 que estabelece regras diferenciadas de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado a serem observadas pela Companhia, mais rigorosas do que aquelas estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações.
Participação dos Controladores	Os Controladores da MRV possuem, na data deste Prospecto Preliminar, e possuirão na Segunda Data de Corte, participação societária equivalente a [•]% ([•] por cento) do capital social da MRV.
Prospecto ou Prospecto Preliminar	Este Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., incluindo o Formulário de Referência anexo a este Prospecto e eventuais aditamentos e/ou suplementos.

Prospecto Definitivo	O Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., incluindo o Formulário de Referência a ele anexo e eventuais aditamentos e/ou suplementos.
Prospectos	O Prospecto Definitivo e o Prospecto Preliminar, considerados em conjunto.
Real, real, reais ou R$	Moeda oficial corrente no Brasil.
Rule 144A	*Rule* 144A editada ao amparo do *Securities Act*.
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento de listagem do Novo Mercado editado pela B3, que disciplina os requisitos para a negociação de valores mobiliários de companhias abertas no Novo Mercado, estabelecendo regras de listagem diferenciadas para essas companhias, seus administradores e seus acionistas controladores.
Renúncia dos Controladores	Os Controladores da MRV renunciaram expressamente a sua prioridade na subscrição das Ações, no âmbito da Oferta Prioritária.
Regulation S	Regulation S editado ao amparo do *Securities Act*.
Resolução CMN 4.373	Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
SEC	*Securities and Exchange Commission*, a comissão de valores mobiliários dos Estados Unidos.
Securities Act	*Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos, conforme alterado.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA

Identificação	Urba Desenvolvimento Urbano S.A.
Registro na CVM	A Companhia encontra-se em fase de obtenção de registro como emissora de valores mobiliários categoria "A" perante a CVM, sendo que o pedido de registro de companhia aberta e da Oferta foram requeridos em 28 de agosto de 2020.
Sede	Avenida Professor Mário Werneck nº 621,10º andar, CEP 30.455-610, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Diretoria de Relações com Investidores	Localizada na Avenida Professor Mário Werneck nº 621,10º andar, CEP 30.455-610, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. O Diretor de Relações com Investidores é o Sr. José Roberto Diniz Santos. O telefone da nossa Diretoria de Relações com Investidores é (31) 3615-8817 e o seu endereço eletrônico é ri.urba@vivaurba.com.br.
Títulos e Valores Mobiliários Emitidos	As ações ordinárias de emissão da Companhia encontram-se listadas no segmento de Novo Mercado da B3 sob o código "[•]".
Canais de Divulgação da Companhia	As informações referentes à Companhia são divulgadas no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais, no jornal "Estado de Minas" e no *website*: http://www.vivaurba.com.br/ri
Website	http://www.vivaurba.com.br. As informações constantes no site da Companhia não são parte integrante deste Prospecto e não estão a ele incorporadas por referência.
Informações Adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos adicionais sobre a Companhia e a Oferta poderão ser obtidos junto: (i) à Companhia, em sua Sede e/ou em seu *website*; (ii) aos Coordenadores da Oferta, nos endereços indicados neste Prospecto ou nos seus respectivos *websites*; (iii) à B3, em seu *website*: www.b3.com.br; ou (iv) à CVM, Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, na cidade do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, ou em seu *website*: www.cvm.gov.br.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações futuras, principalmente, nas seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações", nas páginas 19 e 73, respectivamente, deste Prospecto, e nas seções "4. Fatores de Risco", "7. Atividades do Emissor" e "10. Comentários dos Diretores" do Formulário de Referência da Companhia, anexo a este Prospecto.

Essas considerações sobre estimativas e declarações futuras basearam-se, principalmente, em expectativas atuais da Companhia e estimativas sobre eventos futuros e tendências financeiras que afetam ou podem afetar o setor de atuação da Companhia, sua participação de mercado, reputação, negócios, situação financeira, o resultado de suas operações, perspectivas, margens e/ou fluxo de caixa ou a cotação de suas ações. As estimativas e declarações futuras estão sujeitas a diversos riscos e incertezas e foram efetuadas somente com base nas informações disponíveis atualmente.

Além de outros itens discutidos em outras seções deste Prospecto, há uma série de fatores que podem fazer com que as estimativas e declarações não ocorram. Tais riscos e incertezas incluem, entre outras situações, as seguintes:

- os efeitos econômicos, financeiros, políticos e sanitários da pandemia de coronavírus (COVID-19) (ou outras pandemias, epidemias e crises similares) particularmente no Brasil e na medida em que continuem a causar graves efeitos macroeconômicos, podendo, portanto, intensificar o impacto dos demais riscos aos quais estamos sujeitos;

- o impacto do surto de coronavírus (COVID-19) na economia e condições de negócio no Brasil e no mundo e quaisquer medidas restritivas impostas por autoridades governamentais no combate ao surto;

- nossa capacidade de implementar, de forma tempestiva e eficiente, qualquer medida necessária em resposta ao, ou para amenizar os impactos do, surto de coronavírus (COVID-19) em nossos negócios, operações, fluxo de caixa, perspectivas, liquidez e condição financeira;

- nossa capacidade de prever e reagir, de forma eficiente, a mudanças temporárias ou de longo prazo no comportamento de nossos consumidores em razão do surto de coronavírus (COVID-19) (ou outras pandemias, epidemias e crises similares), mesmo após o surto ter sido suficientemente controlado;

- os efeitos da crise financeira econômica no Brasil;

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas, ambiente regulatório ou regulamentação ambiental no Brasil;

- alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, inflação, desvalorização do Real, taxas de juros, câmbio, nível de emprego, crescimento populacional, confiança do consumidor e a liquidez dos mercados de capitais;

- instabilidade política no país e mudanças na situação política e macroeconômica do país;

- eventos econômicos ou políticos que afetem a condição financeira de nossos clientes;

- impossibilidade ou dificuldade de viabilização e implantação de novos projetos de desenvolvimento;

- modificações em leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário, incluindo os que envolvem questões imobiliárias, fiscais e trabalhistas;

- atrasos, excesso ou aumento de custos não previstos na implantação ou execução de projetos;

- aumento de custos, incluindo, mas não se limitando aos custos: (i) de operação e manutenção; (ii) encargos regulatórios e ambientais; e (iii) contribuições, taxas e impostos;

- capacidade da Companhia de obter, manter e renovar as autorizações, concessões e licenças governamentais aplicáveis que viabilizem seus projetos;

- a capacidade da Companhia de competir de maneira bem sucedida em todos os segmentos e mercados geográficos nos quais atualmente opera ou venha a operar no futuro;

- nível de endividamento e correspondentes exigências de serviço de dívida da Companhia e das demais empresas de seu grupo econômico;

- capacidade da Companhia de obter novos financiamentos quando necessário, e, em termos razoáveis;

- crises políticas, acontecimentos e a percepção de risco relacionados com as investigações de anticorrupção envolvendo companhias abertas e empresas estatais brasileiras de vários setores, empresários e políticos, e o impacto de tais investigações na economia e no cenário político brasileiros como um todo;

- impacto da recessão econômica e do eventual ajuste fiscal que poderá afetar negativamente o crescimento da demanda na economia brasileira como um todo;

- fatores negativos ou tendências que podem afetar seus negócios, participação no mercado, condição financeira, liquidez ou resultados de suas operações; e

- **outros fatores de risco discutidos nas seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações", nas páginas 19 e 73, respectivamente, deste Prospecto, bem como na seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência da Companhia, anexo a este Prospecto.**

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e pode não conter todos os fatores que sejam relevantes para cada investidor. Adicionalmente, em virtude de tais riscos e incertezas, os fatores acima mencionados podem não ocorrer ou os riscos e incertezas podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos neste Prospecto e no Formulário de Referência, poderão afetar os resultados futuros da companhia e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a companhia e os Coordenadores da Oferta não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Companhia.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas e perspectivas para o futuro. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não representam qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras constantes neste Prospecto e no Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura da Companhia e de seus resultados operacionais futuros, sua participação e posição competitiva no mercado, poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto e no Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto e no Formulário de Referência da Companhia, anexo a este Prospecto, podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

SUMÁRIO DA COMPANHIA

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA COMPANHIA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A COMPANHIA ESTÃO NESTE PROSPECTO E NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ANEXO A ESTE PROSPECTO. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA. A COMPANHIA DECLARA QUE AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE SUMÁRIO SÃO CONSISTENTES COM AS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. ESTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NAS AÇÕES DA COMPANHIA. ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIR NAS AÇÕES DA COMPANHIA, O INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSA E ATENTAMENTE TODO ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, INCLUINDO AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NAS SEÇÕES "CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E PERSPECTIVAS SOBRE O FUTURO", "PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELATIVOS À COMPANHIA", "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES" NAS PÁGINAS 5, 19 e 73 DESTE PROSPECTO, BEM COMO AS SEÇÕES "3. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS", "4. FATORES DE RISCO" E "10. COMENTÁRIOS DOS DIRETORES", RESPECTIVAMENTE, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ANEXO A ESTE PROSPECTO, A PARTIR DA PÁGINA 307, ALÉM DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS DA COMPANHIA, ANEXAS A ESTE PROSPECTO, A PARTIR DA PÁGINA 153, E ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PRO FORMA ANEXADAS A ESTE PROSPECTO, A PARTIR DA PÁGINA 153, SALVO INDICAÇÃO EM CONTRÁRIO, OS TERMOS "NÓS", "NOS", "NOSSOS/NOSSAS" E "COMPANHIA" REFEREM-SE À URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. E SUAS CONTROLADAS E SUBSIDIÁRIAS.

VISÃO GERAL

A Urba foi constituída em 2012 como empresa do Grupo MRV dedicada ao desenvolvimento imobiliário urbano, com o objetivo de desenvolver áreas urbanas de forma sustentável para o uso residencial, comercial ou industrial. Com a parceria estratégica com o Grupo MRV&CO, maior grupo imobiliário na América Latina em termos de faturamento, segundo a Economática, e com 40 anos de história, a Companhia atualmente tem presença em mais de 16 cidades de 5 estados brasileiros, sendo eles: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Bahia e Paraíba.

A Urba, que conta com mais de 6.700 unidades lançadas e 4.600 entregues, é especialista em loteamentos, abertos e fechados, e condomínios residenciais, focados no público de baixa e média renda, em localizações estratégicas, planejados para possibilitar maior comodidade e qualidade de vida. Localizados em vetores de crescimento das cidades, os terrenos contam com projetos paisagísticos em toda a sua extensão, valorizando ainda mais a região e trazendo uma nova experiência aos compradores através do conceito de *Smart Cities*. A Urba se diferencia por sua proposta de valor ao oferecer acessibilidade e alta qualidade, democratizando o acesso ao bem-estar e a qualidade de vida.

Loteamento Bem Viver Campos – Campos dos Goytacazes – RJ.

Os bairros planejados pela Urba são completos, com toda a infraestrutura de urbanização para o desenvolvimento da região de forma sustentável, visando proporcionar melhor experiência ao morador e à comunidade. A Companhia combina em seus empreendimentos áreas de lotes residenciais, lotes destinados ao uso comercial e espaços compartilhados de convivência, promovendo maior bem-estar e comodidade dos moradores.

Uma importante alavanca competitiva é o acordo operacional mantido com a MRV para a construção de casas e apartamentos, o que acreditamos que nos permitirá aumentar a liquidez dos produtos e acelerar o prazo de recebimento da Urba, consequentemente reduzindo o ciclo operacional do projeto. Neste modelo a MRV incorpora sobre lotes urbanizados pela Urba. Um outro importante diferencial é a diversificação do *funding* para o crédito habitacional. O financiamento para compra pode ser feito por carteira própria, via Caixa Econômica Federal (aquisição de terreno e construção, além da nova linha de financiamento de lotes urbanizados residenciais, lançada recentemente) e securitização de recebíveis.

PARCERIA ESTRATÉGICA

Criada a partir do maior grupo imobiliário da América Latina, a Urba nasceu para escrever sua própria história. Da MRV herda a maturidade, a compreensão do mercado, a expertise em processos que garantam larga escala, qualidade e custos atrativos; a cultura da governança corporativa, da inovação e da sustentabilidade – aspectos que alçaram a MRV a uma posição de destaque no mercado brasileiro de construção civil.

A Urba, desde sua origem, é uma empresa autônoma, rentável, com um pacote bastante tangível de vantagens competitivas - resultantes de sua sinergia com a MRV - e com processos já parametrizados para o exigente mercado de capitais.

Acordo Operacional – Visão Geral

Sendo assim, em 18 de agosto de 2020, a Companhia celebrou contrato de parceria estratégica de longo termo com a MRV ("Acordo Operacional"), visando apoderar-se de sinergias com o maior grupo imobiliário na América Latina. A parceria firmada engloba as mais diferentes fases dentro do modelo de negócios da Urba, conforme descrito abaixo.

A Companhia acredita que tal parceria traz à Companhia importante vantagem estratégica em relação aos seus competidores, por poder contar com a solidez, nome e expertise de um grupo consolidado no mercado imobiliário brasileiro, com mais de 40 anos e atividades em mais de 160 cidades, 22 estados e no Distrito Federal.

O Acordo Operacional firmado com a MRV foi negociado de forma independente e em bases comutativas. Em linhas gerais, o Acordo Operacional estabelece:

(i) a outorga recíproca de um direito de preferência para exploração em conjunto de novos terrenos não parcelados que venham a ser identificados por Urba ou MRV ("Novos Terrenos"), desde que atendam aos requisitos de localização e metragem mínima e envolvam *(a)* o desenvolvimento de lotes urbanizados residenciais e incorporação imobiliária, concomitantemente ("Empreendimento Misto"), ou *(b)* o desenvolvimento de incorporação imobiliária pela MRV e prestação, pela Urba, de serviços de urbanização, ou desenvolvimento de loteamento pela Urba e prestação, pela MRV, de serviços de construção de unidades habitacionais sobre os lotes comercializados pela Urba ("Integração *Service*");

(ii) Empreendimentos Mistos e Integrações *Service* poderão ser desenvolvidos com terceiros em Novos Terrenos apenas nas hipóteses de *(a)* MRV ou Urba, conforme o caso, decidir não exercer seu direito de preferência; ou *(b)* as partes não chegarem a um consenso quanto aos termos comerciais para exploração do Empreendimento Misto ou Integração *Service* em conjunto;

(iii) a exploração individual do Novo Terreno pela parte que o houver identificado não representará violação ao Acordo Operacional. O direito de preferência acordado não será aplicável *(a)* aos casos em que a MRV ou a Urba sejam convidadas por terceiros para participar em Empreendimentos Mistos, desde que não sejam realizados em Novos Terrenos captados por MRV ou Urba; *(b)* aos Empreendimentos Mistos que, na presente data, estejam em desenvolvimento com terceiros; e *(c)* às oportunidades para aquisição de glebas que possuam área inferior à metragem mínima definida pelas partes, já estejam parceladas, não sejam passíveis de utilização para o desenvolvimento de Empreendimentos Mistos ou Integrações *Service* ou que estejam localizadas em área de interesse de apenas uma das partes.

O Acordo Operacional também prevê que sua execução será acompanhada por um comitê misto, que terá dentre suas atribuições a obrigação de elaborar, semestralmente, uma proposta de plano conjunto para a identificação e alocação de Novos Terrenos e o desenvolvimento de Empreendimentos Mistos e Integrações Service.

Importante ressaltar que os acordos entre Urba e MRV, apesar de conferirem vantagens competitivas importantes a ambas as companhias, em razão de um maior aproveitamento de sinergias entre suas linhas de negócios, foram negociados de forma independente e em bases comutativas, de forma que todas as transações ocorram dentro do padrão de mercado, porém com condições favoráveis a ambas companhias.

O Acordo Operacional vigerá pelo prazo de 7 (sete) anos, sendo automaticamente prorrogado por igual período caso nenhuma das partes se manifeste em sentido contrário.

VISÃO DE MERCADO

Em 2017, a Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) desenvolveu um estudo em parceria com a FGV que revelou um déficit habitacional no Brasil de 7,7 milhões de unidades, sendo que 40,6% era oriundo de imóveis para famílias com renda inferior a 1 salário mínimo, o que significava 3,1 milhões de famílias nesta faixa de renda sem acesso à habitação. Outros 56,8% do déficit correspondiam a famílias com renda entre 1 a 5 salários mínimos, o que corresponde a 4,3 milhões de famílias sem acesso à habitação no país. O estudo revelou também que, até 2027, serão necessárias 6,1 milhões de novas moradias para atender às famílias com renda média entre 1 a 5 salários mínimos, o que se equivale a 600 mil novas residências por ano.

Atualmente, conforme pesquisa da Deloitte, em parceria com a ABRAINC, realizada em 2019[1], 70% das pessoas possuem preferências por casas em comparação com apartamentos, buscando prioritariamente privacidade. Com a pandemia, a busca por residências sofreu uma aceleração ainda maior na busca pela casa própria. A demanda nesse segmento vem crescendo exponencialmente mesmo durante a pandemia da Covid-19. Dessa forma, a expectativa da Companhia é que o produto da Urba - que oferece o conceito de *Smart Cities* (preservação do meio ambiente, qualidade de vida e funcionalidade) - tenha um aumento de demanda para os próximos anos.

O momento do país, com foco em políticas de responsabilidade fiscal, bem como em contenção da inflação, tende a impulsionar ainda mais a disponibilidade de crédito na economia, gerando taxas de juros atrativas, consequentemente aumentando o acesso ao crédito imobiliário.

Diante desse cenário econômico e de mercado, a Urba posiciona-se de forma estratégica, ofertando produtos que atendem a necessidade de seus potenciais clientes, que se encotnram, na sua maioria, na faixa de renda familiar entre 2 e 5 salários mínimos. Os loteamentos da Urba possuem alto padrão de qualidade, com lotes custando entre R$60 mil e R$100 mil.

O produto da Urba busca atender, portanto, à fatia de maior demanda conforme exposto na pirâmide de estimativa de residências em 2030:

[1] https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2019/09/Abrainc-Pesquisa-v10.pdf

Fonte: *Ministério de Desenvolvimento Regional e FGV*

Além disso, este segmento passou a contar, a partir de agosto de 2020, com o financiamento da Caixa Econômica Federal para aquisição de lotes, a qual importa redução em 50% do valor médio da prestação mensal do potencial cliente, um aumento no período de financiamento e uma diminuição da renda mínima, o que poderá alavancar a expansão da Urba mediante ampliação da sua capacidade de atendimento ao cliente. Apresenta-se a seguir o comparativo de aplicação desta linha de crédito:

A Urba busca ser líder relevante no segmento de loteamentos para baixa e média renda, mercado este de tamanho expressivo, como já comentado anteriormente. O segmento de loteamentos apresenta elevado grau de fragmentação contando atualmente com mais de 580 *players*, de acordo com a AELO (Associação das Empresas de Loteamento), e não apresenta competidores com abrangência nacional, o que, no entendimento da Companhia, permite apresentar desempenhos operacionais e financeiros atrativos, com potencial crescimento de vendas.

As pesquisas demonstram um grande vácuo a ser preenchido no mercado de desenvolvimento habitacional no Brasil. Após a Oferta, a Urba acredita que estará idealmente posicionada para atender a demanda do mercado nos próximos anos, através de novos investimentos em seu já consolidado *landbank* e usufruindo da parceria estratégica de longa data desenvolvida com a MRV.

MODELO DE NEGÓCIOS

Desenvolvimento do Produto

- **Loteamento aberto:** bairro planejado com infraestrutura composto por lotes residenciais e comerciais a partir de 125 m². Contempla além dos lotes, área de lazer, estrutura viária e área de preservação.

- **Loteamento fechado:** bairro planejado com infraestrutura completa de lazer, com controle de acesso através de concessão de uso e cercamento.

- **Condomínio de lotes:** empreendimento com infraestrutura completa de lazer e regramento pela lei de incorporação.

A Urba coordena e participa de todas as fases do desenvolvimento imobiliário, incluindo: (i) identificação de regiões estratégicas; (ii) busca de terrenos que atendam às demandas do potencial projeto; (iii) aquisição dos terrenos; (iv) desenvolvimento do projeto urbanístico e paisagístico do empreendimento e obtenção de licenças, alvarás e autorizações relacionadas ao projeto; (v) execução e gestão das obras; (vi) realização de marketing e vendas dos lotes do projeto; e (vii) gestão do relacionamento comercial e financeiro com os clientes até a quitação da compra.

Ciclo Operacional

O modelo de negócio da Companhia é diferenciado, visto que a estratégia adotada é a aquisição do terreno, ao invés da parceria tradicional, modelo usualmente utilizado por outros *players* do mercado. Essa estratégia permite que a Urba execute os projetos em terrenos nos quais já figura como proprietária, mitigando desta maneira riscos de empreender no terreno de terceiros.

A opção de aquisição do terreno com possível antecipação de recursos ao vendedor possibilita maior poder de negociação, resultando em significativos descontos que podem ultrapassar 50% no valor da terra, contribuindo com o aumento da rentabilidade da Companhia.

Considerando a necessidade de recursos financeiros para aquisição e desenvolvimento dos projetos, a Companhia dispõe de diferentes estratégias para gerenciar o ciclo financeiro, observando os principais indicadores de rentabilidade, como: margens, taxa interna de retorno e *payback*. A análise e monitoramento constante dos indicadores permite a Companhia maximizar a margem bruta e/ou reduzir a exposição de caixa acelerando o retorno do capital investido, conforme destacado no gráfico abaixo:

TVO: "Termo de Vistoria de Obras" – documento que certifica a conclusão das obras.
Pró-soluto: recebíveis sem garantia real.

1) O modelo representado pela linha laranja é o fluxo de caixa acumulado do projeto tradicional do setor de loteamento, considerando financiamento direto com a Urba em 144 meses. Neste modelo, a Companhia celebra contratos que possuem cláusulas de alienação fiduciária, o que reduz inadimplência e mitiga o risco de distrato;
2) O modelo representado pela linha em verde é o fluxo de caixa acumulado para o "Projeto Casas", desenvolvido em parceria com a MRV, conforme detalhado acima em "Parceria Estratégica". Neste modelo, a incorporadora vende a casa e a Urba, por ser a dona do terreno, recebe o valor integral do lote no momento da assinatura do contrato de financiamento bancário entre cliente e instituição financeira, o que representa um forte encurtamento do prazo de recebimento (recebimento integral quando o cliente assina o contrato de financiamento com a instituição financeira);
3) O modelo representado pela linha amarela é o fluxo de caixa acumulado para o cenário em que o cliente assina contrato de compra e venda do lote com a instituição financeira. Neste cenário, a Companhia recebe o valor financiado (60 ou 70% do valor do imóvel, a depender do plano de financiamento), no momento da assinatura do contrato de financiamento, o que ocorre após a finalização das obras do lote (TVO emitido).

Adicionalmente, a Companhia poderá utilizar da modalidade de securitização de recebíveis, a depender das condições de mercado.

ESTRATÉGIA DE EXPANSÃO

Próximos lançamentos

A Companhia desde 2017 tem estrategicamente envidado esforços para fortalecimento do seu *landbank* e consolidação de atuação e regionalização de sua marca no interior do estado de São Paulo. Abaixo, alguns exemplos dos próximos lançamentos nessa região:

Expansão geográfica no médio e longo prazo

O acordo operacional com a MRV fornecerá o *know-how* necessário para a Urba expandir além de suas atuais 16 cidades para novas localidades que a MRV já possui experiência de atuação (atualmente a MRV está presente em mais de 160 cidades). Suportada pela experiência prévia e *know-how* adquirido pela MRV em movimentos de expansão geográfica, a Urba entende que será capaz de ampliar sua atuação de forma orgânica e sustentável.

A Companhia utiliza de ferramentas tecnológicas para o mapeamento e planejamento da expansão geográfica. A exemplo, o UrbaGo é uma ferramenta utilizada para avaliar a demanda imobiliária de potenciais regiões alvo a partir de dados sócio demográficos e de consumo, elencando os municípios conforme grau de atratividade.

A estratégia de expansão atual contempla cidades da região Centro Oeste, norte do Paraná e Triângulo Mineiro. Com o forte crescimento do agronegócio, diversos municípios do Centro Oeste estão em expansão acelerada nos últimos anos e a Urba poderá se beneficiar deste movimento de desenvolvimento econômico da região. A Companhia já iniciou estudos para expansão futura para municípios específicos, das regiões Sul e Nordeste, os quais a Urba avalia que existirá demanda por seus produtos.

A Urba utiliza-se de uma ferramenta exclusiva para gestão das ofertas de terrenos e suporte ao fluxo de processo de aquisição. Todo terreno estudado fica cadastrado com seus respectivos dados de negociação, além de informações sociodemográficas e de concorrentes da região.

INDICADORES FINANCEIROS RELEVANTES

A estratégia financeira da Urba se reflete nos dados de crescimento de VGV vendido, despesas com vendas vs. receita líquida, lucro bruto e margem e despesas gerais e administrativas vs. receita líquida, conforme principais informações financeiras abaixo:

	Exercício findo em 31 de dezembro de				
R$ milhões	**2017**	**2018**	**2019**	**1T 20**	**2T 20**
VGV Vendido	56,0	74,3	109,0	16,7	58,7
(=) Receita operacional líquida	54,4	35,5	58,4	12,2	39,9
(-) Custos dos lotes vendidos	-33	-23	-37	-6	-23
(=) Lucro bruto	21,4	12,5	21,4	5,4	16,8
(+) Custos financeiros no custo dos lotes vendidos	2,1	1,5	2,0	0,5	0,4
Lucro bruto ajustado pelo custo financeiro	23,5	14,0	23,4	5,9	17,2
Margem bruta ajustada pelo custo financeiro	43%	39%	40%	49%	44%

O Valor Geral de Vendas (VGV) é apurado pelo somatório dos valores dos lotes vendidos em cada período demonstrado. Conforme gráfico acima, a Companhia apresenta forte evolução nas vendas contratadas nos últimos três anos e nos dois primeiros trimestres de 2020. A Companhia entende que o Valor Geral de Vendas é um importante indicador para entender a evolução de seu crescimento.

A margem bruta é um importante indicador de lucratividade para a Companhia, pois demonstra o valor do "ganho" econômico no processo de transformação de grandes áreas de terras em lotes urbanizados. O ajuste pelo custo financeiro tem o objetivo de eliminar o efeito da estrutura de capital adotada para financiar as atividades da Companhia.

As margens brutas ajustadas da Companhia indicam a lucratividade potencial de suas atividades.

Abaixo alguns outros indicadores que a Companhia entende serem importantes para o entendimento da evolução das operações da Companhia nos últimos anos:

Estrutura de capital equilibrada com perfil de longo prazo. A Companhia apresenta perfil de endividamento de longo prazo, com índice de liquidez corrente de 2,0 em 30 de junho de 2020 (6,8 em 31 dezembro de 2019, 3,6 em 31 de dezembro de 2018 e 2,4 em 31 de dezembro de 2017).

A Companhia apresentou, no último exercício social, redução no seu indicador de Dívida Líquida/Patrimônio Líquido (0,81 em 30 de junho de 2020, 0,89 em 31 de dezembro de 2019, 0,67 em 31 de dezembro de 2018 e 0,56 em 31 de dezembro de 2017).

A Companhia necessita de capital próprio para a aquisição de terrenos em caixa com descontos que podem chegar a 50%, visando obter retornos superiores e a perenidade do negócio.

Margens operacionais elevadas. A Urba possui elevadas margens operacionais. Isso se dá em razão do alto mercado endereçável da Companhia, excelência operacional, compras de materiais e contratação de serviços nas mesmas condições da MRV e produtos acessíveis de alta qualidade.

A margem bruta para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de 43,1% (36,6%, 35,2% e 39,3% para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, respectivamente). A margem bruta ajustada pelo custo financeiro para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de 44,8% (40,0%, 39,4% e 43,2% para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, respectivamente).

O Ebitda Ajustado foi de R$13,8 milhões (margem Ebitda Ajustada 26,7%), para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 foi de R$5,9 milhões (margem Ebitda Ajustada de 10,1%), -R$2,5 milhões (margem Ebitda Ajustada de -7,2%) e R$4,8 milhões (margem Ebitda Ajustada de 8,9%), respectivamente.

Alocação eficiente de recursos, com geração de ativos com taxas de retorno atraentes. Em virtude da indústria na qual a Urba está inserida, a Companhia possui um alto grau de imobilização de seus recursos, devido ao ciclo operacional de seus negócios. No entanto, a imobilização de capital geral proporciona elevado grau de rentabilidade e retorno em seus projetos.

PONTOS FORTES E VANTAGENS COMPETITIVAS

***Sponsorship* da maior incorporadora da América Latina, MRV, trazendo sinergias relevantes para o modelo de negócios da Urba**

A sinergia desenvolvida entre a Urba e a MRV, coloca a Companhia em posição privilegiada no mercado, proporcionando aceleração da curva de aprendizado através da absorção do *know-how* MRV. Dentre as principais sinergias, destacam-se:

- força de negociação junto à cadeia de suprimentos;
- utilização de amplo investimento em tecnologia;
- adoção do modelo de crédito do Banco MRV;
- alcance nacional na busca de oportunidades de negócios;
- realização de projetos em conjunto, trazendo oportunidades de ganho para as duas empresas;
- potencialização do processo de venda, marketing através de seus canais digitais; e
- contratação dos serviços de *back office* da MRV, envolvendo as áreas de contabilidade, financeiro, jurídico, TI, RH, Departamento Pessoal, dentre outras.

Além do exposto acima, a integração da Urba à plataforma de habitação da MRV&CO complementa o mix de produtos ofertados, possibilitando um melhor aproveitamento dos mais de 100.000 potenciais clientes que acessam o site da MRV por mês.

Capacidade financeira e expertise única no mercado de loteamentos, constituindo relevante barreira frente a competidores e novos entrantes

O mercado de loteamentos é caracterizado tradicionalmente por elevada complexidade na formação de *landbank*, projetos de ciclos mais longos e demanda de capacidades técnicas e operacionais complexas.

A Urba apresenta os seguintes diferenciais competitivos:

a) Importantes estratégias para aumento de liquidez e encurtamento do ciclo operacional, sendo as principais iniciativas: (i) recebimento integral do valor do lote pela Urba na parceria com a MRV (Projeto Casas), no momento do repasse do cliente à instituição financeira, ainda durante o período de urbanização do loteamento; (ii) desconto de recebíveis; (iii) repasse do comprador para instituições financeiras.

b) Corpo técnico e administrativo altamente capacitado, experiente e com extenso histórico de atuação no mercado de loteamentos, capaz de atuar em todas as etapas do processo da Companhia.

c) Capacidade diferenciada de prospecção de terrenos alavancada na alta penetração e ampla presença da MRV no país, presente em 22 estados e mais de 160 cidades.

Produtos acessíveis e aderentes às demandas do mercado

A Urba atua no que entende ser um processo de democratização da qualidade de vida por meio de sua oferta de terrenos acessíveis ao público alvo de baixa e média renda. Seus empreendimentos compreendem loteamentos abertos ou fechados, e condomínios, nos quais os lotes apresentam tamanho médio entre 125 e 200 m² e preço médio entre R$60.000 a R$100.000, e estão localizados estrategicamente em regiões com fácil e rápido acesso aos centros urbanos das cidades.

Adicionalmente, seus loteamentos e condomínios são projetados com a utilização, de forma crescente, do conceito *Smart Cities*, prezando sempre por projetos urbanísticos e paisagísticos sustentáveis, visando maior conforto e comodidade de seus clientes. Os projetos passam por um processo inicial de idealização do conceito urbanístico baseado na integração com o meio ambiente, conveniência, e estrutura de lazer, aliado à qualidade de engenharia já reconhecida nos projetos da MRV.

Seus projetos contam com infraestrutura completa e de primeira linha, oferecendo ciclovias, praças, área de lazer completas com área recreativa para todas as idades, tais como *playground*, quadras esportivas e academia. Alguns empreendimentos também preveem terrenos adjacentes destinados a empreendimentos comerciais, contribuindo para desenvolvimento da região ao redor dos lotes, impactando positivamente na qualidade de vida de seus clientes e consequentemente valorizando a região.

Fonte: Urba

A possibilidade de entregar casas em parte dos lotes, em parceria com a MRV, proporciona vida imediata ao bairro, valoriza os lotes dos clientes e acelera o desenvolvimento do comércio e autossuficiência da comunidade.

Desta forma, a Urba contribui para suprir o desejo da maioria das famílias, dado que cerca de 70% apresenta preferência por morar em casas, de acordo com estudo "*Survey* do Consumidor" da Deloitte, em parceria com a ABRAINC de 2019.

Gestores Experientes

Como reflexo do grupo a que pertence, a Companhia traz uma cultura de gestão profissional e é apoiada por processos de governança corporativa e sustentabilidade. A gestão por uma equipe competente, composta por executivos do grupo e profissionais experientes do mercado, está no centro do negócio da Urba, que tem de navegar diariamente pelo complexo ambiente regulatório, legal e econômico brasileiro. Profissionais independentes integram o Conselho de Administração da Companhia, e esta possui equipes próprias de prospecção de terrenos e das áreas comercial e de marketing.

Landbank

O *Landbank* da Urba é composto por 4,8 milhões de metros quadrados. Atualmente a Companhia possui 30 projetos desenvolvidos e em desenvolvimento, distribuídos por diversas regiões do país. A parceria de longo prazo com a MRV e a captação pretendida serão capazes de impulsionar o tamanho e a qualidade do *landbank*, que poderá se beneficiar do novo ciclo do mercado imobiliário que se inicia com a retomada da economia no contexto pós pandemia do Covid-19.

A Companhia acredita que seu *landbank* é qualificado e com diversas vantagens, entre as quais pode-se destacar:

i) possibilidade de mix de produto dentro de um mesmo projeto (lotes, casas, incorporação, comercial e industrial);

ii) localização em cidades com potencial de consumo e renda adequados ao perfil de produtos da Companhia;

iii) localização privilegiada na cidade (primeira área no vetor de crescimento);

iv) pulverização de regiões dentro do município (quando há mais de um empreendimento na mesma cidade);

v) volume adequado de unidades por lançamento, considerando o potencial de consumo na região.

O landbank da Companhia possui um VGV total estimado de R$3,1 bilhões (R$2,3 bilhões considerando a participação da Urba). Esses projetos contemplam aproximadamente 4,8 milhões de metros quadrados em área e irão proporcionar aproximadamente 30.600 unidades.

Identificação e licenciamento de terrenos

Com forte atuação em 5 estados do país e contando com a experiência e solidez da MRV, a Companhia possui atualmente grande capacidade de identificar e licenciar áreas e terrenos para suas operações de forma eficiente e veloz. Como é de conhecimento, o ambiente regulatório brasileiro é de grande complexidade - as aprovações e os licenciamentos de projetos de loteamento são processos complexos e demorados, que demandam o entendimento profundo de diversas legislações e regulações de órgãos municipais, estaduais e federais. Nesse sentido, a complexidade envolvida no processo de desenvolvimento e aprovação do parcelamento do solo, aliada ao tempo e energia exigidos para ultrapassar todos os entraves burocráticos, legais e ambientais que obstruem a entrada de novos agentes no setor, acarretam maior dificuldade de surgimento de novos competidores.

Além disso, a parceria com a MRV por meio do Acordo Operacional oferece a capilaridade necessária para a originação de bons terrenos onde a Urba hoje não está inserida.

Posicionamento diferenciado no mercado de loteamentos e condomínios, segmento com elevadas barreiras a novos entrantes

A Urba acredita ser um player único em um mercado altamente fragmentado, com altas barreiras de entrada, como:

(i) a complexidade na originação da *landbank*;

(ii) a natureza do negócio (capital intensivo, com alto investimento inicial);

(iii) pré-requisitos altamente complexos para capacidades técnicas e operacionais,

(iv) períodos longos de aprovação regulatória e de ciclo de caixa do ativo; e

(v) baixa atratividade de linhas de crédito para desenvolvimento de loteamentos.

Em razão da posição solidificada da Companhia, aliada à parceria estratégica com a MRV e o histórico favorável de entregas, a Companhia entende que sua posição no mercado de loteamentos e condomínios permanecerá privilegiada pelos próximos anos, o que favorece maiores margens de crescimento e retorno.

Histórico diferenciado e comprovado no desenvolvimento e implementação de empreendimentos

A Companhia já lançou mais de 6.700 unidades e entregou 4.600 em 16 cidades e 5 estados de todo o Brasil. Apenas nos últimos 3 anos, foram mais de 2.500 unidades lançadas, em mais de 5 cidades.

A Companhia destaca-se pela capacidade de gerir o desenvolvimento de múltiplas unidades simultaneamente.

Esse histórico bem-sucedido de execução e entrega de obras, combinado com a parceria com a MRV, é uma vantagem competitiva que mostra a capacidade da Companhia de desenvolver e executar os projetos de seu *landbank*.

Isso se dá pela padronização dos processos e pela cadeia de suprimentos simplificada. Essa simplificação da cadeia e excelência nos controles e gestão fez com que a Companhia aprimorasse a qualidade do desenvolvimento dos projetos e metodologias de construção, resultando na otimização dos custos nos últimos anos. Além disso, verifica-se que a Companhia, através do controle de custos, atrelado aos altos níveis de produtividade e consistência nos padrões de qualidade, apresenta um prazo médio de entrega dos empreendimentos que perdura em torno de 24 meses após o início dos trabalhos nos canteiros de obras.

Loteamento Jardins de Campos, em Campos dos Goytacazes (RJ)

Sistema de vendas e marketing

As vendas são realizadas por meio de uma equipe própria, especialmente treinada para cada projeto e flexível a se adaptar às adversidades contextuais. Trata-se de uma equipe madura, com grande experiência de gestão na área comercial e que traz no currículo um histórico de lançamentos de sucesso. A Companhia também atua com corretores e imobiliárias de excelência das cidades onde está presente, o a Companhia entende poder garantir a capilaridade, além de acelerar o aprendizado sobre o mercado local.

Neste ano de 2020, a Urba registrou recorde de venda do estoque por três meses consecutivos – maio, junho e julho – em plena pandemia do COVID-19. As campanhas de vendas incluíram feirões *on line* e visitas virtuais de 360º com imagens captadas por drone. Um exemplo de sucesso é o empreendimento Monte das Araucárias, em São Carlos (SP), que vendeu 95% das unidades durante o lançamento, em junho, período de isolamento social.

De modo geral, as estratégias de marketing variam de acordo com o perfil do público e da região. A área de marketing participa de todo o processo desde a concepção do projeto, alinhando o produto às necessidades do cliente.

São usados os mais diversos tipos de mídias para divulgação. As mídias *on line* vêm crescendo de forma orgânica e ganhando espaço nas campanhas de vendas. A comercialização dos empreendimentos pode ser feita também pela internet, assim como renegociação de contratos (*self service)*. Atenta às novas tecnologias, a Companhia investiu no seu site para transformá-lo em uma plataforma digital que proporciona o atendimento aos clientes antes, durante e depois da aquisição do produto. Atualmente, a Urba ocupa os primeiros lugares no Google em termos de pesquisa para “bairro planejado”. A Companhia se beneficia do ecossistema digital da MRV, que conta com mais de 4 milhões de visualizações digitais por mês.

ATUAL ESTRUTURA SOCIETÁRIA

A Companhia possui atualmente como controladora, com 52,07% do capital social, a MRV Engenharia e Participações S.A., maior grupo imobiliário da América Latina e com 40 anos de história. Abaixo organograma atual da Companhia:

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Nossa sede está localizada na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar. Nosso Departamento de Relações com Investidores está localizado em nossa sede e seu telefone é o +55 31 3615 8817, o e-mail é o ri.urba@vivaurba.com.br e o site é o www.vivaurba.com.br/ri. As informações incluídas no nosso site, ou que poderiam ser acessadas através do nosso site, não são partes integrantes, anexadas ou incluídas por referência a este Prospecto.

Principais Fatores de Risco relativos à Companhia

O surto de doenças transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, a exemplo da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde ("OMS") em razão da disseminação do novo coronavírus ("COVID-19"), provocou e pode continuar provocando um efeito adverso em nossas operações, inclusive paralisando integralmente ou parcialmente os nossos empreendimentos no segmento imobiliário, em especial no desenvolvimento de loteamentos. A extensão da pandemia da COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará nossos negócios depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante em nossos negócios, condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, nossa capacidade de continuar operando nossos negócios.

Surtos ou potenciais surtos de doenças podem ter um efeito adverso nas nossas operações. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Em 11 março de 2020, a OMS declarou a pandemia da COVID-19, doença causada pelo novo coronavírus (Sars-Cov-2). Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. Tal disseminação criou incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbação significativas.

A declaração da pandemia da COVID-19 desencadeou severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar impedir, retardar e controlar o surto, resultando em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população. No Brasil, alguns estados e municípios, incluindo das localidades em que a Companhia possui empreendimentos, seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social, que resultaram no fechamento de *shoppings*, áreas de grande circulação, parques e demais espaços públicos. Além disso, essas medidas influenciaram o comportamento da população em geral, inclusive dos clientes da Companhia, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de companhias de diversos setores, bem como na redução drástica de consumo. Consequentemente, as receitas das operações da Companhia poderão sofrer um declínio que provavelmente continuará enquanto durarem as restrições de circulação impostas nas jurisdições em que ela atua.

A Companhia não pode garantir que seus empreendimentos não serão paralisados ou seus empreendimentos imobiliários, interditados ou fechados em razão do surto da COVID-19, incluindo em razão de uma nova onda de casos. Não é possível prever as consequências que isso poderia gerar, nem se a Companhia poderá ser obrigada a adotar medidas adicionais em razão da mencionada pandemia.

Nesse sentido, a Companhia também adotou uma prática de teletrabalho para seus funcionários administrativos, os quais em sua grande maioria, na data do Formulário de Referência, ainda operam de forma remota. Essa prática pode afetar negativamente a produtividade e causar outras interrupções nos negócios da Companhia.

Em razão dos impactos da COVID-19, deixamos de promover ações de publicidades presenciais relativas à comercialização de nossas unidades imobiliárias e tivemos que aumentar os investimentos em publicidade digital. Ainda não é possível avaliar como tais mudanças realizadas irão impactar em nossas vendas.

Adotamos medidas em nossos canteiros de obras para resguardar a saúde de nossos colaboradores que podem resultar em aumento de nossas despesas e redução de sua produtividade.

A pandemia da COVID-19 também pode impactar significativamente a cadeia de suprimentos da Companhia, se as fábricas que produzem os produtos utilizados pela Companhia, ou as operações dos prestadores de serviços de logística da Companhia forem interrompidas, encerradas temporariamente, enfrentarem falta de funcionários ou sofrerem os efeitos de um agravamento ou uma nova onda de disseminação da COVID-19. Também pode haver interrupções ou atrasos em entregas e impactos negativos na precificação de determinados produtos essenciais para as atividades da Companhia. Ainda não é possível avaliar se tais medidas terão impacto em nossas atividades, tais como atraso no fornecimento de serviços e insumos e, consequentemente, de nossas obras, ou redução de nossas vendas.

A depender da evolução do surto de COVID-19, ou ainda em virtude de outras epidemias ou pandemias, é possível haver paralisações nas atividades em nossos canteiros de obras, o que poderá causar impacto significativo em nossos cronogramas e na consolidação de nossas receitas.

Adicionalmente, uma recessão e/ou desaceleração econômica global, notadamente no Brasil, incluindo aumento do desemprego, pode resultar em (i) menor atividade comercial e de consumo, tanto durante a pandemia da COVID-19 quanto depois que o surto diminuir, (ii) receio dos consumidores de adoecerem e (iii) aumento do inadimplemento dos clientes. Todos esses fatores podem impactar adversamente o setor de loteamento, diminuir a demanda pelos empreendimentos da Companhia e consequentemente afetar seus resultados.

A Companhia pode, também, enfrentar dificuldades para obtenção de novos financiamentos junto a instituições financeiras ou eventuais outras restrições de caixa, o que pode comprometer e/ou dificultar a manutenção dos índices financeiros da Companhia. Uma eventual restrição de caixa poderá também afetar as operações da Companhia e o cumprimento de suas obrigações com terceiros, inclusive fornecedores.

A Companhia acredita, ainda, que a extensão dos impactos da pandemia dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, incluindo, dentre outros, a duração e a distribuição geográfica do surto, sua gravidade, as ações para conter o vírus ou tratar seu impacto e com que rapidez e até que ponto as condições econômicas e operacionais usuais podem ser retomadas.

Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas ou que demande políticas públicas de restrição à circulação de pessoas e/ou de contato social pode ter um impacto adverso nos nossos negócios, bem como na economia brasileira. Surtos de doenças também podem impossibilitar que nossos funcionários se dirijam aos seus locais de trabalho (incluindo por prevenção ou por contaminação em larga escala de nossos colaboradores), o que prejudicaria o regular desenvolvimento dos nossos negócios.

Após a diminuição do surto da COVID-19, a Companhia e suas controladas poderão continuar a ter impactos materialmente adversos em seus negócios como resultado do impacto econômico nacional e global, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego no Brasil, que já ocorreram ou possam vir a ocorrer. Não temos conhecimento de eventos comparáveis que possam nos fornecer uma orientação quanto ao efeito da disseminação da COVID-19 e de uma pandemia global e, como resultado, o impacto final do surto da COVID-19 é altamente incerto.

A Companhia não pode garantir que outros surtos regionais e/ou globais não acontecerão. E, caso aconteçam, não consegue garantir que será capaz de tomar as providências necessárias para impedir um impacto negativo em seus negócios de dimensão igual ou até superior ao impacto provocado pela pandemia da COVID-19.

Os impactos da pandemia da COVID-19 também podem precipitar ou agravar os outros riscos informados no Formulário de Referência. Para maiores informações sobre os efeitos da pandemia da COVID-19 sobre os negócios da Companhia, vide itens 10.1 e 10.9 do Formulário de Referência.

A mudança de hábitos decorrente da adoção de home office por boa parte das empresas com a pandemia de COVID-19, prática que poderá perdurar em muitas delas pelo restante de 2020 (e eventualmente além), poderá afetar os resultados da Companhia de forma adversa.

Antes da pandemia da COVID-19, nossos corretores trabalhavam principalmente em nossos stands de vendas físicos, costumeiramente movimentados em horário de almoço, pois se encontram em centros corporativos ou próximos a eles. Com a adoção da prática de home office por boa parte das empresas, em relação a boa parte de seus funcionários, a tendência é que se verifique menor movimentação nesses centros corporativos, portanto menor fluxo de pessoas atendidas pelos stands de venda da Companhia em horário de almoço. Não se sabe se essas práticas serão futuramente revertidas, havendo a possibilidade de diminuição de contingentes de pessoas em centros comerciais de forma definitiva. Caso a Companhia não seja capaz de compensar a perda de receita em relação às lojas localizadas nesses locais, poderá haver efeito adverso relevante para os negócios da Companhia, prejudicando seus resultados.

Dependemos da disponibilidade de financiamento para suprir nossas necessidades de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos, bem como para financiar aquisições de imóveis por compradores de imóveis em potencial.

Para o exercício de nossas atividades necessitamos de volumes significativos de capital de giro e de recursos para construção e lançamento de nossos projetos. Dessa forma, dependemos de empréstimos bancários e do caixa gerado por nossas atividades para suprir nossas necessidades de capital de giro. Além disso, também recebemos aportes periódicos de nossos controladores no passado, com vistas a reforçar nossa estrutura de caixa. Para o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, podemos, portanto, ter necessidade de levantar capital adicional por meio de empréstimos bancários, ou da emissão de títulos de dívida, bem como por meio de aportes de capital de nossos acionistas ou da emissão de ações. Adicionalmente, a maioria dos compradores em potencial também dependem de financiamento para adquirir seus imóveis.

Não podemos assegurar que haverá disponibilidade de financiamento com condições satisfatórias, inclusive em decorrência da decretação de calamidade pública devido à pandemia da COVID-19, para nós ou para compradores de imóveis em potencial. Mudanças nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (com recursos provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos) e do Sistema Financeiro Imobiliário, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, um aumento das taxas de juros e o cenário de pandemia da COVID-19 podem prejudicar nossa capacidade e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para tomar financiamentos, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, e reduzindo a demanda pelos nossos imóveis. Nesta hipótese, poderemos necessitar de capital ou financiamento adicional antes do previsto ou ser obrigados a adiar alguns de nossos novos planos de incorporação, loteamento e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado.

Nossa capacidade de pagar e refinanciar nossa dívida, e de financiar nossos investimentos planejados dependerá da nossa capacidade de gerar receita no futuro. Não podemos garantir que nossas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente e/ou que teremos acesso no futuro a financiamentos em valor e condições suficientes que nos permitam pagar nossa dívida ou financiar outras necessidades de caixa. Adicionalmente, esse risco pode ser acentuado em virtude da pandemia de COVID-19, a qual pode impor dificuldades adicionais para obtenção de novos financiamentos junto a instituições financeiras restrições de caixa, o que poderá comprometer o cumprimento de nossas obrigações financeiras com terceiros, inclusive fornecedores, e, por conseguinte afetar de forma adversa os nossos negócios e a nossa condição financeira.

Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas da Companhia não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Companhia no mercado.

Caso isso ocorra, a Companhia poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação e loteamento ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. Futuros instrumentos de empréstimo ou financiamento poderão ter cláusulas restritivas, principalmente, devido à recente crise econômica em razão da pandemia da COVID-19 e à falta de disponibilidade de crédito e/ou e poderão ainda exigir que a Companhia dê ativos em garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Companhia.

A impossibilidade de a Companhia levantar capital suficiente para o financiamento de seus empreendimentos poderá ocasionar atraso ou impedir o lançamento de novos projetos e afetar seus negócios

O desenvolvimento das atividades da Companhia demanda montantes significativos de capital para financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. A Companhia poderá não obter tais montantes de capital ou obtê-los em condições insatisfatórias, inclusive em decorrência da decretação de calamidade pública devido à pandemia da COVID-19. A Companhia poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas da Companhia não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Companhia no mercado.

Caso isso ocorra, a Companhia poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. Podemos não ter acesso a novos financiamentos a termos atrativos para conseguir viabilizar nossas necessidades de capital ou cumprir com nossas obrigações financeiras, inclusive em decorrência dos efeitos da pandemia da COVID-19.

Ainda, os mercados locais de dívida e de capitais foram recentemente impactados pelo custo de crédito, por fatores político-econômicos, inclusive pela pandemia da COVID-19, dentre outros. Tais eventos afetaram negativamente as condições econômicas no Brasil. As preocupações quanto à estabilidade dos mercados financeiros no Brasil e à solvência de contrapartes resultaram no encarecimento do custo de captação, uma vez que muitos credores aumentaram as taxas de juros, adotaram normas mais rigorosas para concessão de empréstimos e reduziram seu volume e, em alguns casos, interromperam a oferta de financiamento a tomadores em termos comerciais razoáveis.

A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Companhia.

A não obtenção, atrasos ou cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios da Companhia.

A implementação dos empreendimentos e projetos da Companhia está condicionada à obtenção de licenças, autorizações e alvarás exigidos pelas legislações aplicáveis, tais como: viabilidades de concessionárias, diretrizes urbanísticas, de água, esgoto, energia, trânsito, aprovação de alvarás, regulamentação ambiental, zoneamento e autorizações municipais. A obtenção destas está sujeita às aprovações municipais, estaduais e federais e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. Alguns empreendimentos, a depender do caso concreto, e da legislação aplicável, podem ainda estar sujeitos a licenciamentos ambientais e pedidos para outorgas de recursos hídricos específicos. Os prazos para a obtenção destas licenças, autorizações e alvarás são estimados para a elaboração do cronograma pela Companhia para a consecução de seus projetos. Pelo fato de depender de órgãos de diversas esferas administrativas e diversos estados e municípios, o tempo de obtenção de referidas licenças varia e pode não coincidir com os prazos desejados pela Companhia. Qualquer falha no cumprimento dos prazos pode nos expor a custos adicionais e resultar na rescisão de contratos ou multas contratuais e, também pode afetar nossa reputação.

A não obtenção, não renovação tempestiva, atrasos, inclusive em decorrência dos impactos da pandemia da COVID-19, embargos ou cancelamentos dessas licenças, autorizações e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, ou operação em desacordo com as mesmas, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos projetos da Companhia, penalidades administrativas, criminais ou multas, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre a imagem, reputação, atividades e negócios da Companhia.

Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá sujeitar a Companhia e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta.

Para maiores informações sobre as licenças e permissões aplicáveis à Companhia, incluindo as penalidades pela sua ausência, vide item 7.5 do Formulário de Referência.

IDENTIFICAÇÃO DA COMPANHIA, DOS COORDENADORES DA OFERTA, DOS CONSULTORES E DOS AUDITORES

Para fins do disposto no item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre a Companhia e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Companhia

Urba Desenvolvimento Urbano S.A.
Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, Bairro Buritis
CEP 30.455-610 - Belo Horizonte, MG.
At.: Sr. José Roberto Diniz Santos
Tel.: (31) 3615-8817
www.vivaurba.com.br/ri

Coordenadores da Oferta

Banco BTG Pactual S.A. ou Coordenador Líder
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477,
14º andar
CEP 04538-133, São Paulo, SP
At.: Sr. Fabio Nazari
Tel.: (11) 3383-2000
https://www.btgpactual.com

Banco Bradesco BBI S.A.
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.309
10º andar
CEP 04543-011, São Paulo, SP.
At.: Glenn Mallet
Tel.: (11) 2169-4672
https://www.bradescobbi.com.br

Banco Itaú BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: Sra. Renata G. Dominguez
Tel.: +55 (11) 3708-8876
http://www.itau.com.br

Banco Santander (Brasil) S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, 24º andar
CEP 04543-011, São Paulo, SP
At.: Sr. José Pedro Leite da Costa
Tel.: +55 (11) 3553-3489
https://www.santander.com.br

Caixa Econômica Federal
Avenida Paulista, nº 2.300, 14º andar
CEP 01310-300, São Paulo, SP
At.: Sr. João Paulo Vargas da Silveira
Tel.: (11) 3236-8232
http://www.caixa.gov.br

Auditor Independente

KPMG Auditores Independentes
R. Paraíba, 550 - Savassi, Belo Horizonte - MG, CEP: 30130-140
At.: Sr. Felipe A. Fernandes
Tel.: +55 (31) 2128-5700
https://home.kpmg/br

Consultor Legal Local dos Coordenadores da Oferta

Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados
Av. Brasil, nº 1.666, 6º andar
CEP 30140-004 – Belo Horizonte, MG
At.: Gustavo Rugani
Telefone: +55 (31) 3194-1712
https://www.machadomeyer.com.br

Consultor Legal Local da Companhia

Demarest Advogados
Av. Pedroso de Morais, nº 1.201
CEP 05419-001 – São Paulo, SP
At.: João Paulo Bueno Minetto
Telefone: +55 (11) 3356-1626
https://www.demarest.com.br

Consultor Legal Externo dos Coordenadores da Oferta	Consultores Legal Externo da Companhia
Simpson Thacher & Bartllet LLP Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 12º andar, sala 121 CEP 04543-011 – São Paulo, SP At.: Grenfel S. Calheiros Tel.: +55 (11) 3546-1000 www.stblaw.com.	**Paul Hastings LLP** Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 21º andar CEP 04543-011 – São Paulo, SP At.: Sr. Jonathan E. Kellner / David H. Flechner Tel.: +55 (11) 4765-3010 / 4765-3009 www.paulhastings.com

Declarações de Veracidade das Informações

A Companhia e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto, a partir da página 137.

SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Ações. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas nas seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações" nas páginas 19 e 73, respectivamente, deste Prospecto, e na seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência da Companhia, anexo a este Prospecto e nas demonstrações financeiras da Companhia e respectivas notas explicativas, anexas a este Prospecto, para melhor compreensão das atividades da Companhia e da Oferta, antes de tomar a decisão de investir nas Ações.

Acionistas Cedentes	Os Acionistas da MRV que decidirem ceder, total ou parcialmente, as suas respectivas prioridades de subscrição no âmbito da Oferta Prioritária para os Cessionários.
Acionistas da MRV	Os titulares de ações ordinárias de emissão da MRV Engenharia e Participações S.A. que detenham, na Primeira Data de Corte, posições em custódia na B3 e/ou no Escriturador da MRV.
Acionistas da MRV que sejam Pessoas Vinculadas	Acionistas da MRV que se enquadrem na definição de Pessoa Vinculada. **Os Acionistas da MRV deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.** Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), será vedada a colocação de Ações junto a Acionistas da MRV que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária realizados por Acionistas da MRV a que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, com exceção daqueles realizados durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas.
Ações	[•] ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, objeto da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares.
Ações Adicionais	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do Anúncio de Início, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares), poderá, a critério da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% (vinte por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares), ou seja, em até [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, a serem integralmente alienadas pela Companhia, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas. As Ações Adicionais serão utilizadas para atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado até a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Ações da Oferta Prioritária	Tendo em vista a Renúncia dos Controladores, o montante de até (a) [•] Ações, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e as Ações Suplementares, ou (b) [•] Ações, considerando a colocação das Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares, que será distribuído e destinado prioritariamente à colocação pública junto aos Acionistas da MRV (exceto os Controladores da MRV) que desejaram exercer a sua prioridade de subscrição no âmbito da Oferta Prioritária. Dessa forma, as Ações da Oferta Prioritária correspondem a totalidade das Ações ofertadas (considerando a colocação das Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares) a que fazem jus os Acionistas da MRV, observados os respectivos Limites de Subscrição Proporcional, quando excluída a Participação dos Controladores.
Ações Suplementares	Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% (quinze por cento) do total das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais), ou seja, em até [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, a serem integralmente alienadas pela Companhia, nas mesmas condições e ao mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, conforme Opção de Ações Suplementares. As Ações Suplementares serão destinadas exclusivamente para a prestação de serviços de estabilização e preço das Ações.
Ações em circulação (free float) após a Oferta	Após a realização da Oferta (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), um montante de até [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de [•]% do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Considerando a colocação das Ações Adicionais e as Ações Suplementares, um montante de até [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de [•]% do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Para mais informações, ver seção "Informações sobre a Oferta – Composição do Capital Social da Companhia", na página 40 deste Prospecto.
Agente Estabilizador	Bradesco BBI.
Agentes de Colocação Internacional	BTG Pactual US Capital LLC, Bradesco Securities, Inc., Itau BBA USA Securities, Inc. e Santander Investment Securities Inc., referidos em conjunto.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., a ser divulgado pela Companhia e pelas Instituições Participantes da Oferta na forma do artigo 29 da Instrução CVM 400, informando acerca do resultado final da Oferta, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta", na página 69 deste Prospecto.

Anúncio de Início	Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., a ser divulgado pela Companhia e pelas Instituições Participantes da Oferta na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400, informando acerca do início do Prazo de Distribuição das Ações, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta", na página 69 deste Prospecto.
Anúncio de Retificação	Anúncio comunicando a eventual suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta, a ser divulgado pela Companhia e pelas Instituições Participantes da Oferta na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta", na página 69 deste Prospecto.
Aprovações Societárias	A submissão do pedido de registro de companhia aberta, como emissor categoria "A", dos pedidos de admissão e de listagem da Companhia no segmento especial de listagem da B3, designado Novo Mercado, a reforma de seu Estatuto Social de forma a adequá-lo às disposições do Regulamento do Novo Mercado e a realização da Oferta, bem como seus termos e condições, foram aprovados na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 20 de agosto de 2020, cuja ata foi devidamente registrada em [•] de [•] de 2020 perante a JUCEMG, sob o nº [•], e publicada no jornal "Estado de Minas" e no DOEMG, em [•] de [•] de 2020. A fixação do Preço por Ação e o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu Estatuto Social e com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, o Preço por Ação serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da disponibilização do Anúncio de Início, cuja ata será devidamente registrada na JUCEMG e publicada no jornal "Estado de Minas" na data de disponibilização do Anúncio de Início e no DOEMG no dia útil subsequente.
Aviso ao Mercado	Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., divulgado nesta data e a ser novamente disponibilizado em [•], pela Companhia e pelas Instituições Participantes da Oferta, na forma do artigo 53 da Instrução CVM 400, informando acerca de determinados termos e condições da Oferta, incluindo os relacionados ao recebimento de Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta", na página 69 deste Prospecto.
Bradesco BBI	Banco Bradesco BBI S.A.
Caixa	Caixa Econômica Federal.

Características das Ações	Para informações sobre os direitos, vantagens e restrições das ações ordinárias de emissão da Companhia, veja item "Informações Sobre a Oferta – Características das Ações", na página 65 deste Prospecto.
Cessionários	Terceiros que sejam Acionistas da MRV que celebrem com os Acionistas Cedentes, o Termo de Cessão da Prioridade.
Contrato de Distribuição	Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., a ser celebrado entre a Companhia os Coordenadores da Oferta e, ainda, a B3, na qualidade de interveniente-anuente.
Contrato de Distribuição Internacional	*Placement Facilitation Agreement*, a ser celebrado entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional.
Contrato de Empréstimo	Instrumento Particular de Contrato de Empréstimo de Ações Ordinárias de Emissão da Urba Desenvolvimento Urbano, a ser celebrado entre MRV Engenharia e Participações S.A., na qualidade de doador, o Agente Estabilizador, a Corretora e a Companhia, na qualidade de interveniente anuente.
Contrato de Estabilização	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., a ser celebrado entre a Companhia, o Agente Estabilizador, a Corretora e, na qualidade de intervenientes-anuentes, os demais Coordenadores da Oferta, que rege os procedimentos para a realização de operações de estabilização de preços das ações de emissão da Companhia no mercado brasileiro pelo Agente Estabilizador.
Coordenador Líder ou BTG Pactual	Banco BTG Pactual S.A.
Coordenadores da Oferta	Coordenador Líder, Bradesco BBI e Itaú BBA, Santander e a Caixa, considerados em conjunto.
Corretora	Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A..
Cronograma da Oferta	Para informações acerca dos principais eventos a partir da divulgação do Aviso ao Mercado, veja a seção "Informações sobre a Oferta – Cronograma Tentativo da Oferta", na página 49 deste Prospecto.
Data de Liquidação	Data da liquidação física e financeira das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares), que deverá ser realizada dentro do prazo de até 2 dias úteis, contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início.
Data de Liquidação das Ações Suplementares	Data da liquidação física e financeira das Ações Suplementares, caso haja o exercício da Opção de Ações Suplementares, que ocorrerá dentro do prazo de até 2 dias úteis, contados do exercício da Opção de Ações Suplementares.

Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos provenientes da Oferta, após a dedução das comissões, tributos e das despesas estimadas pela Companhia no âmbito da Oferta, serão destinados para [•]. Para informações adicionais, veja a seção "Destinação dos Recursos" na página 95 deste Prospecto.
Disponibilização de Anúncios e Avisos da Oferta	O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais Anúncios de Retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3. Para informações adicionais, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta", na página 69 deste Prospecto.
Escriturador da Companhia	Banco Bradesco S.A., instituição responsável pelos serviços de escrituração e custódia das ações ordinárias de emissão da Companhia.
Escriturador da MRV	Banco Bradesco S.A., instituição responsável pelos serviços de escrituração e custódia das ações ordinárias de emissão da MRV.
Estabilização do Preço das Ações de Emissão da Companhia	O Agente Estabilizador, por intermédio da Corretora, poderá, a seu exclusivo critério, conduzir atividades de estabilização de preço das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, por um período de até 30 dias contados da data de início de negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, inclusive, por meio de operações bursáteis de compra e venda de ações ordinárias de emissão da Companhia, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual foi previamente submetido à análise e aprovação da B3 e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3°, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476. Não existe obrigação, por parte do Agente Estabilizador ou da Corretora, de realizar operações de estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das ações ordinárias de emissão da Companhia no âmbito das atividades de estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério.
Fatores de Risco	Os investidores devem ler as seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações", descritos nas páginas 19 e 73, respectivamente, deste Prospecto, e na seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência da Companhia, anexo a este Prospecto, para ciência dos riscos que devem ser considerados antes de decidir investir nas Ações.

Faixa Indicativa

Faixa indicativa do Preço por Ação apresentada na capa deste Prospecto, a qual é meramente indicativa e não vincula a Companhia ou os Coordenadores da Oferta à definição do Preço por Ação. O Preço por Ação será determinado após a apuração do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e poderá ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa. Estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•].

Formador de Mercado

Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Companhia a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado, nos termos da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, no entanto, [não] houve contratação de formador de mercado.

Inadequação da Oferta

A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Acionista da MRV, Investidor Não Institucional ou de Investidor Institucional. O investimento em ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência anexo a este Prospecto. O investimento nas Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de subscrever Ações ou, com relação à qual o investimento em Ações seria, no entendimento da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, inadequado. Uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e dos riscos inerentes ao investimento em ações, bem como aos riscos associados aos negócios da Companhia, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao seu perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações.

Informações Adicionais

Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e telefones indicados na seção “Informações sobre a Oferta – Informações Adicionais”, na página 70 deste Prospecto.

A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM, sendo que o registro da Oferta foi requerido junto à CVM, em [•] de [•] de 2020.

	Os investidores que desejarem obter acesso a este Prospecto, ao Formulário de Referência ou informações adicionais sobre a Oferta deverão acessar as páginas da rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3 indicadas na seção "Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais", na página 70 deste Prospecto.
Instituições Consorciadas	Determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, convidadas a participar da Oferta para efetuar, exclusivamente, esforços de colocação das Ações junto a Investidores Não Institucionais e Acionistas da MRV.
Instituições Participantes da Oferta	Coordenadores da Oferta e Instituições Consorciadas, considerados em conjunto.
Investidores Estrangeiros	Os Investidores Estrangeiros contemplam: (i) nos Estados Unidos, exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na *Rule 144A*, do *Securities Act*, editada pela SEC; e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos ou não constituídos de acordo com a legislação vigente nesse país (*non-U.S. persons*), nos termos do *Regulation S*, editado pela SEC, no âmbito do Securities Act, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada Investidor Estrangeiro; em ambos os casos, em operações isentas de registro em conformidade ao *Securities Act* e aos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários, desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pela Resolução CMN 4.373, e pela Instrução CVM 560 ou pela Lei 4.131.
Investidores Institucionais	Investidores Institucionais Locais e Investidores Estrangeiros, considerados em conjunto.

Investidores Institucionais Locais	Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3 (que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM), que sejam considerados investidores profissionais nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R$10.000.000,00, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados e/ou profissionais nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, inexistindo para estes, valores mínimos e máximo de investimento, nos termos da Instrução CVM 539.
Investidores Não Institucionais	Os investidores pessoas físicas e jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como clubes de investimento registrados na B3, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam considerados investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor, que realizem Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, durante os Períodos de Reserva da Oferta de Varejo, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observados para esses investidores, em qualquer hipótese, os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva na Oferta de Varejo, nos termos da regulamentação da CVM, sendo que cada Investidor Não Institucional deverá realizar seu Pedido de Reserva da Oferta de Varejo junto a uma única Instituição Consorciada.
Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas	Investidores Não Institucionais que se enquadrem na definição de Pessoa Vinculada. **Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.** Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), será vedada a colocação de Ações junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, com exceção daqueles realizados durante o Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas.

Limite de Subscrição Proporcional	No âmbito da Oferta Prioritária será assegurado a cada um dos Acionistas da MRV (exceto os Controladores da MRV) que realizar Pedido de Reserva da Oferta Prioritária durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária ou o Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas o direito de subscrição de Ações da Oferta Prioritária em quantidade equivalente ao percentual de participação acionária do respectivo Acionista da MRV (e do Acionista Cedente, no caso do Cessionário) no total de ações do capital social total da MRV na Segunda Data de Corte aplicado sobre a quantidade de Ações da Oferta Prioritária, desprezando-se eventuais frações de ações e desconsiderando-se as ações ordinárias de emissão da MRV eventualmente mantidas em tesouraria e sem considerar a Participação dos Controladores, em razão da Renúncia dos Controladores.
Negociação na B3	As Ações são negociadas no segmento de listagem do Novo Mercado da B3, sob o código "[•]", a partir do dia útil seguinte à data de disponibilização do Anúncio de Início.
Oferta	A oferta das Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução CVM 400 será realizada no Brasil, sob coordenação dos Coordenadores da Oferta, com a participação das Instituições Consorciadas, junto a Acionistas da MRV, Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, com esforços de colocação das Ações no exterior realizados pelos Agentes de Colocação Internacional, exclusivamente junto a Investidores Estrangeiros.
Oferta de Varejo	Distribuição de, no mínimo, de [10% (dez por cento)] e máximo de [20% (vinte por cento)] da totalidade das Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), a critério dos Coordenadores da Oferta, da Companhia, destinada a Investidores Não Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva da Oferta de Varejo durante os Períodos de Reserva da Oferta de Varejo, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo (sendo computadas, no cálculo dos percentuais acima, as Ações objeto de Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária).
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e dos Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo, as Ações remanescentes que não forem colocadas na Oferta Prioritária e/ou na Oferta de Varejo, serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores mínimo ou máximo de investimento, uma vez que cada Investidor Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*.
Oferta Prioritária	Oferta prioritária destinada aos titulares de ações ordinárias de emissão da MRV, conforme as posições de custódia na Primeira Data de Corte, observado o Limite de Subscrição Proporcional.

Opção de Ações Suplementares	Opção de distribuição das Ações Suplementares, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a ser outorgada pela Companhia ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Distribuição, as quais serão destinadas, exclusivamente, para prestação de serviços de estabilização do preço das Ações. Conforme disposto no Contrato de Distribuição, as Ações Suplementares não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta. O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição, inclusive, e por um período de até 30 (trinta) dias contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação. Conforme disposto no Contrato de Distribuição, as Ações do Lote Suplementar não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta.
Pedido de Reserva da Oferta de Varejo	Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a subscrição de Ações no âmbito da Oferta de Varejo, firmado por Investidores Não Institucionais e por Investidores Institucionais que não sejam Pessoas Vinculadas, devendo ser realizados com uma única Instituição Consorciada, durante o Período de Reserva da Oferta de Varejo e durante os Período de Reserva da Oferta de Varejo, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo.
Pedido de Reserva da Oferta Prioritária	Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a subscrição de Ações da Oferta Prioritária no âmbito da Oferta Prioritária, firmado por Acionistas da MRV com uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária, e, caso sejam Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas.
Período de Reserva da Oferta de Varejo	Período compreendido entre [•] de [•] de 2020, inclusive, e [•] de [•] de 2020, inclusive, destinado à efetivação dos Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo pelos Investidores Não Institucionais.
Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas	Período compreendido entre [•] de [•] de 2020, inclusive, e [•] de [•] de 2020, inclusive, data esta que antecederá em pelo menos 7 (sete) dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, destinado à formulação de Pedido de Reserva da Oferta de Varejo pelos Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas.
Período de Reserva da Oferta Prioritária	Período compreendido entre [•] de [•] de 2020, inclusive, e [•] de [•] de 2020, inclusive, destinado à efetivação dos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária pelos Acionistas da MRV.

Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas	Período compreendido entre [•] de [•] de 2020, inclusive, e [•] de [•] de 2020, inclusive, data esta que antecederá em pelo menos 7 (sete) dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, destinado à formulação de Pedido de Reserva da Oferta Prioritária pelos Acionistas da MRV que sejam considerados Pessoas Vinculadas.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da presente Oferta, e nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505, serão consideradas pessoas vinculadas à Oferta os investidores que sejam (i) controladores da Companhia e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional diretamente envolvidos na estruturação e distribuição da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta e/ou com os Agentes de Colocação Internacional, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
Prazo de Distribuição	O prazo para a distribuição das Ações será (i) de até 6 meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400; ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Preço por Ação	No contexto da Oferta, estima-se que o preço de subscrição por ação ordinária de emissão da Companhia estará situado entre R$[•] e R$[•], ressalvado, no entanto, que o preço por ação ordinária de emissão da Companhia poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa. **Na hipótese de o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo desta faixa indicativa, os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e os Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo serão normalmente considerados e processados, observadas as condições de eficácia descritas neste Prospecto.**

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

A escolha do critério de fixação do Preço por Ação é justificável, na medida em que o preço de mercado das Ações a serem subscritas será aferido diretamente por meio do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento nas Ações no contexto da Oferta. Portanto, a emissão de Ações neste critério de fixação de preço, não promoverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. **Os Acionistas da MRV que venham a participar exclusivamente da Oferta Prioritária e os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.**

Primeira Data de Corte

Final do dia [•] de [•] de 2020, para fins de verificação das posições de custódia de ações ordinárias de titularidade pelos Acionistas da MRV em tal data, junto ao Escriturador da MRV e à B3.

Procedimento de *Bookbuilding*

Procedimento de coleta de intenções de investimento realizado exclusivamente junto a Investidores Institucionais pelos Coordenadores da Oferta, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, e pelos Agentes de Colocação Internacional, no exterior, conforme previsto no Contrato de Distribuição Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1°, e no artigo 44 da Instrução CVM 400. **Os Acionistas da MRV e os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta Prioritária e à Oferta de Varejo não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.**

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento até o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) das Ações ofertadas na Oferta Institucional (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), não será permitida a colocação de Ações a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário, especialmente se considerada a colocação prioritária das Ações aos Acionistas da MRV. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover a redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário, especialmente se considerada a colocação prioritária das Ações aos Acionistas da MRV, no âmbito da Oferta Prioritária", na página 76 deste Prospecto.

Público Alvo da Oferta

Acionistas da MRV, no âmbito da Oferta Prioritária, Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta de Varejo e Investidores Institucionais, no âmbito da Oferta Institucional.

Regime de colocação – Garantia Firme de Liquidação

A garantia firme de liquidação a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta consiste na obrigação individual e não solidária de subscrição e integralização, pelos Coordenadores da Oferta, na Data de Liquidação, da totalidade das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) que não forem integralizadas/liquidadas pelos investidores que as subscreverem na Oferta, na proporção e até os limites individuais de garantia firme de cada um dos Coordenadores da Oferta, conforme indicado no Contrato de Distribuição.

Caso as Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) efetivamente subscritas por investidores não tenham sido totalmente integralizadas na Data de Liquidação, cada um dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Distribuição, realizará, de forma individual e não solidária, a integralização, na Data de Liquidação, na proporção e até os limites individuais previstos no Contrato de Distribuição, da totalidade do eventual saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da Garantia Firme de Liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e (ii) o número de Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) efetivamente integralizadas por investidores no mercado, multiplicado pelo Preço por Ação a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*. Tal Garantia Firme de Liquidação, passará a ser vinculante a partir do momento em que, cumulativamente, for concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, assinado o Contrato de Distribuição e o Contrato de Distribuição Internacional, concedido o registro da Oferta pela CVM, divulgado o Anúncio de Início e disponibilizado o Prospecto Definitivo.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI, da Instrução CVM 400, em caso de exercício da Garantia Firme de Liquidação e posterior revenda das Ações junto ao público pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, durante o Prazo de Distribuição, o preço de revenda dessas Ações será o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, limitado ao Preço por Ação estabelecido conforme Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que o disposto nesse parágrafo não se aplica às operações realizadas em decorrência das atividades previstas no Contrato de Estabilização.

[Restrições à Negociação das Ações (*Lock-up*)]

[A Companhia e seus Administradores obrigar-se-ão perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional, pelo período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, a não efetuar quaisquer das seguintes operações, sem o prévio consentimento dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional: (i) ofertar, solicitar ofertas de venda, vender, contratar a venda, emprestar, constituir gravame, outorgar qualquer opção, direito ou valor mobiliário para adquirir, ou de qualquer outra forma transferir, direta ou indiretamente, ou registrar ou dar causa a qualquer arquivamento relacionado a uma declaração de registro (ou equivalente) nos termos do Securities Act ou das leis ou regulamentos do Brasil, em todos os casos, com relação a quaisquer ações ordinárias de emissão da Companhia ou quaisquer valores mobiliários conversíveis, exercíveis ou permutáveis por ações ordinárias de emissão da Companhia ou que representem o direito de receber quaisquer ações ordinárias de emissão da Companhia ou qualquer participação no capital social da Companhia (incluindo, mas não se limitando, quaisquer ações ordinárias relativas ao capital social da Companhia ou outros valores mobiliários que possam ser atribuídos de titularidade direta ou beneficiária pela Companhia e os Administradores, nos termos e de acordo com as regras e regulamentação da *U.S. Securities and Exchange Commission* ou do Brasil, bem como valores mobiliários que possam ser emitidos mediante o exercício de uma opção ou certificado relativo às ações ordinárias de emissão da Companhia); (ii) celebrar qualquer contrato de *swap* ou qualquer outra forma de acordo por meio do qual seja transferido, no todo ou em parte, qualquer direito econômico relacionado aos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*, sendo tal operação, conforme prevista no item (i) acima ou neste item (ii), liquidada mediante entrega de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*, em moeda corrente ou sob outra forma de pagamento; (iii) exigir ou exercer qualquer direito relacionado ao registro de quaisquer ações ordinárias de emissão da Companhia (incluindo as Ações), ou qualquer valor mobiliário conversível em, permutável por, ou que represente o direito de receber ações ordinárias de emissão da Companhia; ou (iv) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) a (iii) acima.]

Santander

Banco Santander (Brasil) S.A.

Segunda Data de Corte	Final do dia [•] de [•] de 2020, para fins de verificação das posições de custódia de ações ordinárias de titularidade pelos Acionistas da MRV (ou do Acionista Cedente, no caso do Cessionário) em tal data, junto ao Escriturador da MRV, e cálculo do Limite de Subscrição Proporcional.
Termo de Adesão Instituições Consorciadas	Termo de Adesão ao Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão a Urba Desenvolvimento Urbano S.A., por meio do qual as Instituições Consorciadas, representadas pela B3, aderiram aos termos do Contrato de Distribuição.
Termo de Cessão da Prioridade	Termo de cessão da prioridade de subscrição, conforme modelo anexo a este Prospecto Preliminar, para celebração da cessão da prioridade de subscrição, no âmbito da Oferta Prioritária entre o Acionista Cedente e o Cessionário.
Valor Total da Oferta	R$[•], considerando o Preço por Ação, que é o preço médio da faixa de preço indicada na capa deste Prospecto e sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares.
Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo	O valor mínimo de pedido de investimento é de R$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de pedido de investimento de R$1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor Não Institucional.
[Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*]	[Ações ordinárias de emissão da Companhia ou quaisquer valores mobiliários conversíveis, exercíveis em ou permutáveis por ações ordinárias de emissão da Companhia sujeitas ao *Lock-up*.]
Veracidade das Informações	A Companhia e o Coordenador Líder, prestaram declarações de veracidade a respeito das informações constantes deste Prospecto, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, as quais se encontram anexas a este Prospecto, a partir da página 137.

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Composição do capital social da Companhia

Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia é de R$85.185.880,85 (oitenta e cinco milhões, cento e oitenta e cinco mil, oitocentos e oitenta reais e oitenta e cinco centavos), totalmente subscrito e integralizado, representado por 79.334.880 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

O capital social poderá ser aumentado independentemente de reforma estatutária, até o valor de R$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), mediante a emissão de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, por deliberação do Conselho de Administração, que fixará o preço de emissão, a quantidade de ações ordinárias a serem emitidas e as demais condições de subscrição/integralização de tais ações dentro do capital autorizado, assim como a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia.

Os quadros abaixo indicam a composição do capital social da Companhia, integralmente subscrito e integralizado, na data deste Prospecto e a previsão após a conclusão da Oferta, considerando os efeitos da eventual subscrição acima.

Na hipótese de colocação total das Ações, **sem considerar** as Ações Adicionais e as Ações Suplementares:

	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
Espécie e Classe das Ações	**Quantidade**	**Valor**	**Quantidade**	**Valor[(1)(2)]**
		(em R$)		*(em R$)*
Ordinárias	79.334.880	85.185.880,85	[•]	[•]
Total	**79.334.880**	**85.185.880,85**	**[•]**	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da Faixa Indicativa do Preço por Ação. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.

(2) Sem dedução das comissões e das despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, **considerando** as Ações Adicionais e **sem considerar** as Ações Suplementares:

	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
Espécie e Classe das Ações	**Quantidade**	**Valor**	**Quantidade**	**Valor[(1)(2)]**
		(em R$)		*(em R$)*
Ordinárias	79.334.880	85.185.880,85	[•]	[•]
Total	**79.334.880**	**85.185.880,85**	**[•]**	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da Faixa Indicativa do Preço por Ação. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.

(2) Sem dedução das comissões e das despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, **sem considerar** as Ações Adicionais e **considerando** as Ações Suplementares:

	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
Espécie e Classe das Ações	**Quantidade**	**Valor**	**Quantidade**	**Valor[(1)(2)]**
		(em R$)		*(em R$)*
Ordinárias	79.334.880	85.185.880,85	[•]	[•]
Total	**79.334.880**	**85.185.880,85**	**[•]**	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da Faixa Indicativa do Preço por Ação. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.

(2) Sem dedução das comissões e das despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, **considerando** as Ações Adicionais e as Ações Suplementares:

	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
Espécie e Classe das Ações	**Quantidade**	**Valor**	**Quantidade**	**Valor[(1)(2)]**
		(em R$)		*(em R$)*
Ordinárias	79.334.880	85.185.880,85	[•]	[•]
Total	**79.334.880**	**85.185.880,85**	**[•]**	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da Faixa Indicativa do Preço por Ação. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.

(2) Sem dedução das comissões e das despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Principais acionistas da Companhia

Os quadros abaixo indicam a quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia detidas por acionistas titulares de 5% ou mais de ações ordinárias de emissão da Companhia, na data deste Prospecto e a previsão para após a conclusão da Oferta.

Na hipótese de colocação total das Ações, **sem considerar** as Ações Adicionais e as Ações Suplementares:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
Acionista	**Ações Ordinárias**	**%**	**Ações Ordinárias**	**%**
MRV Engenharia e Participações S.A.	[41.310.321]	[52,07]%	[•]	[•]%
Conedi Participações Ltda.	[19.081.957]	[24,05]%	[•]	[•]%
José Felipe Diniz	[11.900.552]	[15,00]%		
Ações em Circulação	0	0,00%	[•]	[•]%
Outros	[5.480.946]	[6,91]%	[•]	[•]%
Tesouraria	[1.561.104]	[1,97]%	[•]	[•]%
Total	**79.334.880**	**100,00%**	**[•]**	**100,00%**

Na hipótese de colocação total das Ações, **considerando** as Ações Adicionais, mas **sem considerar** as Ações Suplementares:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
Acionista	**Ações Ordinárias**	**%**	**Ações Ordinárias**	**%**
MRV Engenharia e Participações S.A.	[41.310.321]	[52,07]%	[•]	[•]%
Conedi Participações Ltda.	[19.081.957]	[24,05]%	[•]	[•]%
José Felipe Diniz	[11.900.552]	[15,00]%		
Ações em Circulação	0	0,00%	[•]	[•]%
Outros	[5.480.946]	[6,91]%	[•]	[•]%
Tesouraria	[1.561.104]	[1,97]%	[•]	[•]%
Total	**79.334.880**	**100,00%**	**[•]**	**100,00%**

Na hipótese de colocação total das Ações, **considerando** as Ações Suplementares, mas **sem considerar** as Ações Adicionais:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
Acionista	**Ações Ordinárias**	**%**	**Ações Ordinárias**	**%**
MRV Engenharia e Participações S.A.	[41.310.321]	[52,07]%	[•]	[•]%
Conedi Participações Ltda.	[19.081.957]	[24,05]%	[•]	[•]%
José Felipe Diniz	[11.900.552]	[15,00]%		
Ações em Circulação	0	0,00%	[•]	[•]%
Outros	[5.480.946]	[6,91]%	[•]	[•]%
Tesouraria	[1.561.104]	[1,97]%	[•]	[•]%
Total	**79.334.880**	**100,00%**	**[•]**	**100,00%**

Na hipótese de colocação total das Ações, **considerando** as Ações Adicionais e as Ações Suplementares:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
Acionista	**Ações Ordinárias**	**%**	**Ações Ordinárias**	**%**
MRV Engenharia e Participações S.A.	[41.310.321]	[52,07]%	[•]	[•]%
Conedi Participações Ltda.	[19.081.957]	[24,05]%	[•]	[•]%
José Felipe Diniz.....	[11.900.552]	[15,00]%		
Ações em Circulação	0	0,00%	[•]	[•]%
Outros	[5.480.946]	[6,91]%	[•]	[•]%
Tesouraria	[1.561.104]	[1,97]%	[•]	[•]%
Total.....	**79.334.880**	**100,00%**	**[•]**	**100,00%**

Para uma descrição mais detalhada sobre os acionistas titulares de mais de 5% do capital social da Companhia, inclusive sua composição societária, ver seção "15. Controle" do Formulário de Referência da Companhia, anexo a este Prospecto.

Descrição da Oferta

A Oferta consiste na distribuição pública primária de, inicialmente, [•] Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, realizada sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta observado o disposto na Instrução CVM 400, com o Ofício-Circular CVM/SRE, com o Código ANBIMA, bem como com as demais disposições aplicáveis, incluindo os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta e com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Ações junto a Acionistas da MRV no âmbito da Oferta Prioritária e a Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta de Varejo e que tenham aderido à carta convite disponibilizada pelo Coordenador Líder, em [•] de [•] de 2020.

Simultaneamente, foram realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional (i) nos Estados Unidos, exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A, editada pela SEC, previstas no *Securities Act*, e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários; e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos ou não constituídos de acordo com a a legislação vigente nesse país (*non-U.S. persons*), nos termos do *Regulation S*, editado pela SEC, no âmbito do *Securities Act*, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada Investidor Estrangeiro em ambos os casos "(i)" e "(ii)", em operações isentas de registro nos Estados Unidos em conformidade ao *Securities Act* e aos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários, desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pela Resolução CMN 4.373, e pela Instrução CVM 560, ou pela Lei 4.131, sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC. Os esforços de colocação das Ações junto a Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior, serão realizados nos termos do Contrato de Distribuição Internacional.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do Anúncio de Início, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares), poderá, a critério da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% (vinte por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares), ou seja, em até [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, a serem integralmente alienadas pela Companhia, na proporção indicada neste Prospecto Preliminar, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% (quinze por cento) do total das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais), ou seja, em até [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, a serem integralmente alienadas pela Companhia, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, conforme Opção de Ações Suplementares. Conforme disposto no Contrato de Distribuição, as Ações Suplementares não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta. O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição, inclusive, e por um período de até 30 (trinta) dias contados da data de início da negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação. Conforme disposto no Contrato de Distribuição, as Ações do Lote Suplementar não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta.

As Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta em mercado de balcão não organizado, em regime de garantia firme de liquidação de forma individual e não solidária, a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta, de acordo com os limites individuais e demais disposições previstas no Contrato de Distribuição e observadas as disposições descritas abaixo. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente subscritas e integralizadas/liquidadas no Brasil junto aos Coordenadores da Oferta, em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 19, parágrafo 4°, da Lei do Mercado de Valores Mobiliários.

Este Prospecto não constitui uma oferta de venda das Ações nos Estados Unidos ou em qualquer outra jurisdição em que a venda seja proibida, sendo que não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil. As Ações não poderão ser ofertadas ou vendidas nos Estados Unidos ou a pessoas consideradas *U.S. Persons*, conforme definido no *Regulation S* sem que haja registro ou isenção de registro nos termos do *Securities Act*. Exceto pelo registro da Oferta pela CVM, a Companhia, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional não pretendem realizar nenhum registro da Oferta ou das Ações nos Estados Unidos e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

Aprovações Societárias

A submissão do pedido de reigstro do registro de companhia aberta categoria “A”, a adesão da Companhia no segmento especial de listagem da B3, designado Novo Mercado, a reforma de seu Estatuto Social de forma a adequá-lo às disposições do Regulamento do Novo Mercado e a realização da Oferta, bem como os termos e condições, foram aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 20 de agosto de 2020, cuja ata foi devidamente registrada em [•] de [•] de 2020, perante a JUCEMG sob o nº [•], e publicada no jornal “Estado de Minas” e no DOEMG em [•] de [•] de 2020.

A fixação e justificativa do Preço por Ação e aprovação e homologação do aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu Estatuto Social e com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, o Preço por Ação serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da disponibilização do Anúncio de Início, cuja ata será devidamente registrada na JUCEMG e publicada no jornal “Estado de Minas” ne data de disponibilização do Anúncio de Início e no DOEMG no dia útil subsequente.

Instituições Participantes da Oferta

Os Coordenadores da Oferta, em nome da Companhia, convidarão as Instituições Consorciadas para participar da colocação das Ações junto aos Acionistas da MRV e aos Investidores Não Institucionais.

Preço por Ação

No contexto da Oferta, estima-se que o preço de subscrição ou aquisição, conforme o caso, por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•], ressalvado, no entanto, que o preço por ação ordinária de emissão da Companhia poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa. **Na hipótese de o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo desta faixa indicativa, os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e os Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo serão normalmente considerados e processados, observadas as condições de eficácia descritas neste Prospecto, exceto no caso de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, hipótese em que o Acionista da MRV e o Investidor Não Institucional poderão desistir do seu Pedido de Reserva da Oferta Prioritária e da Oferta de Varejo, respectivamente.**

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado exclusivamente junto a Investidores Institucionais pelos Coordenadores da Oferta, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, e pelos Agentes de Colocação Internacional, no exterior, conforme previsto no Contrato de Distribuição Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1°, e no artigo 44 da Instrução CVM 400.

O Preço por Ação será calculado tendo como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade da demanda (por volume e preço) por Ações coletadas junto a Investidores Institucionais, durante o Procedimento de *Bookbuilding*. A escolha do critério para determinação do Preço por Ação é justificada na medida em que o preço de mercado das Ações a serem subscritas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento nas Ações no contexto da Oferta, e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. **Os Acionistas da MRV que venham a participar exclusivamente da Oferta Prioritária e os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.**

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento até o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) das Ações ofertadas na Oferta Institucional (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), não será permitida a colocação de Ações a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas.

Os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária realizados por Acionistas da MRV que sejam Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, realizados durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas e o Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas, respectivamente, não serão cancelados caso seja verificado o excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares).

As Pessoas Vinculadas às Instituições Participantes da Oferta e/ou a quaisquer dos Agentes de Colocação Internacional poderão realizar seus respectivos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária, Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo ou ordens de investimento, conforme o caso, somente por meio da entidade a que estiverem vinculadas.

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo ações ordinárias de emissão da Companhia como referência, bem como as demais operações permitidas na forma do inciso II do artigo 48 da Instrução CVM 400, não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400, desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário, especialmente se considerada a colocação prioritária das Ações aos Acionistas da MRV, no âmbito da Oferta Prioritária. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover a redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário, especialmente se considerada a colocação prioritária das Ações aos Acionistas da MRV, no âmbito da Oferta Prioritária", na página 76 deste Prospecto.

Ações em Circulação (*Free Float*) após a Oferta

Após a realização da Oferta (sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares), um montante de [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de [•]% do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Para mais informações, ver seção "Informações sobre a Oferta – Composição do Capital Social da Companhia", na página 40 deste Prospecto.

Após a realização da Oferta (considerando a colocação das Ações Adicionais e sem considerar a colocação das Ações Suplementares), um montante de [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de [•]% do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Para mais informações, ver seção "Informações sobre a Oferta – Composição do Capital Social da Companhia", na página 40 deste Prospecto.

Após a realização da Oferta (sem considerar a colocação das Ações Adicionais e considerando a colocação das Ações Suplementares), um montante de [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de [•]% do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Para mais informações, ver seção "Informações sobre a Oferta – Composição do Capital Social da Companhia", na página 40 deste Prospecto.

Após a realização da Oferta (considerando a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares), um montante de [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de [•]% do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Para mais informações, ver seção "Informações sobre a Oferta – Composição do Capital Social da Companhia", na página 40 deste Prospecto.

Quantidade de Ações Ofertadas, Montante e Recursos Líquidos

O quadro abaixo indica a quantidade de Ações, o Preço por Ação, o valor total das comissões e despesas pagas aos Coordenadores da Oferta, bem como os Recursos Líquidos da Oferta.

Assumindo a colocação da totalidade das ações inicialmente ofertada, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares:

	Quantidade	**Montante[1]**	**Comissões e Despesas[2]**	**Recursos Líquidos[1][2]**
		(em R$)	*(em R$)*	
Oferta	[•]	[•]	[•]	[•]
Total.....	**[•]**	**[•]**	**[•]**	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da Faixa Indicativa do Preço por Ação. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.

(2) Considerando os custos de comissões e de despesas da Oferta, tributos e outras retenções.

Assumindo a colocação da totalidade das ações inicialmente ofertada, considerando a colocação das Ações Adicionais e sem considerar a colocação das Ações Suplementares:

	Quantidade	**Montante[1]**	**Comissões e Despesas[2]**	**Recursos Líquidos[1][2]**
		(em R$)	*(em R$)*	
Oferta	[•]	[•]	[•]	[•]
Total.....	**[•]**	**[•]**	**[•]**	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da Faixa Indicativa do Preço por Ação. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.

(2) Considerando os custos de comissões e de despesas da Oferta, tributos e outras retenções.

Assumindo a colocação da totalidade das ações inicialmente ofertada, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e considerando a colocação das Ações Suplementares:

	Quantidade	**Montante[1]**	**Comissões e Despesas[2]**	**Recursos Líquidos[1][2]**
		(em R$)	*(em R$)*	
Oferta	[•]	[•]	[•]	[•]
Total.....	**[•]**	**[•]**	**[•]**	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da Faixa Indicativa do Preço por Ação. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.

(2) Considerando os custos de comissões e de despesas da Oferta, tributos e outras retenções.

Assumindo a colocação da totalidade das ações inicialmente ofertada, considerando a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares:

	Quantidade	**Montante[1]**	**Comissões e Despesas[2]**	**Recursos Líquidos[1][2]**
		(em R$)	*(em R$)*	
Oferta	[•]	[•]	[•]	[•]
Total.....	**[•]**	**[•]**	**[•]**	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação de R$**[•]**, que é o preço médio da Faixa Indicativa do Preço por Ação. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$**[•]**e R$**[•]**, ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.

(2) Considerando os custos de comissões e de despesas da Oferta, tributos e outras retenções.

Custos de Distribuição

As comissões, despesas com advogados, auditores e outras despesas descritas abaixo serão pagas exclusivamente pela Companhia.

Segue abaixo a descrição dos custos, despesas e comissões estimados para a Oferta assumidos pela Companhia, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares:

Custos	Valor (R$)[1]	% em Relação ao Valor Total da Oferta	Custo por Ação	% em Relação ao Preço por Ação
Comissões da Oferta[2].....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Comissão de Coordenação.....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Comissão de Colocação	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Comissão de Garantia Firme de Liquidação.....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Remuneração de Incentivo[3]	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Despesas da Oferta[4]	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Tributos e Outras Retenções	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Taxa de Registro na CVM.....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Custos da B3.....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Taxa de Registro na ANBIMA....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Advogados[5]	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Auditores Independentes	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Outros[6].....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Total de Comissões e Despesas da Oferta	**[•]**	**[•]%**	**[•]**	**[•]%**

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da Faixa Indicativa do Preço por Ação. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•]e R$[•], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.
(2) Comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) ofertada pela Companhia, conforme condições previstas no Contrato de Distribuição.
(3) A Comissão de Incentivo, conforme descrito pelo Contrato de Distribuição, constitui parte discricionária da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta e será paga a exclusivo critério da Companhia, utilizando como parâmetro a sua percepção acerca do resultado da Oferta.
(4) Despesas estimadas da Oferta assumidas exclusivamente pela Companhia.
(5) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.
(6) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*).

Segue abaixo a descrição dos custos, despesas e comissões estimados para a Oferta assumidos pela Companhia, considerando a colocação das Ações Adicionais e sem considerar das Ações Suplementares:

Custos	Valor (R$)[1]	% em Relação ao Valor Total da Oferta	Custo por Ação	% em Relação ao Preço por Ação
Comissões da Oferta[2].....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Comissão de Coordenação.....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Comissão de Colocação	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Comissão de Garantia Firme de Liquidação.....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Remuneração de Incentivo[3]	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Despesas da Oferta[4]	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Tributos e Outras Retenções	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Taxa de Registro na CVM.....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Custos da B3.....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Taxa de Registro na ANBIMA....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Advogados[5]	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Auditores Independentes	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Outros[6].....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Total de Comissões e Despesas da Oferta	**[•]**	**[•]%**	**[•]**	**[•]%**

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da Faixa Indicativa do Preço por Ação. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.
(2) Comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia (considerando as Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares) ofertada pela Companhia, conforme condições previstas no Contrato de Distribuição.
(3) A Comissão de Incentivo, conforme descrito pelo Contrato de Distribuição, constitui parte discricionária da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta e será paga a exclusivo critério da Companhia, utilizando como parâmetro a sua percepção acerca do resultado da Oferta.
(4) Despesas estimadas da Oferta assumidas exclusivamente pela Companhia.
(5) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.
(6) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*).

Segue abaixo a descrição dos custos, despesas e comissões estimados para a Oferta assumidos pela Companhia, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e considerando das Ações Suplementares:

Custos	Valor (R$)[1]	% em Relação ao Valor Total da Oferta	Custo por Ação	% em Relação ao Preço por Ação
Comissões da Oferta[2].....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Comissão de Coordenação.....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Comissão de Colocação	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Comissão de Garantia Firme de Liquidação.....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Remuneração de Incentivo[3]	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Despesas da Oferta[4]	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Tributos e Outras Retenções	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Taxa de Registro na CVM.....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Custos da B3.....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Taxa de Registro na ANBIMA.....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Advogados[5]	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Auditores Independentes	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Outros[6].....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Total de Comissões e Despesas da Oferta	[•]	[•]%	[•]	[•]%

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•]%, que é o preço médio da Faixa Indicativa do Preço por Ação. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•]% e R$[•]%, ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.

(2) Comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia (sem considerar as Ações Adicionais e considerando as Ações Suplementares) ofertada pela Companhia, conforme condições previstas no Contrato de Distribuição.

(3) A Comissão de Incentivo, conforme descrito pelo Contrato de Distribuição, constitui parte discricionária da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta e será paga a exclusivo critério da Companhia, utilizando como parâmetro a sua percepção acerca do resultado da Oferta.

(4) Despesas estimadas da Oferta assumidas exclusivamente pela Companhia.

(5) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.

(6) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*).

Segue abaixo a descrição dos custos, despesas e comissões estimados para a Oferta assumidos pela Companhia, considerando a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares:

Custos	Valor (R$)[1]	% em Relação ao Valor Total da Oferta	Custo por Ação	% em Relação ao Preço por Ação
Comissões da Oferta[2].....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Comissão de Coordenação.....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Comissão de Colocação	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Comissão de Garantia Firme de Liquidação.....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Remuneração de Incentivo[3]	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Despesas da Oferta[4]	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Tributos e Outras Retenções	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Taxa de Registro na CVM.....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Custos da B3.....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Taxa de Registro na ANBIMA.....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Advogados[5]	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Auditores Independentes	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Outros[6].....	[•]	[•]%	[•]	[•]%
Total de Comissões e Despesas da Oferta	[•]	[•]%	[•]	[•]%

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da Faixa Indicativa do Preço por Ação. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[•] e R$[•], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.

(2) Comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) ofertada pela Companhia, conforme condições previstas no Contrato de Distribuição.

(3) A Comissão de Incentivo, conforme descrito pelo Contrato de Distribuição, constitui parte discricionária da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta e será paga a exclusivo critério da Companhia, utilizando como parâmetro a sua percepção acerca do resultado da Oferta.

(4) Despesas estimadas da Oferta assumidas exclusivamente pela Companhia.

(5) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.

(6) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*).

Para fins da Instrução CVM 400 e do Código ANBIMA, não há outra remuneração devida pela Companhia às Instituições Participantes da Oferta ou aos Agentes de Colocação Internacional, incluindo, exceto pela remuneração descrita acima e pelos ganhos decorrentes da atividade de estabilização, bem como não existe nenhum outro tipo de remuneração que dependa do Preço por Ação.

Cronograma Tentativo da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da data de protocolo do pedido de registro da Oferta junto à CVM:

#	Eventos	Data[(1)]
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta junto à CVM	[•] de [•] de 2020
2	Divulgação do Aviso ao Mercado (sem logotipos das Instituições Consorciadas) Disponibilização do Prospecto Preliminar Início das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*) Início do Procedimento de *Bookbuilding* Primeira Data de Corte	[•] de [•] de 2020
3	Nova disponibilização do Aviso ao Mercado (com logotipos das Instituições Consorciadas) Início do Período de Reserva da Oferta Prioritária Início do Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas Início do Período de Reserva da Oferta de Varejo Início do Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas [Data da cessão da prioridade]	[•] de [•] de 2020
4	Encerramento do Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas Encerramento do Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas	[•] de [•] de 2020
5	Segunda Data de Corte	[•] de [•] de 2020
6	Encerramento do Período de Reserva da Oferta Prioritária Encerramento do Período de Reserva da Oferta de Varejo	[•] de [•] de 2020
7	Encerramento das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*) Encerramento do Procedimento de *Bookbuilding* Fixação do Preço por Ação Aprovação do Preço por Ação pela Companhia Assinatura do Contrato de Distribuição, do Contrato de Distribuição Internacional e dos demais contratos relacionados à Oferta	[•] de [•] de 2020
8	Concessão do registro da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Início do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares	[•] de [•] de 2020
9	Início de negociação das Ações na B3 (Novo Mercado)	[•] de [•] de 2020
10	Data de Liquidação	[•] de [•] de 2020
11	Data limite do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares	[•] de [•] de 2020
12	Data limite para a liquidação das Ações Suplementares	[•] de [•] de 2020
13	Data limite para a divulgação do Anúncio de Encerramento	[•] de [•] de 2021

(1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Companhia e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Será admitido o recebimento de reservas a partir da nova divulgação do Aviso ao Mercado (com o logotipo das Instituições Consorciadas), para subscrição das Ações, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do Prazo de Distribuição.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, este cronograma será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio de anúncio divulgado nas páginas da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, constantes da seção "Informações sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta", na página 69 deste Prospecto, mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início.

Para informações sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Ações, nos casos de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, consulte o Prospecto Preliminar. Para informações sobre os prazos, condições e preço de revenda no caso de alienação das Ações integralizadas/liquidadas pelos Coordenadores da Oferta, em decorrência do exercício da Garantia Firme de Liquidação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição, veja a seção "Informações sobre a Oferta – Regime de Distribuição das Ações", na página 63 deste Prospecto.

A Companhia e os Coordenadores da Oferta realizarão apresentações aos investidores (*roadshow*), no Brasil e no exterior, no período compreendido entre a data em que este Prospecto for disponibilizado e a data em que for determinado o Preço por Ação.

Público Alvo da Oferta

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação das Ações para:

i. Acionistas da MRV, que realizarem o Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, em conformidade com os procedimentos previstos para a Oferta Prioritária;

ii. Investidores Não Institucionais, em conformidade com os procedimentos previstos para a Oferta de Varejo, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo; e

iii. Investidores Institucionais, no âmbito da Oferta Institucional.

Procedimento da Oferta

A Oferta será realizada em conformidade com o Contrato de Distribuição. Os esforços de colocação das Ações junto a Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior, serão realizados nos termos do Contrato de Distribuição Internacional.

Após a divulgação do Aviso ao Mercado, bem como sua nova divulgação (com os logotipos das Instituições Consorciadas), a disponibilização deste Prospecto Preliminar, o encerramento dos Períodos de Reserva da Oferta Prioritária, dos Períodos de Reserva da Oferta de Varejo, a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a concessão do registro da Companhia como emissora de valores mobiliários sob a categoria "A" pela CVM, a celebração do Contrato de Distribuição e do Contrato de Distribuição Internacional, a concessão do registro da Oferta pela CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Ações em regime de Garantia Firme de Liquidação (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares), e observado o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado, por meio dos procedimentos descritos nos itens (i), (ii) e (iii) abaixo, quais sejam:

I. uma Oferta Prioritária, na qual será assegurada aos Acionistas da MRV prioridade na subscrição de até (a) [•] Ações, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e as Ações Suplementares, ou (b) [•] Ações, considerando a colocação das Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares, observado o Limite de Subscrição Proporcional e observados os procedimentos, termos e condições previstos para a Oferta Prioritária, conforme descritos abaixo;

II. Oferta de Varejo, na qual as Ações que não forem colocadas na Oferta Prioritária serão destinadas à Oferta de Varejo, sendo assegurado aos Investidores Não Institucionais o montante de, no mínimo, 10% (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) e, a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, o montante de, no máximo, [20]% do total das Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) **(sendo computadas, no cálculo dos** percentuais **acima, as Ações objeto de Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária realizados por Acionistas da MRV que sejam considerados Investidores Não Institucionais)**, realizada pelas Instituições Consorciadas, compreendendo uma oferta aos Investidores Não Institucionais; e

III. Oferta Institucional, na qual as Ações que não forem colocadas na Oferta Prioritária e Oferta de Varejo serão destinadas aos Investidores Institucionais, realizada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional, e observados os procedimentos da Oferta Institucional descritas abaixo.

Os Coordenadores da Oferta e a Companhia elaborarão um plano de distribuição das Ações, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, e do Regulamento do Novo Mercado, no que diz respeito ao esforço de dispersão acionária, que levará em conta a criação de uma base acionária diversificada de acionistas, as relações da Companhia e dos Coordenadores da Oferta com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que os Coordenadores da Oferta deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; e (iii) o recebimento prévio, pelas Instituições Participantes da Oferta, de exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória, assegurando o esclarecimento de eventuais dúvidas por pessoa designada pelos Coordenadores da Oferta.

Conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, sendo possível o cancelamento do pedido de registro da Oferta caso não haja investidores suficientes para subscrever a totalidade das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) até a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Caso não existam Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária, Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo e/ou intenções de investimento para a subscrição da totalidade das Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) até a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária, Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo e ordens de investimento, conforme o caso, automaticamente cancelados, e os valores eventualmente depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos, eventualmente incidentes sobre movimentação financeira sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio, caso venham a ser criados, e se a alíquota for superior a zero, no prazo máximo de três dias úteis contados da comunicação do cancelamento. **Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – *Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em subscrever a totalidade das Ações no âmbito da Oferta*"**, na página 77 deste Prospecto.

As Pessoas Vinculadas às Instituições Participantes da Oferta e/ou a quaisquer dos Agentes de Colocação Internacional, poderão realizar seus respectivos Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo ou ordens de investimento, conforme o caso, somente por meio da entidade a que estiverem vinculadas.

Oferta Prioritária

A Oferta Prioritária será realizada nos termos do artigo 21 da Instrução CVM 400, de forma a assegurar a participação dos Acionistas da MRV, e tomará por base a posição de custódia na B3 ou no Escriturador da MRV (i) ao final da Primeira Data de Corte; e (ii) ao final da Segunda Data de Corte. A Oferta Prioritária destina-se exclusivamente aos Acionistas da MRV na Primeira Data de Corte e o respectivo Limite de Subscrição Proporcional será proporcional à posição em custódia do Acionista da MRV verificada na Segunda Data de Corte, desconsiderando-se os valores mobiliários da Companhia atualmente emitidos eventualmente mantidos em tesouraria. A Oferta Prioritária destina-se exclusivamente aos Acionistas da MRV na Primeira Data de Corte e o respectivo Limite de Subscrição Proporcional será proporcional à posição em custódia do Acionista da MRV verificada na Segunda Data de Corte, desconsiderando-se as ações ordinárias de emissão da MRV atualmente emitidos e eventualmente mantidos em tesouraria.

No contexto da Oferta Prioritária, Ações da Oferta Prioritária serão distribuídas e destinadas à colocação pública junto aos Acionistas da MRV que realizem Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária e durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas.

Os Controladores da MRV, que possuem, na data deste Prospecto, e possuirão na Segunda Data de Corte, participação societária equivalente a [•]% ([•] por cento) do capital social da MRV, renunciaram expressamente a sua prioridade na subscrição das Ações, no âmbito da Oferta Prioritária.

Tendo em vista a Renúncia dos Controladores, o montante de até (a) [•] Ações, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e as Ações Suplementares, ou (b) [•] Ações, considerando a colocação das Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares, correspondentes a até [•]% ([•] por cento) das Ações ofertadas (considerando a colocação das Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares), será distribuído e destinado prioritariamente à colocação pública junto aos Acionistas da MRV (exceto os Controladores da MRV) que desejarem exercer a sua prioridade de subscrição. Dessa forma, as Ações da Oferta Prioritária correspondem a totalidade das Ações ofertadas (considerando a colocação das Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares) a que fazem jus os Acionistas da MRV, observados os respectivos Limites de Subscrição Proporcional, quando excluída a Participação dos Controladores.

Os Acionistas da MRV que desejarem subscrever Ações no âmbito da Oferta Prioritária deverão realizar os respectivos Pedido de Reserva da Oferta Prioritária junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante Período de Reserva da Oferta Prioritária e, caso sejam Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas, nas condições descritas abaixo, manifestando a intenção de exercer seu direito de prioridade de acordo com o procedimento abaixo indicado.

Os Acionistas da MRV poderão ceder, total ou parcialmente, as suas respectivas prioridades de subscrição no âmbito da Oferta Prioritária, bem como os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária por eles já executados para terceiros que sejam Acionistas da MRV desde que: (i) o(s) Acionista(s) Cedente(s) e o(s) Cessionário(s) celebrem o Termo de Cessão da Prioridade, que será disponibilizado no site http://www.vivaurba.com.br/ri; e (ii) exclusivamente no dia [•] de [•] de 2020, até as 16h00, uma via do Termo de Cessão da Prioridade devidamente firmado, com firma reconhecida ou assinado digitalmente por meio de certificadora autorizada pelo ICP-Brasil, e, no caso de pessoas jurídicas, acompanhado de cópia dos documentos que comprovem os respectivos poderes de representação, seja entregue ao Coordenador Líder, através do e-mail: ol-CessaodeDireitos@btgpactual.com. De modo a operacionalizar e viabilizar a cessão dos direitos decorrentes da Oferta Prioritária, caso as posições acionárias dos respectivos Acionistas da MRV cedentes na Segunda de Corte sejam inferiores às posições acionárias em relação às quais foram realizadas as cessões dos direitos decorrentes da Oferta Prioritária na data especificada no item (ii) acima, os respectivos Termos de Cessão da Prioridade serão ineficazes e serão totalmente desconsiderados. Ocorrendo a cessão dos direitos de subscrição ou dos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária nos termos acima, passam a aplicar-se aos Cessionários as disposições aplicáveis aos Acionistas da MRV no âmbito da Oferta Prioritária.

Será assegurado a cada um dos Acionistas da MRV (exceto os Controladores da MRV) que realizar Pedido de Reserva da Oferta Prioritária durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária ou o Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas o direito de subscrição de Ações da Oferta Prioritária, observado o Limite de Subscrição Proporcional. Caso esta relação resulte em fração de ação, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Ações da Oferta Prioritária, desprezando-se eventuais frações de Ações.

Cada Acionista da MRV terá direito de subscrever: (i) no mínimo, [•] Ações da Oferta Prioritária (sem considerar a colocação das Ações Adicionais e as Ações Suplementares) para cada ação ordinária de emissão da MRV detida por tal Acionista (ou pelo Acionista Cessionário, no caso do Cessionário) ao final da Segunda Data de Corte; e (ii) no máximo, [•] Ações da Oferta Prioritária (considerando a colocação das Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) para cada ação ordinária de emissão da MRV detida por tal Acionista (ou pelo Acionista Cessionário, no caso do Cessionário) ao final da Segunda Data de Corte. Caso a relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Ações da Oferta Prioritária, desprezando-se eventuais frações de Ações.

Os Acionistas da MRV que apresentarem Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária deverão indicar nos respectivos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária o valor de seu investimento nas Ações, sujeito ao respectivo Limite de Subscrição Proporcional, não havendo valor mínimo de investimento para a Oferta Prioritária. Os direitos decorrentes da Oferta Prioritária aqui descrita não poderão ser negociados ou cedidos pelos Acionistas da MRV para terceiros, inclusive àqueles que sejam Acionistas da MRV, sendo certo também que não haverá rodadas de sobras no âmbito da Oferta Prioritária.

As Ações da Oferta Prioritária que não forem alocadas na Oferta Prioritária serão destinadas à colocação junto aos Investidores Não Institucionais, respeitando-se o limite de alocação de Ações para a Oferta de Varejo. No caso de tais Ações não serem objeto de subscrição por Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta de Varejo, estas Ações serão destinadas à Oferta Institucional.

Os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária serão efetuados por Acionistas da MRV de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas alíneas (a), (b) e (f) abaixo e nas seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", "Suspensão ou Cancelamento da Oferta" e "Violações de Normas de Conduta", nas páginas 60, 61 e 65, respectivamente, deste Prospecto, observadas as condições do próprio instrumento de Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, de acordo com as seguintes condições:

(a) observados o Limite de Subscrição Proporcional e os procedimentos de alocação da Oferta Prioritária, cada um dos Acionistas da MRV interessados em participar da Oferta Prioritária deverá efetuar Pedido de Reserva da Oferta Prioritária junto a uma única Instituição Participante da Oferta, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva da Oferta Prioritária no Período de Reserva da Oferta Prioritária ou no Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas. O Acionista da MRV poderá estipular, no Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, como condição de sua eficácia, um preço máximo por Ação, conforme previsto no artigo 45, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400. Caso o Acionista da MRV estipule um preço máximo por Ação no Pedido de Reserva da Oferta Prioritária e o Preço por Ação seja fixado em valor superior ao estipulado, o seu Pedido de Reserva da Oferta Prioritária será automaticamente cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta, sendo que as Ações objeto do Pedido de Reserva da Oferta Prioritária serão realocadas para a própria Oferta Prioritária. **Recomenda-se aos Acionistas da MRV interessados na realização de Pedido de Reserva da Oferta Prioritária que: (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto Preliminar e no Formulário de Referência, em especial as seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações", nas páginas 19 e 73, respectivamente, deste Prospecto Preliminar, bem como a seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou de cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva da Oferta Prioritária; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Participante da Oferta; e (iv) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Reserva da Oferta Prioritária ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta**;

(b) **os Acionistas da MRV deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, a sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Prioritária ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.** Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), será vedada a colocação de Ações junto a Acionistas da MRV que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária realizados por Acionistas da MRV que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, com exceção daqueles realizados durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas;

(c) será assegurado a cada um dos Acionistas da MRV que realizar Pedido de Reserva da Oferta Prioritária o direito de subscrever Ações da Oferta Prioritária até o Limite de Subscrição Proporcional;

(d) após a alocação das Ações da Oferta Prioritária de acordo com o Limite de Subscrição Proporcional, as Ações da Oferta Prioritária que remanescerem serão destinadas à Oferta de Varejo e alocadas de acordo com o procedimento da Oferta de Varejo descrito abaixo;

(e) após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a quantidade de Ações da Oferta Prioritária subscritas e o respectivo valor do investimento dos Acionistas da MRV serão informados ao Acionista da MRV até às 12:00 horas do dia útil imediatamente posterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva da Oferta Prioritária ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento a ser feito de acordo com a alínea (f) abaixo limitado ao valor indicado no Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, calculado mediante a divisão do valor do investimento pretendido no Pedido de Reserva da Oferta Prioritária pelo Preço por Ação;

(f) os Acionistas da MRV deverão efetuar o pagamento à vista e em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, do valor indicado na alínea (e) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, em recursos imediatamente disponíveis até às 10:30 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a Instituição Participante da Oferta junto ao qual o Pedido de Reserva da Oferta Prioritária tenha sido realizado irá garantir a integralização por parte do Acionista da MRV e o Pedido de Reserva da Oferta Prioritária será automaticamente cancelado por tal Instituição Participante da Oferta; e

(g) até às 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual o Pedido de Reserva da Oferta Prioritária tenha sido realizado, entregará a cada Acionista da MRV o número de Ações da Oferta Prioritária correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva da Oferta Prioritária e o Preço por Ação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nas alíneas (a), (b) e (f) acima e nas seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", "Suspensão ou Cancelamento da Oferta" e "Violações de Normas de Conduta", nas páginas 60, 61 e 65, respectivamente, deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Ações da Oferta Prioritária, desprezando-se a referida fração.

Para as hipóteses de suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, vide seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", "Suspensão ou Cancelamento da Oferta" e "Violações de Normas de Conduta", nas páginas 60, 61 e 65, respectivamente, deste Prospecto.

Os Acionistas da MRV que venham a participar exclusivamente da Oferta Prioritária não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.

Os Acionistas da MRV deverão realizar a integralização das Ações da Oferta Prioritária mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.

Os Acionistas da MRV que desejarem subscrever Ações em quantidade superior aos seus respectivos Limites de Subscrição Proporcional poderão: (i) participar da Oferta de Varejo, se forem Investidores Não Institucionais, desde que atendam às condições aplicáveis à Oferta de Varejo descritas abaixo; ou (ii) participar da Oferta Institucional, se forem Investidores Institucionais, desde que atendam as condições aplicáveis à Oferta Institucional descritas abaixo.

Os Acionistas da MRV interessados em subscrever Ações da Oferta Prioritária e cujas ações ordinárias de emissão da Companhia estejam custodiadas no Escriturador da MRV, ou na B3, conforme o caso, deverão certificar-se de que seus respectivos cadastros estejam atualizados, devendo, ainda, observar os procedimentos para a Oferta Prioritária aqui descritos.

A Oferta Prioritária não será realizada, conduzida e/ou estendida a Acionista da MRV cuja participação viole as leis de jurisdição em que determinado Acionista da MRV seja residente e/ou domiciliado. Caberá exclusivamente ao Acionista da MRV analisar, verificar e decidir sobre sua adequação para participar na Oferta Prioritária, ficando as Instituições Participante da Oferta isentas de qualquer responsabilidade decorrente da participação de Acionista da MRV de residente ou domiciliado em jurisdição na qual a Oferta Prioritária seja considerada ilegal ou exija registro ou qualificação com base em qualquer lei que não seja brasileira.

Oferta de Varejo

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária, a Oferta de Varejo será realizada junto a (i) Investidores Não Institucionais que realizem solicitações de reserva antecipada mediante o preenchimento do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, durante o Período de Reserva da Oferta de Varejo, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, e (ii) Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas que realizem Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, durante o Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas, em ambos os casos, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, sendo que aqueles que realizarem seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas não terão seus Pedidos de Reserva cancelados, na eventualidade de haver excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

No contexto da Oferta de Varejo, e considerando que a Companhia deve envidar melhores esforços para atingir a dispersão acionária, conforme previsto no Artigo 12 do Regulamento do Novo Mercado, o montante de, no mínimo, [10]% (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) e, a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, o montante de, no máximo, [20]% do total das Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) será destinado à colocação pública no âmbito da Oferta de Varejo para Investidores da Oferta de Varejo que realizarem Pedido de Reserva da Oferta de Varejo **(sendo computadas, no cálculo dos percentuais acima, as Ações objeto de Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária realizados por Acionistas da MRV que sejam considerados Investidores Não Institucionais)**.

As Instituições Consorciadas somente atenderão aos Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais interessados deverão realizar reservas de Ações junto a uma única Instituição Consorciada, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos itens abaixo, durante os Períodos de Reserva da Oferta de Varejo, observados o Valor Mínimo de Pedido de Investimento na Oferta de Varejo e o Valor Máximo de Pedido de Investimento na Oferta de Varejo.

Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados que (i) leiam cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Formulário de Referência, em especial as seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações" do Prospecto Preliminar, bem como a seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência; (ii) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, se esta, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou de cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta aberta e/ou mantida junto a ela para fins de garantia do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo; (iii) entrem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada para a realização do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada instituição; e (iv) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Consorciada. Os Investidores Não Institucionais interessados na realização do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo deverão ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, bem como as informações constantes do Prospecto Preliminar.

Os Investidores Não Institucinais que desejarem subscrever Ações no âmbito da Oferta de Varejo poderão utilizar seus investimentos diretamente, mediante preenchimento de Pedido de Reserva da Oferta de Varejo com uma única Instituição Consorciada, observados o Valor Mínimo de Pedido de Investimento na Oferta de Varejo e o Valor Máximo de Pedido de Investimento na Oferta de Varejo.

Os Investidores Não Institucionais a que aderirem à Oferta de Varejo não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.

Procedimento da Oferta de Varejo. Os Investidores Não Institucioanis deverão observar, além das condições previstas nos Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo, o procedimento abaixo:

(a) durante os Períodos de Reserva da Oferta de Varejo, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar Pedido de Reserva da Oferta de Varejo com uma única Instituição Consorciada, irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos incisos (b), (d), (e), (f) e (h) abaixo, observadas as condições do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo;

(b) os Investidores Não Institucionais que decidirem participar diretamente da Oferta de Varejo poderão estipular, no Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, um preço máximo por Ação como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, sem necessidade de posterior confirmação, sendo que, caso o Preço por Ação seja fixado em valor superior ao valor estabelecido pelo Investidor da Oferta de Varejo, o respectivo Pedido de Reserva da Oferta de Varejo será automaticamente cancelado;

(c) as Instituições Consorciadas somente atenderão Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo realizados por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo investidor. Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo que: (a) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva da Oferta de Varejo especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto; (b) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo; e (c) entrem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada para a realização do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Consorciada;

(d) os Investidores Não Institucionais deverão realizar seus Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo nos Períodos de Reserva da Oferta de Varejo, sendo que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva da Oferta de Varejo a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta de Varejo ser cancelado pela Instituição Consorciada, observado o Valor Mínimo de Pedido de Investimento na Oferta de Varejo;

(e) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e Ações Suplementares), será vedada a colocação de Ações aos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, exceto os Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo que tenham sido realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Investidores Não Institucionais no Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas;

(f) caso o total de Ações destinadas à Oferta de Varejo objeto dos Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais: (a) seja igual ou inferior ao montante de Ações destinadas à Oferta de Varejo, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo realizados por Investidores Não Institucionais, de modo que as Ações destinadas à Oferta de Varejo remanescentes, se houver, serão destinadas aos Investidores Institucionais; ou (b) exceda o total de Ações destinadas à Oferta de Varejo, será realizado rateio proporcional ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Ações, ou seja, o Rateio da Oferta de Varejo. Caso haja Rateio da Oferta de Varejo, os valores depositados em excesso serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de três dias úteis contados da Data de Liquidação;

(g) até as 16h00 do primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização do Anúncio de Início, serão informados a cada Investidor da Oferta de Varejo pela Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva da Oferta de Varejo por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a Data de Liquidação, a quantidade de Ações alocadas (ajustada, se for o caso, em decorrência do Rateio da Oferta de Varejo), o Preço por Ação e o valor do respectivo investimento, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Pedido de Reserva da Oferta de Varejo;

(h) até as 10h00 da Data de Liquidação, cada Investidor da Oferta de Varejo que tenha realizado Pedido de Reserva da Oferta de Varejo deverá efetuar o pagamento, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, do valor indicado na alínea (h) acima à Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva da Oferta de Varejo sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva da Oferta de Varejo automaticamente cancelado; em caso de tal cancelamento automático, a Instituição Consorciada que tenha recebido o Pedido de Reserva da Oferta de Varejo deverá garantir a liquidação por parte do respectivo Investidor da Oferta de Varejo;

(i) na Data de Liquidação, a Instituição Consorciada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva da Oferta de Varejo entregará, por meio da B3, as Ações alocadas ao respectivo Investidor da Oferta de Varejo Sem Alocação Prioritária que tenha realizado Pedido de Reserva da Oferta de Varejo de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Colocação da Oferta, desde que tenha efetuado o pagamento previsto na alínea (h) acima.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e dos Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo, as Ações remanescentes que não forem colocadas na Oferta Prioritária e/ou na Oferta de Varejo serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores mínimo ou máximo de investimento, uma vez que cada Investidor Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

Caso o número de Ações objeto de intenções de investimento recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*, exceda o total de Ações remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e dos Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo, nos termos e condições descritos acima, terão prioridade no atendimento de suas respectivas intenções de investimento os Investidores Institucionais que, a critério da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, levando em consideração o disposto no plano de distribuição, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, incluindo as suas relações com os clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, melhor atendam ao objetivo desta Oferta de criar uma base diversificada de acionistas, formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

Até as 16:00 horas do primeiro dia útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional informarão aos Investidores Institucionais por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Ações que cada um deverá subscrever e o Preço por Ação. A entrega das Ações deverá ser efetivada na Data de Liquidação, mediante a integralização à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, do valor resultante do Preço por Ação multiplicado pela quantidade de Ações objeto das respectivas ordens de investimento, em conformidade com os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição. A subscrição das Ações será formalizada, nos termos do parágrafo 1º do artigo 85 da Lei das Sociedades por Ações e da Deliberação CVM nº 860, de 22 de julho de 2020, por meio do sistema de registro da B3, sendo, portanto, dispensado a assinatura de boletim de subscrição. Os Investidores Estrangeiros deverão realizar a subscrição das Ações por meio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e na Instrução CVM 560, ou na Lei 4.131.

[A Companhia e o Coordenador Líder foram dispensados do requisito de apresentação do boletim de subscrição nos termos do artigo 4º, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e, conforme alternativa do item I da Deliberação CVM nº 860, de 22 de julho de 2020.]

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta

A Companhia e os Coordenadores da Oferta poderão requerer que a CVM autorize a modificação ou a revogação da Oferta caso ocorram alterações posteriores, relevantes e inesperadas nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta ou que o fundamente, que resultem em um aumento relevante nos riscos assumidos pela Companhia e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, a Companhia e os Coordenadores da Oferta poderão modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o encerramento do Prazo de Distribuição poderá ser adiado em até 90 dias. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

A revogação, suspensão ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de Anúncio de Retificação.

Em qualquer hipótese, a revogação ou cancelamento torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Ações, no prazo de três dias úteis contados da data de divulgação da revogação, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos, eventualmente incidentes sobre movimentação financeira sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio, caso venham a ser criados, e se a alíquota for superior a zero.

Na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta, nos termos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento das aceitações da Oferta, de que o Acionista da MRV ou o Investidor Não Institucional está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições estabelecidas. Caso o Acionista da MRV ou o Investidor Não Institucional já tenha aderido à Oferta, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação ao Acionista da MRV ou ao Investidor Não Institucional que tenha efetuado Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária ou Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo, conforme o caso, junto a tal Instituição Participante da Oferta a respeito da modificação efetuada.

Após a divulgação do Anúncio de Retificação, os Coordenadores da Oferta só aceitarão intenções no Procedimento de *Bookbuilding* e as Instituições Participantes da Oferta só aceitarão Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo daqueles investidores que estejam cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação quando, passados 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, não revogarem expressamente suas intenções no Procedimento de *Bookbuilding* ou seus Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária ou Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo, conforme o caso. Nesta hipótese, os Coordenadores da Oferta e/ou as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta

Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Acionista da MRV ou pelo Investidor Não Institucional, ou as suas decisões de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4°, da Instrução CVM 400; (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (iii) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400; e/ou (iv) o Preço por Ação seja fixado abaixo de 20% (vinte por cento) do preço inicialmente indicado, considerando um preço por Ação que seja o resultado da aplicação de 20% (vinte por cento) sobre o valor máximo da Faixa Indicativa, sendo que o valor resultante desta aplicação de 20% (vinte por cento) deverá ser descontado do valor mínimo da Faixa Indicativa, nos termos do artigo 6º do Anexo II do Código ANBIMA e do Ofício-Circular CVM/SRE ("**Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa**"), poderão os Acionistas da MRV e Investidores Não Institucionais, sem quaisquer ônus, desistir dos respectivos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária ou Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo, conforme o caso, nos termos descritos abaixo.

A revogação, suspensão, cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de anúncio disponibilizado nas páginas da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, mesmos meios utilizados para divulgação deste Prospecto, bem como sua nova divulgação (com os logotipos das Instituições Consorciadas), e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 ("**Anúncio de Retificação**").

Na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta, nos termos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400 ou da ocorrência de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento das aceitações da Oferta, de que o Acionista da MRV ou o Investidor Não Institucional está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições estabelecidas. Caso o Acionista da MRV ou o Investidor Não Institucional já tenha aderido à Oferta, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação ao Acionista da MRV ou ao Investidor Não Institucional que tenha efetuado Pedido de Reserva da Oferta Prioritária ou Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, conforme o caso, junto a tal Instituição Participante da Oferta a respeito da modificação efetuada.

Nas hipóteses descritas acima neste item, o Acionista da MRV ou o Investidor Não Institucional poderá desistir dos respectivos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária ou Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo, conforme o caso, nos termos acima descritos, até as 16:00 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que for disponibilizado o Anúncio de Retificação, ou à data de recebimento, pelo Acionista da MRV ou pelo Investidor Não Institucional, da comunicação direta pela Instituição Participante da Oferta acerca da suspensão ou modificação da Oferta, conforme aplicável. **Caso o Acionista da MRV ou o Investidor Não Institucional não informe, por escrito, sua decisão de desistência do respectivo Pedido de Reserva da Oferta Prioritária ou Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, conforme o caso, nos termos deste item, tais Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária ou Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo, conforme o caso, serão considerados válidos e o Acionista da MRV ou o Investidor Não Institucional, conforme o caso, deverá efetuar o pagamento do valor total do seu investimento.**

Caso o Acionista da MRV ou o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento e venha a desistir do respectivo Pedido de Reserva da Oferta Prioritária ou Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, conforme o caso, nos termos deste item, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes sobre movimentação financeira sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio, caso venham a ser criados, e se a alíquota for superior a zero, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva da Oferta Prioritária ou Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, conforme o caso.

Na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta; (ii) resilição do Contrato de Distribuição; (iii) cancelamento da Oferta; (iv) revogação da Oferta, que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores; ou, ainda, (v) em qualquer outra hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e/ou os Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo, em função de expressa disposição legal, todos os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e/ou dos Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo serão automaticamente cancelados e cada uma das Instituições Participantes da Oferta comunicará o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de divulgação de comunicado ao mercado, aos Acionistas da MRV e aos Investidores Não Institucionais de quem tenham recebido Pedido de Reserva da Oferta Prioritária ou Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, conforme o caso. Caso o Acionista da MRV ou o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento, os valores depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes sobre movimentação financeira sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio, caso venham a ser criados, e se a alíquota for superior a zero, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados do recebimento da comunicação, pelo investidor acerca de quaisquer dos eventos acima citados.

A rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento dos registros da Oferta, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400, sujeito, no entanto, ao acolhimento pela CVM, do pleito de revogação da Oferta.

Prazo de Distribuição

A data de início da Oferta será divulgada mediante divulgação do Anúncio de Início, com data estimada para ocorrer em [•] de [•] de 2020, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400. O prazo para a distribuição das Ações será (i) de até 6 meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400; ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

O término da Oferta e seu resultado serão anunciados mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, com data limite para ocorrer em [•] de [•] de 2021, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

Liquidação

A liquidação física e financeira das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) deverá ser realizada dentro do prazo de até 2 dias úteis, contado a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o disposto no Contrato de Distribuição. A liquidação física e financeira das Ações Suplementares, caso haja o exercício da Opção de Ações Suplementares, ocorrerá dentro do prazo de até 2 (dois) dias úteis, contado do exercício da Opção de Ações Suplementares.

As Ações, as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, conforme o caso, serão entregues aos respectivos investidores até as 16:00 horas da Data de Liquidação. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente subscritas e integralizadas/liquidadas no Brasil junto aos Coordenadores da Oferta, em moeda corrente nacional, por meio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e na Instrução CVM 560, ou na Lei 4.131.

Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação

A garantia firme de liquidação a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta consiste na obrigação de subscrição e integralização, pelos Coordenadores da Oferta, na Data de Liquidação, da totalidade das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) que não forem integralizadas pelos investidores que as subscreverem na Oferta, na proporção e até os limites individuais de garantia firme de cada um dos Coordenadores da Oferta, conforme indicado no Contrato de Distribuição.

Caso as Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Suplementares) efetivamente subscritas por investidores não tenham sido totalmente integralizadas na Data de Liquidação, cada um dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Distribuição, realizará, de forma individual e não solidária, a integralização, na Data de Liquidação, na proporção e até os limites individuais previstos no Contrato de Distribuição, da totalidade do eventual saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da Garantia Firme de Liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e (ii) o número de Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) efetivamente integralizadas por investidores no mercado, multiplicado pelo Preço por Ação a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*. Tal Garantia Firme de Liquidação, passará a ser vinculante a partir do momento em que, cumulativamente, for concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, assinado o Contrato de Distribuição e o Contrato de Distribuição Internacional, concedido o registro da Oferta pela CVM, divulgado o Anúncio de Início e disponibilizado o Prospecto Definitivo.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI, da Instrução CVM 400, em caso de exercício da Garantia Firme de Liquidação e posterior revenda das Ações junto ao público pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, durante o Prazo de Distribuição, o preço de revenda dessas Ações será o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, limitado ao Preço por Ação estabelecido conforme Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que o disposto nesse parágrafo não se aplica às operações realizadas em decorrência das atividades previstas no Contrato de Estabilização, conforme disposto na seção “Informações Sobre a Oferta – Estabilização do Preço das Ações”, na página 64 deste Prospecto.

Segue abaixo relação das Ações objeto de garantia firme prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta:

Coordenadores da Oferta	% do Total	Oferta Base
BTG Pactual	[•]%	[•]
Bradesco BBI	[•]%	[•]
Itau BBA	[•]%	[•]
Santander	[•]%	[•]
Caixa	[•]%	[•]
Total	**100,00%**	**[•]**

Contrato de Distribuição e Contrato de Distribuição Internacional

O Contrato de Distribuição e o Contrato de Distribuição Internacional estabelecem que a obrigação dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional de efetuarem a colocação das Ações, bem como de suas respectivas garantias firme estarão sujeitas a determinadas condições, não limitada (i) a entrega de opiniões legais pelos assessores jurídicos da Companhia, dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional; e (ii) a assinatura de compromissos de restrição à negociação de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up* pela Companhia e pelos Administradores durante o prazo de 180 dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início. De acordo com o Contrato de Distribuição e o Contrato de Distribuição Internacional, a Companhia obriga-se a indenizar os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências.

Adicionalmente, a Companhia obriga-se, nos termos do Contrato de Distribuição Internacional, a indenizar os Agentes de Colocação Internacional na ocasião de perdas no exterior por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*. O Contrato de Distribuição Internacional determina ainda que a inobservância às leis de valores mobiliários dos Estados Unidos pode resultar em eventuais potenciais procedimentos judiciais. A condenação em um procedimento judicial no exterior em relação a incorreções relevantes ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda* poderá ocasionar um impacto significativo e adverso na Companhia e em seus negócios. Para informações sobre os riscos relacionados ao Contrato de Distribuição Internacional, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – *A realização desta oferta pública de distribuição das Ações, com esforços de colocação no exterior, poderá deixar a Companhia expostos a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior.*", na página 77 deste Prospecto.

Após a divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores da Oferta e à CVM, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais", na página 70 deste Prospecto.

Estabilização do Preço das Ações

O Agente Estabilizador, por intermédio da Corretora, poderá, a seu exclusivo critério, conduzir atividades de estabilização de preço das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, por um período de até 30 dias contados da data de início de negociação das Ações na B3, inclusive, por meio de operações bursáteis de compra e venda de ações ordinárias de emissão da Companhia, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Distribuição e no Contrato de Estabilização, o qual foi previamente submetido à análise e aprovação da B3 e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3°, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476.

Não existe obrigação, por parte do Agente Estabilizador ou da Corretora, de realizar operações de estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das Ações no âmbito das atividades de estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério, observadas as disposições do Contrato de Estabilização.

A partir da divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Estabilização estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Agente Estabilizador e à CVM, nos endereços indicados, na seção "Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais", na página 70 deste Prospecto.

Violações de Normas de Conduta

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as Ações, emissão de relatórios de pesquisa e de *marketing* da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis: (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Ações no âmbito da Oferta, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo que tenha recebido e a Instituição Consorciada deverá informar imediatamente aos respectivos investidores sobre referido cancelamento, devendo ser restituídos pela Instituição Consorciada integralmente aos respectivos investidores os valores eventualmente dados em contrapartida às Ações, no prazo máximo de três dias úteis contados da data de divulgação do descredenciamento da Instituição Consorciada, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, e ainda, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes sobre movimentação financeira sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio, caso venham a ser criados, e se a alíquota for superior a zero, (ii) arcará integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores, e (iii) indenizará, manterá indene e isentará os Coordenadores da Oferta, suas afiliadas e respectivos administradores, acionistas, sócios, funcionários e empregados, bem como os sucessores e cessionários dessas pessoas por toda e qualquer perda que estes possam incorrer; e (iv) poderá ter suspenso, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação de quaisquer dos Coordenadores da Oferta. Os Coordenadores da Oferta não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem suas intenções de investimento, Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo cancelados por força do descredenciamento da Instituição Consorciada.

Direitos, Vantagens e Restrições das Ações

As Ações conferirão a seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos aos atuais titulares de ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos no Estatuto Social da Companhia, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado, conforme vigentes nesta data, dentre os quais se incluem os seguintes:

- direito de voto nas assembleias gerais da Companhia, sendo que cada ação ordinária de emissão da Companhia corresponde a um voto;

- observadas as disposições aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social, direito ao recebimento de dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, não inferior a 25% do lucro líquido de cada exercício, nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao recebimento de dividendos adicionais e demais proventos de qualquer natureza eventualmente distribuídos por deliberação da assembleia geral ou pelo conselho de administração, conforme aplicável;

- direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições asseguradas aos eventuais acionistas controladores da Companhia, no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso, do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, observadas as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado aos eventuais acionistas controladores (*tag along*);

- direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia em oferta pública de aquisição de ações a ser realizada pela Companhia ou pelos eventuais acionistas controladores da Companhia, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem das ações ordinárias de emissão da Companhia no Novo Mercado, conforme aplicável, por, no mínimo, obrigatoriamente, seu valor justo, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por instituição ou empresa especializada com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e/ou eventuais acionistas controladores;

- no caso de liquidação da Companhia, os acionistas terão direito de participar do acervo da Companhia, na proporção da sua participação seu no capital social, nos termos do artigo 109, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações;

- direito de preferência na subscrição de novas ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição emitidos pela Companhia, conforme conferido pelo artigo 109, inciso IV, conforme conferido pela Lei das Sociedades por Ações;

- direito integral ao recebimento de dividendos e demais distribuições pertinentes às ações ordinárias de emissão da Companhia que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da data de divulgação do Anúncio de Início; e

- todos os demais direitos assegurados às ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos no Regulamento do Novo Mercado, no estatuto social da Companhia e na Lei das Sociedades por Ações.

Negociação das Ações na B3

A Companhia e a B3 celebrarão oportunamente o Contrato de Participação no Novo Mercado, data na qual referido contrato entrará em vigor, aderindo ao Novo Mercado, disciplinado pelo Regulamento do Novo Mercado, que estabelece regras diferenciadas de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado a serem observadas pela Companhia, mais rigorosas do que aquelas estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações, observado que o referido contrato entrará em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início.

A partir do dia útil seguinte à data de divulgação do Anúncio de Início, as ações ordinárias de emissão da Companhia são negociadas no segmento de listagem do Novo Mercado da B3, sob o código "[•]".

As principais regras relativas ao Regulamento do Novo Mercado estão descritas de forma resumida no item "12.12 – Práticas de Governança Corporativa e o Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC da Companhia" do Formulário de Referência da Companhia, anexo a este Prospecto.

Para mais informações sobre a negociação das Ações na B3, consulte uma instituição autorizada a operar na B3.

Recomenda-se a leitura deste Prospecto Preliminar e do Formulário de Referência para informações adicionais sobre a Companhia, incluindo seu setor de atuação, suas atividades e situação econômica e financeira, e os fatores de risco que devem ser considerados antes da decisão de investimento nas Ações.

Acordos de Restrição à Negociação das Ações (*Lock-up*)

[A Companhia e seus administradores obrigar-se-ão perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional, pelo período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, a não efetuar quaisquer das seguintes operações, sem o prévio consentimento dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional: (i) ofertar, solicitar ofertas de venda, vender, contratar a venda, emprestar, constituir gravame, outorgar qualquer opção, direito ou valor mobiliário para adquirir, ou de qualquer outra forma transferir, direta ou indiretamente, (qualquer dessas ações, uma "**transferência**"), ou registrar ou dar causa a qualquer arquivamento relacionado a uma declaração de registro (ou equivalente) nos termos do *Securities Act ou* das leis ou regulamentos do Brasil, em todos os casos, com relação a quaisquer ações ordinárias de emissão da Companhia ou quaisquer valores mobiliários conversíveis, exercíveis ou permutáveis por ações ordinárias de emissão da Companhia ou que representem o direito de receber quaisquer ações ordinárias de emissão da Companhia ou qualquer participação no capital social da Companhia (incluindo, mas não se limitando, quaisquer ações ordinárias relativas ao capital social da Companhia ou outros valores mobiliários que possam ser atribuídos de titularidade direta ou beneficiária pela Companhia e os Administradores, nos termos e de acordo com as regras e regulamentação da U*.S. Securities and Exchange Commission* ou do Brasil, bem como valores mobiliários que possam ser emitidos mediante o exercício de uma opção ou certificado relativo às ações ordinárias de emissão da Companhia); (ii) celebrar qualquer contrato de swap ou qualquer outra forma de acordo por meio do qual seja transferido, no todo ou em parte, qualquer direito econômico relacionado aos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*, sendo tal operação, conforme prevista no item (i) acima ou neste item (ii), liquidada mediante entrega de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*, em moeda corrente ou sob outra forma de pagamento; (iii) exigir ou exercer qualquer direito relacionado ao registro de quaisquer ações ordinárias de emissão da Companhia (incluindo as Ações), ou qualquer valor mobiliário conversível em, permutável por, ou que represente o direito de receber ações ordinárias de emissão da Companhia; ou (iv) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) a (iii) acima.]

[As restrições previstas acima são expressamente acordadas para evitar que a Companhia e os Administradores se envolvam em qualquer transação de *hedge* ou outra transação que tenha como objetivo ou que seja razoavelmente esperado que leve ou resulte na emissão de novas ações ordinárias de emissão da Companhia ou de parcela do capital social da Companhia, ou qualquer outro valor mobiliários descrito no parágrafo acima, ou a venda ou a disposição de ações ordinárias de emissão da Companhia ou de parcela do capital social da Companhia, ou quaisquer outros valores mobiliários, mesmo que tais valores mobiliários venham a ser emitidos ou dispostos por alguém que não a Companhia e os Administradores. A proibição com relação à realização de hedge ou outras transações pode incluir, sem limitação, qualquer venda a descoberto ou qualquer aquisição, venda ou outorga de qualquer direito (incluindo, sem limitação, qualquer opção de compra ou de venda) com relação a quaisquer das ações ordinárias de emissão da Companhia ou parcela do capital social da Companhia, ou quaisquer outros valores mobiliários, ou com relação a qualquer valor mobiliário que inclua, se relacione ou venha a derivar de qualquer parte significante do valor das ações ordinárias emitidas pela Companhia ou parcela do capital social da Companhia, ou quaisquer outros valores mobiliários.]

[As vedações listadas acima não se aplicarão nas hipóteses de transferência de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up* realizadas (i) no âmbito de transações realizadas no mercado aberto após a conclusão da Oferta, desde que nenhum registro no Brasil ou em qualquer outro lugar seja necessário ou seja feito voluntariamente em conexão com vendas subsequentes de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up* adquiridos nessas transações de mercado aberto; (ii) doações de boa-fé ou em razão de testamento, desde que, antes de tal transferência, o respectivo receptor comprometa-se por escrito a respeitar o prazo remanescente do período de *Lock-up*; (iii) transferência a sócios, da Companhia, desde que, antes de tal transferência, o respectivo receptor comprometa-se por escrito a respeitar o prazo remanescente do período de *Lock-up,* (iv) transferências a membros da família direta, a acionistas da Companhia e a afiliadas da Companhia, desde que, antes de tal transferência, o respectivo receptor comprometa-se por escrito a respeitar o prazo remanescente do período de *Lock-up*; (v) transferências a um *trust* em benefício, direto ou indireto, do próprio signatário do instrumento de *Lock-up* e/ou de familiares imediatos do mesmo e/ou para sócios, membros ou acionistas do signatário do instrumento de *Lock-up*, bem como para as afiliadas da Companhia, nos termos do Contrato de Distribuição Internacional, desde que, antes de tal transferência, se comprometam por escrito a respeitar o prazo remanescente do período de *Lock-up*; (vi) transferência para qualquer entidade de caridade ou organização ou *trust* sem fins lucrativos; (vii) com o consentimento prévio e por escrito dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional; (viii) emissão, transferência ou concessão de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up* pela Companhia no âmbito de plano de opções de ações; (ix) venda de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up* com relação a qualquer exercício de opções de ações nos termos de um plano de opção de compra de ações já devidamente aprovado e em efeito até a data de divulgação do Anúncio de Início; e (x) empréstimo de ações para viabilizar a atividade de estabilização da Oferta, conforme previsto na seção "Informações sobre a Oferta – Estabilização do Preço das Ações" deste Prospecto, sendo certo, ainda, que qualquer transferência, disposição ou distribuição com relação ao item (vi) não venha a envolver a disposição por valor.]

A venda ou a percepção de uma possível venda de um volume substancial das ações poderá prejudicar o valor de negociação das Ações. **Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A venda, ou a percepção de potencial venda, de quantidades significativas das ações ordinárias de emissão da Companhia após a conclusão da Oferta e o período de *Lock-up*, poderá afetar negativamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário ou a percepção dos investidores sobre a Companhia", na página 75 do Prospecto Preliminar.**

Instituição Financeira Escrituradora das Ações

A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração das Ações é o Banco Bradesco S.A.

Formador de Mercado

Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Companhia a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado, nos termos da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, no entanto, [não] houve contratação de formador de mercado.

Inadequação da Oferta

A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Acionista da MRV, Investidor Não Institucional ou de Investidor Institucional. O investimento em ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência anexo a este Prospecto. O investimento nas Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de subscrever Ações ou, com relação à qual o investimento em Ações seria, no entendimento da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, inadequado. Uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e dos riscos inerentes ao investimento em ações, bem como aos riscos associados aos negócios da Companhia, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e outros profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao seu perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações.

Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta

O Aviso ao Mercado, bem como sua nova disponibilização (com o logotipo das Instituições Consorciadas), o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais Anúncios de Retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, exclusivamente nas páginas na rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3:

COMPANHIA

http://www.vivaurba.com.br/ri (neste *website*, clicar no link específico do documento da Oferta que deseja consultar).

COORDENADORES DA OFERTA

Banco BTG Pactual S.A.

https://www.btgpactual.com/home/investment-bank (neste *website,* clicar em “Mercado de Capitais – Download”, depois em “2020” e, a seguir, logo abaixo de “Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Urba Desenvolvimento Urbano S.A.”, clicar no link específico do documento que deseja consultar).

Banco Bradesco BBI S.A.

www.bradescobbi.com.br/site/ofertas_publicas (neste *website*, em “IPO Urba”, link no qual serão disponibilizados os anúncios e avisos da Oferta).

Banco Itaú BBA S.A.

http://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas (neste *website*, clicar em “Urba Desenvolvimento Urbano S.A.” e, posteriormente, clicar em “2020” e, em seguida, em “Oferta Pública Inicial de Ações (IPO)”.

Banco Santander (Brasil) S.A.

https://www.santander.com.br/prospectos (neste *website*, acessar o link "Ofertas em andamento", posteriormente identificar "IPO Urba" e clicar no título do documento correspondente).

Caixa Econômica Federal

http://www.caixa.gov.br/ofertaspublicasemandamento, no item "Oferta Pública de Ações Ordinárias da Urba Desenvolvimento Urbano S.A.", e depois clicar nos links disponíveis dos avisos e anúncios da Oferta.

INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS

Comissão de Valores Mobiliários

www.cvm.gov.br (neste *website* acessar "Central de Sistemas" na página inicial, acessar "Informações sobre Companhias", em seguida "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)". Na nova página, digitar "Urba" e clicar em "Continuar". Em seguida, clicar em "Urba Desenvolvimento Urbano S.A." e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública", *link* no qual serão disponibilizados os anúncios e avisos da Oferta).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ (neste website, acessar "Ofertas em andamento", clicar em "Empresas", depois clicar em "Urba Desenvolvimento Urbano S.A.", link no qual serão disponibilizados os anúncios e avisos da Oferta) e, para informações adicionais relacionadas à Companhia: www.b3.com.br (neste website, acessar "Empresas Listadas"; na nova página, digitar "Urba" e clicar em "Buscar"; em seguida, clicar em "Urba Desenvolvimento Urbano S.A." e selecionar "Informações Relevantes"; posteriormente clicar em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública", link no qual serão disponibilizados os anúncios e avisos da Oferta)

Informações Adicionais

Mais informações sobre a Oferta e sobre o procedimento de reserva das Ações poderão ser obtidas junto aos Coordenadores da Oferta, nos endereços e telefones abaixo mencionados e, no caso de Investidores Não Institucionais também junto às Instituições Consorciadas.

É recomendada aos investidores a leitura deste Prospecto e do Formulário de Referência em especial as seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações", nas páginas 19 e 73, respectivamente, deste Prospecto, bem como a seção "4. Fatores de Risco" constante do Formulário de Referência, deste Prospecto, antes da tomada de qualquer decisão de investimento.

Pandemia do COVID-19 (novo coronavírus)

As operações da nossa Companhia, bem como as operações das sociedades direta ou indiretamente controladas pela nossa Companhia, sofreram impacto em razão das medidas de restrição à circulação adotadas como consequência da pandemia do COVID-19. Além disso, a nossa Companhia acredita que a pandemia provocada pelo novo coronavírus continuará a afetar negativamente seus negócios, condição financeira, resultados operacionais, liquidez e fluxo de caixa, cuja extensão dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis.

Para informações sobre a avaliação atual sobre os impactos do COVID-19 nos negócios da nossa Companhia ver itens [•] e [•] do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página [•].

As consequências adversas da atual pandemia continuam ocorrendo após a emissão de suas informações financeiras intermediárias referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e, assim, até a data deste Prospecto, não há informações adicionais disponíveis para que a administração da Companhia pudesse realizar uma avaliação a respeito do impacto do surto do COVID-19 em seus negócios, além daquela apresentada nos itens [•] e [•] do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página [•]. Na data deste Prospecto, não é possível assegurar se, futuramente, tal avaliação será prejudicada ou a extensão de tais prejuízos, tampouco é possível assegurar que não haverá incertezas materiais na capacidade da Companhia continuar operando seus negócios.

Os investidores que desejarem obter acesso a este Prospecto, ao Formulário de Referência ou informações adicionais sobre a Oferta deverão acessar as seguintes páginas da rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3:

Companhia

Urba Desenvolvimento Urbano S.A.
Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar
CEP 30455-610, Belo Horizonte - MG
At.: José Roberto Diniz Santos
Tel.: (31) 3615-8817
http://www.vivaurba.com.br/ri (neste *website*, clicar no link específico do Prospecto Preliminar).

Coordenadores da Oferta

Banco BTG Pactual S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar
CEP 04538-133, São Paulo, SP
At.: Sr. Fabio Nazari
Tel.: (11) 3383-2000
Fax: (11) 3383-2001
https://www.btgpactual.com/home/investment-bank (neste *website*, clicar em "Mercado de Capitais – Download", depois em "2020" e, a seguir, logo abaixo de "Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Urba Desenvolvimento Urbano S.A.", clicar em "Prospecto Preliminar").

Banco Bradesco BBI S.A.
Avenida Pres. Juscelino Kubitschek, nº1.309, 10º andar
CEP 04543-011, São Paulo, SP
At.: Sr. Glenn Mallett
Tel.: (11) 2169-4672
Fax: (11) 3847-9856
www.bradescobbi.com.br/site/ofertas_publicas/ (neste *website*, em IPO Urba e clicar em "Prospecto Preliminar").

Banco Itaú BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: Sra. Renata G. Dominguez
Tel.: +55 (11) 3708-8876
http://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste *website*, clicar em "Urba Desenvolvimento Urbano S.A." e, posteriormente, clicar em "2020" e, em seguida, em "Oferta Pública Inicial de Ações (IPO)", por fim em "Prospecto Preliminar").

Banco Santander (Brasil) S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, 24º andar
CEP 04543-011, São Paulo, SP
At.: Sr. José Pedro Leite da Costa
Tel.: +55 (11) 3553-3489
https://www.santander.com.br/prospectos/ (neste *website*, acessar o link "Ofertas em andamento", posteriormente identificar "IPO Urba" e clicar no título do documento correspondente).

Caixa Econômica Federal
Avenida Paulista, nº 2.300, 14º andar
CEP 01310-300, São Paulo, SP
At.: Sr. João Paulo Vargas da Silveira
Tel.: +55 (11) 3236-8232
http://www.caixa.gov.br/ofertaspublicasemandamento, no item "Oferta Pública de Ações Ordinárias da Urba Desenvolvimento Urbano S.A.", clicar em "Prospecto Preliminar".

Instituições Consorciadas

O Aviso ao Mercado foi intencionalmente divulgado sem a indicação das Instituições Consorciadas e será novamente divulgado em [•] de [•] de 2020, com a indicação completa das Instituições Consorciadas que participarão da Oferta. A partir de tal data, informações adicionais sobre as Instituições Consorciadas poderão ser obtidas na página da rede mundial de computadores da B3.

Este Prospecto também estará disponível nos seguintes endereços e *websites:* (i) **CVM**, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, na cidade do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo (www.cvm.gov.br – neste *website* acessar "Central de Sistemas" na página inicial, acessar "Informações sobre Companhias", em seguida "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)". Na nova página, digitar "Urba" e clicar em "Continuar". Em seguida, clicar em "Urba Desenvolvimento Urbano S.A." e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública". Clicar em *download* do Prospecto Preliminar com a data mais recente); e (ii) **B3** (www.b3.com.br - neste website, acessar "Empresas Listadas"; na nova página, digitar "Urba" e clicar em "Buscar"; em seguida, clicar em "Urba Desenvolvimento Urbano S.A." e selecionar "Informações Relevantes"; posteriormente clicar em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública", em seguida, clicar em download do Prospecto Preliminar com a data mais recente).

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES

O investimento nas Ações envolve alto grau de risco. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nas Ações os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto, incluindo os riscos mencionados abaixo, os riscos constantes da seção "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia", na página 19 deste Prospecto e na seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, deste Prospecto, e as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas anexas a este Prospecto, a partir da página 187.

As atividades da Companhia, sua situação financeira e reputacional, seus resultados operacionais, fluxos de caixa, liquidez e/ou negócios futuros podem ser afetados de maneira adversa por quaisquer desses riscos. O preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia pode diminuir devido à ocorrência de quaisquer desses riscos e/ou outros fatores, e os investidores podem vir a perder parte substancial ou todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo e no item "4. Fatores de Risco" do nosso Formulário de Referência são aqueles que conhecemos e que acreditamos que atualmente podem nos afetar de maneira adversa, entretanto riscos adicionais não conhecidos por nós atualmente ou que consideramos atualmente irrelevantes também podem nos afetar de forma adversa.

Para os fins desta seção, a indicação de que um risco, incerteza ou problema pode causar ou ter ou causará ou terá "um efeito adverso para a Companhia" ou lhe "afetará adversamente" ou o uso de expressões similares significa que o risco, incerteza ou problema pode ou poderá resultar em um efeito material adverso em seus negócios, condições financeiras, resultados de operações, fluxo de caixa e/ou perspectivas e/ou o preço de mercado de ações ordinárias de emissão da Companhia.

Esta seção faz referência apenas aos fatores de risco relacionados à Oferta e às Ações. Para os demais fatores de risco, os investidores devem ler a seção "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia", na página 19 deste Prospecto e a seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência da Companhia, anexo a este Prospecto.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como a atual coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia.

Surtos de doenças que afetem o comportamento das pessoas, como do atual coronavírus ("COVID-19"), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia mundial e brasileira, nos resultados da Companhia e nas ações de sua emissão.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde decretou a pandemia decorrente do COVID-19, cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados. Como consequência, o surto do COVID-19 resultou em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas impostas pelos governos de diversos países em face da ampla e corrente disseminação do vírus, incluindo quarentena e *lockdown* ao redor do mundo. Como consequência de tais medidas, os países impuseram restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode resultar na volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundial pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Companhia no futuro em termos aceitáveis.

As atividades e a negociação das ações de emissão da Companhia estão sujeitas a riscos inerentes ao mercado de valores mobiliários brasileiro, como a volatilidade e falta de liquidez do mercado.

Mercados emergentes de valores mobiliários, como o brasileiro, envolvem, com frequência, investimentos de maior risco quando comparados a outros mercados mundiais, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa.

Sobre os riscos econômicos e políticos, os investidores podem ter sua capacidade de obter retorno, total ou parcial, de seus investimentos afetada por mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político. Especificamente com relação aos investidores estrangeiros, existe o risco de que os mesmos enfrentem restrições relacionadas ao repatriamento do capital investido ou à criação ou majoração de alíquotas de impostos existentes sobre o investimento estrangeiro.

Por ser um mercado substancialmente menor, menos líquido, mais concentrado e potencialmente mais volátil do que os principais mercados de valores mobiliários mundiais, o mercado brasileiro de valores mobiliários poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações de emissão da Companhia nas condições por eles desejadas. A este respeito, vide risco "O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como a atual coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia" na página 73 deste Prospecto.

Em 31 de março de 2020, a capitalização bursátil de todas as companhias listadas na B3 representava, aproximadamente, R$3,1 trilhões e a média de negociações diárias era de, aproximadamente, R$36 bilhões, segundo dados da própria B3. O mercado de capitais brasileiro é significativamente concentrado, de forma que as dez principais ações negociadas na B3 foram responsáveis por, aproximadamente, 33,9% do volume total de ações negociadas na B3 durante o período de três meses terminado em 31 de março de 2020, enquanto que a New York Stock Exchange, nos Estados Unidos, teve uma capitalização bursátil de aproximadamente US$16,8 trilhões em 31 de março de 2020, com média do volume diário de negociação de aproximadamente US$251 bilhões durante o período de três meses terminado em 31 de março de 2020.

Portanto, o tamanho, liquidez, concentração e potencialmente volatilidade do mercado de capitais brasileiro poderão se transformar em obstáculos para os investidores de ações de emissão da Companhia que desejarem vender as ações, pelo preço e na ocasião desejados, o que poderá ter efeito substancialmente adverso no mercado das ações de emissão da Companhia. Na hipótese de as ações em negociação da Companhia não se transformarem e permanecerem como um mercado ativo e líquido de negociação, o preço de negociação das ações de emissão da Companhia pode ser negativamente impactado. Desta forma, fatores que possam ter impactos econômicos nos mercados internacionais podem trazer impactos ainda mais profundos no mercado brasileiro de valores mobiliários.

Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta" "*O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como a atual coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia*" na página 73 deste Prospecto.

Riscos relacionados à situação da economia global poderão afetar a percepção do risco em outros países, especialmente nos mercados emergentes o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive Estados Unidos, países membros da União Europeia e de economias emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive das Ações. Crises nos Estados Unidos, na União Europeia ou em países emergentes podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de emissão da Companhia.

Adicionalmente, a economia brasileira é afetada pelas condições de mercado e pelas condições econômicas internacionais, especialmente, pelas condições econômicas dos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, são altamente afetados pelas flutuações nas taxas de juros dos Estados Unidos e pelo comportamento das principais bolsas norte-americanas. Qualquer aumento nas taxas de juros em outros países, especialmente os Estados Unidos, poderá reduzir a liquidez global e o interesse do investidor em realizar investimentos no mercado de capitais brasileiro.

A Companhia não pode assegurar que o mercado de capitais brasileiro estará aberto às companhias brasileiras e que os custos de financiamento no mercado sejam favoráveis às companhias brasileiras. Crises econômicas no Brasil e/ou em outros mercados emergentes podem reduzir o interesse do investidor por valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários emitidos pela Companhia. Isso poderá afetar a liquidez e o preço de mercado das Ações, bem como poderá afetar o futuro acesso da Companhia ao mercado de capitais brasileiros e a financiamentos em termos aceitáveis, o que poderá afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia. Desta forma, fatores que possam ter impactos econômicos nos mercados internacionais podem trazer impactos ainda mais profundos no mercado brasileiro de valores mobiliários.

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta” “*O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como a atual coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia*” na página 73 deste Prospecto.

A venda, ou a percepção de potencial venda, de quantidades significativas das ações ordinárias de emissão da Companhia após a conclusão da Oferta e o Período de Lock-up, poderá afetar negativamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário ou a percepção dos investidores sobre a Companhia.

[A Companhia e os Administradores celebrarão acordos de restrição à venda de ações ordinárias de emissão da Companhia (*Lock-up*), por meio dos quais se comprometerão a, sujeitos tão somente às exceções previstas no Contrato de Distribuição Internacional, durante o período de 180 dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, a não transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta.]

Após tais restrições terem se extinguido, as ações ordinárias de emissão da Companhia estarão disponíveis para venda no mercado. A ocorrência de vendas ou percepção de uma possível venda de um número substancial de ações ordinárias de emissão da Companhia pode afetar adversamente o valor de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia. Para informações adicionais, ver a seção “Informações Sobre a Oferta – Restrições à Negociação de Ações (*Lock-up*)”, na página 67 deste Prospecto.

Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária, Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo feitos perante tais Instituições Consorciadas.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores da Oferta, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Instituição(ões) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, incluindo tributos sobre movimentação financeira valores pagos em função do IOF/Câmbio, caso venham a ser criados, e se a alíquota for superior a zero. Para mais informações, ver a seção "Informações Sobre a Oferta – Violações de Norma de Conduta", na página 65 deste Prospecto.

A Companhia pode vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá afetar o preço das ações ordinárias de sua emissão e resultar em uma diluição da participação do investidor.

A Companhia pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro por meio de operações nos mercados financeiro e de capitais brasileiro, os quais podem não estar disponíveis ou podem estar disponíveis em condições que nos sejam desfavoráveis ou desvantajosas. A Companhia pode, ainda, recorrer a ofertas públicas ou privadas de ações de sua emissão ou valores mobiliários lastreados, conversíveis, permutáveis ou que, por qualquer forma, confiram um direito de subscrever ou receber ações de emissão da Companhia. Qualquer captação de recursos por meio de ofertas públicas ou privadas de ações de emissão da Companhia ou valores mobiliários lastreados, conversíveis, permutáveis ou que, por qualquer forma, confiram um direito de subscrever ou receber ações de sua emissão pode ser realizada com exclusão do direito de preferência dos então acionistas da Companhia e/ou alterar o valor das ações de sua emissão, o que pode resultar na diluição da participação dos investidores.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover a redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário, especialmente se considerada a colocação prioritária das Ações aos Acionistas da MRV, no âmbito da Oferta Prioritária.

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) das Ações ofertadas na Oferta Institucional (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), desde que não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares).

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover a redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário.

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em subscrever a totalidade das Ações no âmbito da Oferta.

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, caso as Ações (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) não sejam subscritas no âmbito da Oferta até a Data de Liquidação, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos automaticamente cancelados. Para informações adicionais sobre o cancelamento da Oferta, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 61 deste Prospecto.

Investidores que subscreverem Ações sofrerão diluição imediata e substancial no valor contábil de seus investimentos.

O Preço por Ação deverá ser fixado em valor superior ao patrimônio líquido por ação das ações emitidas e em circulação imediatamente após a Oferta. Como resultado desta diluição, em caso de liquidação da Companhia, os investidores que subscreveram Ações por meio da Oferta poderão receber um valor significativamente menor do que o preço que pagaram ao subscrever as Ações na Oferta.

Adicionalmente, na data deste Prospecto, a Companhia conta com um programa ou de eventual novo programa que venha a ser aprovado pelos acionistas da Companhia de opção de compra de ações da Companhia. No âmbito do referido programa, o Conselho de Administração poderá outorgar aos administradores e determinados empregados opções de compra de ações. Caso tais administradores ou empregados exerçam as opções de que são titulares e a nossa Companhia emita novas ações para cumprir suas obrigações no âmbito do referido Programa, os investidores que subscreverem Ações no âmbito da Oferta serão imediatamente diluídos.

Para mais informações sobre a diluição da realização da Oferta e o programa de opção de compra de ações da Companhia, consulte a seção "Diluição", na página 97 deste Prospecto.

A realização desta oferta pública de distribuição das Ações, com esforços de colocação no exterior, poderá deixar a Companhia exposta a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior.

A Oferta compreende a distribuição primária das Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, incluindo esforços de colocação das Ações junto a Investidores Estrangeiros. Os esforços de colocação das Ações no exterior expõem a Companhia a normas relacionadas à proteção dos Investidores Estrangeiros por incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*.

Adicionalmente, a Companhia é parte do Contrato de Distribuição Internacional, que regula os esforços de colocação das Ações no exterior. O Contrato de Distribuição Internacional apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional para que a Companhia os indenize, caso estes venham a sofrer perdas no exterior por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*.

A Companhia também faz diversas declarações e garantias relacionadas aos negócios da Companhia e em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia no exterior. Esses procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nesses processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos, mesmo que fique provado que nenhuma incorreção foi cometida. Uma eventual condenação da Companhia em um processo no exterior com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*, se envolver valores elevados, poderá afetar negativamente a Companhia.

A deterioração das condições econômicas e de mercado em outros países, principalmente nos emergentes ou nos Estados Unidos, pode afetar negativamente a economia brasileira e os negócios da Companhia.

O mercado de títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado, em vários graus, pela economia global e condições do mercado, e especialmente pelos Estados Unidos, pela União Europeia e pelos mercados emergentes. A crise financeira iniciada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 criou uma recessão global. Mudanças nos preços de ações ordinárias de companhias abertas, ausência de disponibilidade de crédito, reduções nos gastos, desaceleração da economia global, instabilidade de taxa de câmbio e pressão inflacionária podem adversamente afetar, direta ou indiretamente, a economia e o mercado de capitais brasileiros. Crises nos Estados Unidos, na União Europeia e nos mercados emergentes podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de emissão da Companhia.

Além disso, a economia brasileira é afetada pelas condições de mercado e pelas condições econômicas internacionais, especialmente, pelas condições econômicas dos Estados Unidos, tal como na recente tensão política entre Estados Unidos e Irã e a pandemia de coronavirus. Os preços das ações na B3, por exemplo, são altamente afetados pelas flutuações nas taxas de juros dos Estados Unidos e pelo comportamento das principais bolsas norte-americanas. Qualquer aumento nas taxas de juros em outros países, especialmente os Estados Unidos, poderá reduzir a liquidez global e o interesse do investidor em realizar investimentos no mercado de capitais brasileiro.

A Companhia não pode assegurar que o mercado de capitais brasileiro continuará aberto às companhias brasileiras e que os custos de financiamento no mercado sejam favoráveis às companhias brasileiras. Crises econômicas em mercados emergentes podem reduzir o interesse do investidor por valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários emitidos pela Companhia. Isso poderá afetar a liquidez e o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, bem como poderá afetar seu futuro acesso ao mercado de capitais brasileiros e a financiamentos em termos aceitáveis, o que poderá afetar adversamente o preço de mercado de ações ordinárias de emissão da Companhia.

Os acionistas da Companhia poderão não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

De acordo com o Estatuto Social, a Companhia deve pagar dividendos aos seus acionistas no valor mínimo de 25% (vinte e cinco) de seu lucro líquido anual, conforme determinado e ajustado. Esses ajustes do lucro líquido para os fins de cálculo da base dos dividendos incluem contribuições a diversas reservas que efetivamente reduzem o valor disponível para o pagamento de dividendos. A Companhia pode não pagar dividendos aos seus acionistas em qualquer exercício social, caso o Conselho de Administração determine que essas distribuições não seriam aconselháveis em vista da condição financeira da Companhia ou em virtude de restrições impostas em determinados contratos financeiros celebrados por controladas da Companhia. Para mais informações, vide itens "3.4 − Política de destinação dos resultados" e "4.1 – Fatores de Risco" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

A eventual contratação e realização de operações de hedge podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.

Os Coordenadores da Oferta e as sociedades de seu conglomerado econômico poderão realizar operações com derivativos contratadas com terceiros para proteção (*hedge*), tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como referência, conforme permitido pelo artigo 48 da Instrução CVM 400, desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas, tais investimentos não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400. A realização de tais operações pode influenciar a demanda e, consequentemente, o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.

Eventuais matérias veiculadas na mídia com informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta, a Companhia ou os Coordenadores da Oferta poderão gerar questionamentos por parte da CVM, B3 e de potenciais investidores da Oferta, o que poderá impactar negativamente a Oferta.

A Oferta e suas condições, incluindo o presente Prospecto, passarão a ser de conhecimento público após a realização do protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM. A partir deste momento e até a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderão ser veiculadas na mídia matérias contendo informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta, a Companhia, ou os Coordenadores da Oferta, ou, ainda, contendo certos dados que não constam deste Prospecto ou do Formulário de Referência.

Tendo em vista que o artigo 48 da Instrução CVM 400 veda qualquer manifestação na mídia por parte da Companhia ou dos Coordenadores da Oferta sobre a Oferta até a divulgação do Anúncio de Encerramento, eventuais notícias sobre a Oferta poderão conter informações que não foram fornecidas ou que não contaram com a revisão da Companhia ou dos Coordenadores da Oferta.

Assim, caso haja informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta divulgadas na mídia ou, ainda, caso sejam veiculadas notícias com dados que não constam deste Prospecto ou do Formulário de Referência, a CVM, a B3 ou potenciais investidores poderão questionar o conteúdo de tais matérias midiáticas, o que poderá afetar negativamente a tomada de decisão de investimento pelos potenciais investidores podendo resultar, ainda, a exclusivo critério da CVM, na suspensão da Oferta, com a consequente alteração do seu cronograma, ou no seu cancelamento.

[Após a conclusão de sua oferta pública inicial de ações, a Companhia não terá um acionista controlador ou grupo de controle titular de mais de 50% do seu capital votante, o que pode deixá-la susceptível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle titular de mais que 50% de seu capital votante

Após a conclusão da Oferta, a Companhia não terá um acionista ou grupo controlador titular da maioria absoluta do seu capital votante. É possível, dessa forma, que se formem alianças ou acordos de votos entre os acionistas, o que poderia ter o mesmo efeito de se ter um grupo de controle. Caso surja um grupo de controle e esse passe a deter o poder decisório da Companhia, as políticas corporativas e as estratégias podem sofrer mudanças repentinas e inesperadas, incluindo, mas não se limitando, a substituição dos seus administradores. Além disso, a Companhia pode ficar mais vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle e a conflitos daí decorrentes.

A ausência de um acionista ou grupo controlador titular de mais de 50% do capital votante poderá dificultar certos processos de tomada de decisão, pois o quórum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações poderá não ser atingido. Nesse caso, a Companhia e os seus acionistas minoritários poderão não gozar da mesma proteção conferida pela lei contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, poderemos ter dificuldade em obter a reparação dos danos sofridos.

Atualmente, a Companhia está sob controle da MRV, que detém, direta e indiretamente, 100% do nosso capital social. Após a conclusão da Oferta, a MRV passará a deter de [•]% a [•]% de nosso capital social total e votante. Qualquer mudança repentina ou inesperada no quadro de administradores, na política empresarial ou no direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos pode afetar adversamente a Companhia.]

APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Coordenador Líder

O Banco Pactual S.A. foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A. associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. O BTG Pactual tem como foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões e aquisições, *wealth management*, *asset management* e *sales and trading* (vendas e negociações).

No Brasil, possui escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Porto Alegre e Recife. Possui, ainda, escritórios em Londres, Nova Iorque, Santiago, Cidade do México, Lima, Medellín, Bogotá e Buenos Aires.

Na área de *asset management*, as estratégias de investimento são desenhadas para clientes institucionais, clientes private, empresas e parceiros de distribuição. Na área de *wealth management*, o BTG Pactual oferece uma ampla seleção de serviços personalizados, que variam desde asset management a planejamento sucessório e patrimonial. O BTG Pactual também oferece serviços de *sales and trading* (vendas e negociações) em renda fixa, ações e câmbio na América Latina, tanto em mercados locais quanto internacionais. Na área de *investment banking*, o BTG Pactual presta serviços para diversos clientes em todo o mundo, incluindo serviços de subscrição nos mercados de dívida e ações públicos e privados, assessoria em operações de fusões e aquisições e produtos estruturados personalizados.

O BTG Pactual é o líder no ranking de ofertas de ações do Brasil de 2004 a 2015 pelo número de operações, participando de um total de mais de 170 operações no período, segundo o ranking da base de dados internacional Dealogic. Além disso, ficou em 1º lugar em volume e em número de ofertas em 2012 (Dealogic) e sempre em posição de liderança com base em outros rankings desde 2004 (ANBIMA e Bloomberg). Ademais, vale destacar a forte presença do banco na América Latina, tendo conquistado o 1º lugar em volume e em número de ofertas nos anos de 2013 e 2012 (Dealogic, Bloomberg e Thomson Reuters).

Demonstrando a sua força no Brasil, o BTG Pactual foi eleito em 2010, 2011 e em 2013 como o "*Brazil's Equity House of the Year*", segundo a Euromoney. O BTG Pactual foi também eleito por três vezes "*World's Best Equity House*" (Euromoney, em 2003, 2004 e 2007), além de "*Equity House of the Year*" (IFR, 2007). Sua atuação e grande conhecimento sobre a América Latina renderam sete vezes o título de "*Best Equity House Latin America*" (Euromoney de 2002 a 2005, 2007, 2008 e 2013; IFR em 2013) e o título de "*Best Investment Bank*" (Global Finance em 2011 e World Finance em 2012). Como principal suporte a seus investidores, o BTG Pactual sempre investiu fortemente na sua equipe de equity research, buscando os melhores profissionais do mercado para a atuação junto ao grupo de investidores. Seus investimentos na área renderam o título de "*#1 Equity Research Team Latin America*" em 2012, 2014 e 2015, bem como no período de 2003 a 2007 (*Institutional Investor*, *Weighted Rankings*).

Adicionalmente, sua expertise é demonstrada pela forte atuação no Brasil, onde o BTG Pactual foi reconhecido pela sua atuação nos últimos anos, como primeiro colocado no ranking da *Institutional Investor* de 2003 a 2009, e 2012 a 2015 e como segundo colocado em 2010 e 2011, segundo o ranking publicado pela revista *Institutional Investor*.

O BTG Pactual apresentou forte atuação em 2010 no mercado de ofertas públicas de renda variável, participando das ofertas de *follow-on* do Banco do Brasil, JBS, Even, PDG Realty, Petrobras, Lopes, Estácio Participações e Anhanguera Educacional, bem como da abertura de capital da Aliansce, Multiplus, OSX, Ecorodovias, Mills, Júlio Simões e Brasil Insurance. Esta posição foi alcançada em função do forte relacionamento do BTG Pactual com seus clientes, com sua atuação constante e de acordo com a percepção de valor agregado para suas operações, fato comprovado pela sua atuação em todas as operações de *follow-on* das empresas nas quais participou em sua abertura de capital. Em 2011, realizou as seguintes ofertas: *follow-on* de Tecnisa, Ternium, Direcional, Gerdau, BR Malls, e Kroton; e as ofertas públicas iniciais de QGEP, IMC, T4F, Magazine Luiza e Brazil Pharma. Deve-se destacar também que o BTG Pactual atuou como coordenador líder e *lead settlement agent* na oferta de Gerdau, a qual foi registrada no Brasil e SEC e coordenada apenas por bancos brasileiros. Em 2012, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Locamérica, Unicasa e de sua própria oferta pública inicial e do *follow-on* de Fibria, Brazil Pharma, Suzano, Taesa, Minerva, Equatorial e Aliansce. Em 2013, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Linx, Biosev, Alupar, BB Seguridade, CPFL Renováveis, Ser Educacional e CVC e do *follow-on* de Multiplan, BHG, Abril Educação, Iguatemi e Tupy. Em 2014, o BTG Pactual atuou como coordenador líder e agente estabilizador no *follow-on* da Oi S.A. Em 2015, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Par Corretora e do *follow-on* de telefônica Brasil e Metalúrgica Gerdau. Em 2016, o BTG Pactual participou das ofertas públicas de distribuição de ações da Energisa, da Linx e da Sanepar. Em 2017, o BTG Pactual participou das ofertas públicas iniciais de distribuição de ações da Movida, IRB-Brasil Resseguros, Ômega Geração e Biotoscana Investments, bem como dos *follow-ons* da CCR, das Lojas Americanas, e da Alupar e, da BR Malls e do Magazine Luiza e da Rumo, e do re-IPO da Eneva. Em 2018, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de distribuição de ações da Hapvida. Em 2019, o BTG Pactual participou do IPO da Centauro, da C&A e *follow-on* das seguintes companhias: Banco Pan, Singia, Localiza Rent A Car, Movida, Banco Inter, Hapvida, Light, Tecnisa, BTG Pactual, CPFL Energia, Totvs, Eneva e Burger King. Em 2020, o BTG Pactual participou dos follow-ons da Minerva, Cogna Educação, Positivo Tecnologia, Centauro,Via Varejo, Lojas Americanas, BTG Pactual, JHSF Participações, Irani, IMC e Dimed, assim como do IPO da Mitre Realty, Estapar e Ambipar.

Bradesco BBI

O Bradesco BBI, é responsável por (i) originação e execução de operações de financiamento de projetos; (ii) originação e execução de operações de fusões e aquisições; (iii) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda fixa no Brasil e exterior; e (iv) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda variável no Brasil e exterior.

O Bradesco BBI conquistou em 2018 os prêmios "*Best Investment Bank in Brazil*" pela Euromoney, "*The Best M&A Bank From America Latina*" e "*The Best Investment Bank in Brazil*" pela Global Finance e "*Most Innovative Investment Bank from Latin America*" pela *The Banker*. Já em 2019, o Bradescco BBI conquistou em 2019 o prêmio "*The Best Investment Bank in Brazil*" pela Global Finance e "*The Most Innovative Bank in Latam*" pela *The Banker*.

Em 2019, o Bradesco BBI assessorou seus clientes no total de 191 operações em todos os segmentos de Investment Banking em um montante total de aproximadamente R$236,571 bilhões.

Presença constante em operações de renda variável, com presença na maioria dos IPOs (*Initial Public Offerings*) e *Follow-ons* que foram a mercado nos últimos anos, tanto no Brasil quanto no exterior.

O Bradesco BBI apresentou em 2019 presença significativa no mercado de capitais brasileiro, tendo participado como *joint bookrunner* no *Follow-on* do IRB Brasil RE, no montante de R$2.516 milhões, coordenador líder do IPO da Centauro, no montante de R$705 milhões, *joint bookrunner* no *Follow-on* do Banco BTG Pactual, no montante de R$2.539 milhões, *joint bookrunner* no *Follow-on* de CPFL Energia, no montante de R$3.212 milhões, *joint bookrunner* no *Follow-on* da intermédica, no montante de R$2.370 milhões, *joint bookrunner* no *Follow-on* da Light, no montante de R$2.500 milhões, *joint bookrunner* no *Follow-on* do IRB Brasil RE, no montante de R$7.390 milhões, *joint bookrunner* no *Follow-on* da Movida, no montante de R$832 milhões, *joint bookrunner* no *Follow-on* do Banco Inter, no montante de R$1.248 milhões, *joint bookrunner* no *Follow-on* da Trisul, no montante de R$405 milhões, coordenador líder do *Follow-on* da Helbor, no montante de R$560 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da Log CP, no montante de R$638 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da Arco Educação, no montante de US$332 milhões, *joint bookrunner* do IPO da C&A, no montante de R$1.831 milhões, *joint bookrunner* do Re-IPO da CCP, no montante de R$870 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da Lopes, no montante de R$147 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da Magazine Luiza, no montante de R$4.730 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da JHSF, no montante de R$513 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da Marisa, no montante de R$570 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da Aliansce Sonae, no montante de R$1.191 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da Intermédica, no montante de R$5.002 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da Unidas, no montante de R$1.829 milhões, *joint bookrunner* do *Follow-on* da Marfrig, no montante de R$2.997 milhões e *joint bookrunner* do *Follow-on* da Restoque, no montante de R$259 milhões.

Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu 2019 com grande destaque em renda fixa. Participou de 118 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R$101,540 bilhões originados.

No ano de 2019, o Bradesco BBI assessorou 28 transações de M&A envolvendo um volume total de aproximadamente R$40 bilhões, tendo como destaque: (i) assessoria ao Casino na compra da participação detida pelo Éxito na Segisor por R$5,4 bilhões (ii) assessoria à Odebrecht TransPort na venda da rodovia Rota das Bandeiras para o Farallon e o Mubadala por R$4,0 bilhões, (iii) assessoria ao Banco Bradesco na aquisição do BAC Florida Bank por R$2,0 bilhões, (iv) assessoria à Kroton na realização de oferta pública de ações no contexto da aquisição da Somos Educação por R$1,7 bilhão, (v) assessoria à EDP Renováveis na venda da Babilônia Holding para a Actis por R$1,2 bilhão, e (vi) assessoria ao Grupo CB na venda de portfólio de galpões logísticos para a HSI por valor confidencial.

O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Clientes e usuários têm à disposição 80.222 pontos de atendimento, destacando-se 4.478 agências.

Itaú BBA

O Itaú BBA é o banco de atacado do conglomerado Itaú Unibanco. O Itaú BBA é resultado da fusão dos bancos BBA e das áreas corporate do Banco Itaú S.A. e Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. Em 31 de março de 2019, o Itaú Unibanco apresentou os seguintes resultados: ativos na ordem de R$1,7 trilhão e uma carteira de crédito de R$647 bilhões. A história do Itaú BBA começa com o BBA Creditanstalt, fundado em 1988 em São Paulo por Fernão Bracher e Antonio Beltran, em parceria com o Bank Austria Creditanstalt. A atuação do banco estava voltada para operações financeiras bancárias, com características de atacado, e destaque para *underwriting*, *hedge*, crédito e câmbio.

Em 1991, foi a única instituição brasileira a coordenar o consórcio de bancos estrangeiros para investimentos no programa de privatização de empresas estatais no país. Ainda no mesmo ano, recebeu autorização do BACEN para operar subsidiária em Bahamas e atender a demanda de clientes na área internacional.

Em 1994, assinou acordo de cooperação com a administradora de recursos Paribas Capital. No ano seguinte, juntou-se ao Capital Group, de Los Angeles, para formar a administradora de fundos BBA Capital.

Em 1996, adquiriu a Financiadora Mappin e criou a Fináustria, especializada em financiamento de veículos. Nessa época, já contava com sucursais em Campinas, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Belo Horizonte.

Em 2001, o BBA tem novo parceiro de negócios, em razão da compra do Creditanstalt pelo grupo alemão HVB. No ano seguinte, a associação com o Grupo Icatu fez surgir duas empresas: a BBA Icatu Corretora e a BBA Icatu Investimentos.

No final de 2002, ocorreu a associação com o Banco Itaú S.A., surgindo assim uma nova instituição: o Itaú BBA. Com gestão autônoma para conduzir todos os negócios de clientes corporativos e banco de investimento do grupo, passa a contar com a base de capital e liquidez do Itaú e a especialização do BBA no segmento de atacado.

Em 2005, o Itaú BBA ampliou as atividades de banco de investimentos e, com isso, consolidou-se como um player de mercado em fusões e aquisições, equities e renda fixa local, conforme descrito abaixo. A partir de 2008, iniciou expansão de suas atividades em renda fixa internacional e produtos estruturados.

Em 2009, o BACEN aprovou a associação entre o Itaú e o Unibanco. O Itaú BBA uniu-se com a área corporate do Unibanco, e ainda concentrou as atividades de tesouraria institucional do grupo.

Atividade de investment banking do Itaú BBA

A área de investment banking do Itaú BBA oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda variável, renda fixa e fusões e aquisições.

O Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento nas regiões em que atua: foi eleito cinco anos consecutivos, de 2011 a 2015, banco de investimento mais inovador da América Latina pela The Banker, para a mesma região, foi considerado o melhor banco de investimento em 2011, 2012, 2013, 2015, 2016 e 2017 pela Global Finance, mesma instituição que o apontou como o melhor investment bank do Brasil em 2009, 2012, 2013, 2014 e 2015 e como o banco mais criativo do mundo em 2016. Também em 2016, o Itaú BBA foi eleito pela *Bloomberg* como o melhor assessor em transações de M&A da América Latina e Caribe.

Em renda variável, o Itaú BBA oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações e de deposit receipts (DRs), ofertas públicas para aquisição e permuta de ações, além de assessoria na condução de processos de reestruturação societária de companhias abertas e trocas de participações acionárias. A condução das operações é realizada em conjunto com a Itaú Corretora de Valores S.A., que tem relacionamento com investidores domésticos e internacionais, além de contar com o apoio da melhor casa de research do Brasil e da América Latina, segundo a Institucional Investor. Em 2018 o Itaú BBA foi líder em emissões no mercado brasileiro em número de transações que totalizaram US$6,1 bilhões.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. De acordo com o ranking de fusões e aquisições da Dealogic, o Itaú BBA prestou assessoria financeira a 49 transações em 2018 na America do Sul, obtendo a primeira colocação no ranking por quantidade de operações acumulando um total de US$25,7 bilhões.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, commercial papers, fixed e floating rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRA). Em 2014, segundo o ranking da ANBIMA, o Itaú BBA foi líder em distribuição de renda fixa local, coordenando 20% do volume total distribuído, que ultrapassou os R$7 bilhões. Pelo mesmo ranking, o Itaú BBA ficou em segundo lugar em 2015 e 2016, tendo coordenado operações cujo volume total somou mais de US$4 bilhões em 2015, US$8 bilhões em 2016 e US$6 bilhões em 2017, equivalente a 14%, 21% e 27% do total, respectivamente. Em 2018 o Itaú BBA foi líder obtendo 37% de participação sobre o volume total emitido, tendo coordenado operações cujo volume total somou aproximadamente US$8 bilhões.

Santander

O Banco Santander (Brasil) S.A. é controlado pelo Banco Santander S.A., instituição com sede na Espanha fundada em 1857. O Santander e/ou seu conglomerado econômico possui, atualmente, cerca de €1,46 trilhão em ativos, 12 mil agências e milhares de clientes em diversos países. O Santander desenvolve uma importante atividade de negócios na Europa, região em que alcançou presença no Reino Unido, por meio do Abbey National Bank Plc. Adicionalmente, atua no financiamento ao consumo na Europa, por meio do Santander Consumer, com presença em 15 países do continente e nos Estados Unidos.

Em 2019, o Grupo Santander registrou lucro líquido atribuído de aproximadamente €8,3 bilhões no mundo, dos quais 53% nas Américas e 28% no Brasil. Na América Latina, em 2019, o Grupo Santander possuía cerca de 4,6 mil agências e cerca de 90 mil funcionários.

Em 1957, o Grupo Santander entrou no mercado brasileiro por meio de um contrato operacional celebrado com o Banco Intercontinental do Brasil S.A. Em 1997, adquiriu o Banco Geral do Comércio S.A., em 1998 adquiriu o Banco Noroeste S.A., em 1999 adquiriu o Banco Meridional S.A. (incluindo sua subsidiária, o Banco Bozano, Simonsen S.A.) e em 2000 adquiriu o Banespa.

Em 1º de novembro de 2007, o RFS Holdings B.V., um consórcio composto pelo Santander Espanha, The Royal Bank of Scotland Group PLC, Fortis SA/NV e Fortis N.V., adquiriu 96,95% do capital do ABN AMRO, então controlador do Banco Real. Na sequência, em 12 de dezembro de 2007, o CADE aprovou sem ressalvas a aquisição das pessoas jurídicas brasileiras do ABN AMRO pelo consórcio. No primeiro trimestre de 2008, o Fortis e o Santander Espanha chegaram a um acordo por meio do qual o Santander Espanha adquiriu direito às atividades de administração de ativos do ABN AMRO no Brasil, que o Fortis havia adquirido como parte da compra pelo consórcio do ABN AMRO. Em 24 de julho de 2008, o Santander Espanha assumiu o controle acionário indireto do Banco Real. Por fim, em 30 de abril de 2009, o Banco Real foi incorporado pelo Santander e foi extinto como pessoa jurídica independente.

Com a incorporação do Banco Real, o Santander passou a ter presença em todos os segmentos do mercado financeiro, com uma gama de produtos e serviços em diferentes segmentos de clientes – pessoas físicas, pequenas e médias empresas, corporações, governos e instituições. As atividades do Santander compreendem três segmentos operacionais: banco comercial, banco global de atacado e gestão de recursos de terceiros e seguros.

O Santander oferece aos seus clientes um portfólio de produtos e serviços locais e internacionais que são direcionados às necessidades dos clientes. Produtos e serviços são oferecidos nas áreas de transações bancárias globais (*Global Transaction Banking*), mercados de crédito (*Credit Markets*), finanças corporativas (*Corporate Finance*), ações (*Equities*), taxas (*Rates*), formação de mercado e mesa proprietária de tesouraria. Dessa forma, os clientes corporativos podem se beneficiar dos serviços globais fornecidos pelo Grupo Santander.

Na área de *Equities*, o Santander atua na estruturação de operações na América Latina, contando com equipe de *Equity Research*, *Equity Sales* e *Equity Capital Markets*.

A área de *Equity Research* do Santander é considerada pela publicação Institutional Investor como uma das melhores não somente no Brasil, mas também na América Latina. Adicionalmente, o Santander dispõe de estrutura de research dedicada exclusivamente ao acompanhamento de ativos latino-americanos, o que assegura credibilidade e acesso de qualidade a investidores *target* em operações brasileiras.

Em *Sales & Trading*, o Grupo Santander possui equipes dedicadas a ativos latino-americanos no mundo. Presente no Brasil, Estados Unidos, Europa e Ásia, a equipe do Grupo Santander figura dentre as melhores da América Latina pela publicação da Institutional Investor. O Santander dispõe de uma estrutura dedicada de acesso ao mercado de varejo e pequenos investidores institucionais no Brasil por meio do Coordenador Contratado.

Em 2019, o Santander, no Brasil, possuía uma carteira de mais de 26,3 milhões de clientes, 3.840 agências e pontos de atendimento bancário (PABs) e cerca de 37,1 mil caixas eletrônicos próprios e compartilhados, além de um total de ativos em torno de R$858 bilhões e patrimônio líquido de, aproximadamente, R$68,2 bilhões. O Santander, no Brasil, em 2019, possui uma participação de aproximadamente 28% dos resultados das áreas de negócios do Grupo Santander no Mundo, além de representar cerca de 53% no resultado do Grupo Santander na América.

A área de *Equity Capital Markets* do Santander participou como *bookrunner* em diversas ofertas públicas de valores mobiliários no Brasil nos últimos anos.

Em 2013, o Santander atuou como *bookrunner* na oferta pública de ações da Via Varejo S.A., na oferta pública inicial de ações da Ser Educacional S.A., na oferta pública inicial de units de Alupar Investimentos S.A. e na oferta pública inicial de Smiles S.A.

Em 2014, o Santander atuou como *bookrunner* na oferta de *follow–on* da Oi S.A.

Em 2015, o Santander atuou como *bookrunner* na oferta de *follow-on* da Telefônica Brasil S.A. e atuou como coordenador na oferta de *follow-on* da General Shopping Brasil S.A.

Em 2016, o Santander atuou como *bookrunner* na oferta pública inicial do Centro de Imagem Diagnósticos S.A. e na oferta de *follow-on* da Transmissora Aliança de Energia Elétrica S.A., como coordenador na oferta de *follow-on* da Rumo Logística Operadora Multimodal S.A. e na oferta de *follow-on* da Fras-le S.A. Além disto, atuou como *bookrunner* na oferta de Re-IPO da Energisa S.A.

Em 2017, o Santander atuou como coordenador no *follow-on* da Alupar S.A. e no *follow-on* do Banco Santander (Brasil) S.A., como *bookrunner* nas ofertas públicas iniciais de Movida Participações S.A., Azul S.A., Atacadão S.A., Ômega Geração S.A. Camil Alimentos S.A. e Petrobras Distribuidora S.A., e nas ofertas de *follow-on* da CCR S.A., Lojas Americanas S.A., BR MALLS Participações S.A., BR Properties S.A., Azul S.A., Magazine Luiza S.A., Rumo S.A., International Meal Company Alimentação S.A. e Restoque S.A. Além disso, atuou como *bookrunner* na oferta de Re-IPO da Eneva S.A.

Em 2019, o Santander atuou como coordenador nas ofertas de *follow-on* da CPFL Energia S.A., Light S.A., Marfrig Global Foods S.A. e Restoque Comércio e Confecções de Roupas S.A. O Santander também atuou como *bookrunner* nas ofertas de *follow-on* da Eneva S.A., Tecnisa S.A., Petrobras Distribuidora S.A., Hapvida Participações e Investimentos S.A., Movida Participações S.A., Banco Inter S.A., Banco PAN S.A., Omega Geração S.A., Magazine Luiza S.A., BR Properties S.A., Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. e Notre Dame Intermédica Participações S.A., e na oferta pública inicial da C&A Modas S.A.

Em 2020, o Santander atuou como coordenador na oferta pública inicial da Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A. e nas ofertas de *follow-on* do Grupo SBF S.A. e da Via Varejo S.A. Além disso, atuou como *bookrunner* nas ofertas de *follow-on* da Cogna Educação S.A. e das Lojas Americanas S.A.

Caixa

A Caixa Econômica foi criada em 1861, sendo uma empresa 100% pública que atende não só os seus clientes bancários, mas todos os trabalhadores formais do Brasil, estes por meio do pagamento de FGTS, PIS e seguro-desemprego, beneficiários de programas sociais e apostadores das loterias. Possui a oitava marca mais valiosa do mercado segundo estudo da *Brand Finance*, realizado em parceria com a revista *The Brander/IAM* e publicado na edição anual das 100 marcas mais valiosas presentes no Brasil. Ao final de 2019, a Caixa Econômica tinha aproximadamente R$1,29 trilhão de ativos com uma base de 90 milhões de clientes por todo o país. A Caixa Econômica assessora seus clientes bem como as empresas interessadas na captação de recursos por meio de operações de mercado de capitais, fazendo a coordenação, colocação e distribuição de ativos nos mercados de renda fixa e variável, como ações, *debêntures*, notas promissórias, Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Fundos de Investimento Imobiliários (FII), fusões e aquisições, operações de IPO e follow on.

Nos últimos 5 anos a Caixa Econômica atuou em 39 operações de renda fixa e variável, que totalizaram R$24,31 bilhões e R$27,29 bilhões, respectivamente, tendo participado da distribuição de 53 fundos de investimento imobiliários e distribuído R$9,1 bilhões em CRI.

RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E OS COORDENADORES DA OFERTA

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, são descritos abaixo o relacionamento da Companhia com os Coordenadores da Oferta.

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou ao Preço por Ação e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos que estejam vinculadas à Oferta e/ou ao Preço por Ação.

Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, à exceção do relacionamento relativo à Oferta, a Companhia não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro.

A Companhia contratou e poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e/ou para realização de operações financeiras usuais, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não Ações ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas Ações) de emissão da Companhia.

Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em Ações, ações ordinárias ou ações preferenciais de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Coordenador Líder no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de total return swap). O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (hedge) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de hedge podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.", na página 79 deste Prospecto. Exceto pelo disposto no presente Prospecto, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia e não foram realizadas aquisições e vendas, pelo Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, de valores mobiliários da Companhia. Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 46 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia ao Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Santander como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Relacionamento entre a Companhia e o Bradesco BBI

Na data deste Prospecto, a Companhia e as sociedades de seu grupo econômico possuem relacionamento com o Bradesco BBI e demais sociedades do seu grupo econômico, conforme detalhado a seguir:

- Atuou como coordenador líder da 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, no valor total de R$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), com data de emissão em 1º de abril de 2020 e com vencimento em 1º de abril de 2025. As debêntures fazem jus a juros remuneratórios de 100% da variação acumulada do CDI acrescidos de 1,50% ao ano. As debêntures contam com garantia fidejussória outorgada pela MRV.

- Contratação pela Companhia, em 29 de janeiro de 2020, de fiança bancária no montante de R$16.720.000,00 (dezesseis milhões, setecentos e vinte mil reais) em favor de Santa Iria Empreendimento Imobiliário Ltda., em garantia ao pagamento do valor de aquisição de bem imóvel. A fiança bancária vencerá em 29 de janeiro de 2021.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima e, pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, a Companhia e as sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Bradesco BBI ou as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Companhia contratou e poderá, no futuro, contratar o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e/ou para realização de operações financeiras usuais, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não Ações ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas Ações) de emissão da Companhia.

Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em Ações, ações ordinárias ou ações preferenciais de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Bradesco BBI no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.", na página 79 deste Prospecto.

Exceto pelo disposto no presente Prospecto, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia e não foram realizadas aquisições e vendas, pelo Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, de valores mobiliários da Companhia. Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 46 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia ao Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA

Na data deste Prospecto, a Companhia e as sociedades de seu grupo econômico possuem relacionamento com o Itaú BBA e demais sociedades do seu grupo econômico, conforme detalhado a seguir:

- Contratação pela Companhia, de operação financeira para capital de giro em 18 de março de 2016 e com data de vencimento em 3 de junho de 2023, no montante total de R$13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais), remunerada pela taxa referencial (TR) acrescida de 13,29%. O saldo devedor é de R$5.264.694,00 (cinco milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e noventa e quatro reais). A referida operação não conta com quaisquer garantias.

- [•]

- Itaú BBA ou demais sociedades do seu grupo econômico são titulares de debêntures emitidas pela Companhia no âmbito da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, no valor total de R$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). As debêntures foram emitidas em 06 de junho de 2018 e tem data de vencimento em 06 de junho de 2023. As debêntures fazem jus a juros remuneratórios de 100% da variação acumulada do CDI acrescidos de 1,22% ao ano. As debêntures contam com garantia fidejussória outorgada pela MRV.

- Contratação pela Companhia, de operações de derivativos (swap) em 15 de março de 2016 e com vencimento em 6 de março de 2023, no montante de R$5.104.735,00 (cinco milhões, cento e quatro mil, setecentos e trinta e cinco). A operação não conta com quaisquer garantias.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima e, pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, a Companhia e as sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA ou as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Companhia contratou e poderá, no futuro, contratar o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e/ou para realização de operações financeiras usuais, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não Ações ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas Ações) de emissão da Companhia.

Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em Ações, ações ordinárias ou ações preferenciais de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Itaú BBA no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.”, na página 79 deste Prospecto.

Exceto pelo disposto no presente Prospecto, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia e não foram realizadas aquisições e vendas, pelo Itaú BBA e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, de valores mobiliários da Companhia. Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 46 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia ao Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Relacionamento entre a Companhia e o Santander

Na data deste Prospecto, à exceção do relacionamento relativo à Oferta, a Companhia não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Santander e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro.

A Companhia contratou e poderá, no futuro, contratar o Santander e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e/ou para realização de operações financeiras usuais, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O Santander e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não Ações ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas Ações) de emissão da Companhia.

Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Santander e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em Ações, ações ordinárias ou ações preferenciais de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Santander no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Santander e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de total return swap). O Santander e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (hedge) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de hedge podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.", na página 79 deste Prospecto. Exceto pelo disposto no presente Prospecto, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Santander e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia e não foram realizadas aquisições e vendas, pelo Santander e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, de valores mobiliários da Companhia. Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 46 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia ao Santander e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Santander como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Santander ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Relacionamento entre a Companhia e a Caixa

[Na data deste Prospecto, à exceção do relacionamento relativo à Oferta, a Companhia não possui qualquer outro relacionamento relevante com a Caixa e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro.] {ou} [Na data deste Prospecto, a Companhia e as sociedades de seu grupo econômico possuem relacionamento com a Caixa e demais sociedades do seu grupo econômico, conforme detalhado a seguir:

[•]

[Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima e, pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, a Companhia e as sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com a Caixa ou as sociedades do seu conglomerado econômico.]

A Companhia contratou e poderá, no futuro, contratar a Caixa e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e/ou para realização de operações financeiras usuais, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

A Caixa e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não Ações ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas Ações) de emissão da Companhia.

Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, a Caixa e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em Ações, ações ordinárias ou ações preferenciais de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação da Caixa no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

A Caixa e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de total return swap). A Caixa e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (hedge) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de hedge podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.”, na página 79 deste Prospecto. Exceto pelo disposto no presente Prospecto, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, a Caixa e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia e não foram realizadas aquisições e vendas, pela Caixa e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, de valores mobiliários da Companhia. Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição” na página 46 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia à Caixa e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação da Caixa como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e a Caixa ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

A Companhia estima que os recursos líquidos provenientes da Oferta, após a dedução das comissões, tributos e despesas estimadas, (i) sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar, serão de R$[•] milhões, ou (ii) considerando a colocação das Ações Adicionais e das Ações do Lote Suplementar, serão de R$[•] milhões, em ambos os casos com base no preço médio da Faixa Indicativa. Para informações detalhadas acerca das comissões e das despesas da Oferta, veja a seção "Informações sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 46 deste Prospecto.

A Companhia pretende utilizar os recursos líquidos provenientes da Oferta acordo com as suas orientações estratégicas e de negócios, notadamente para [•].

Proporção do Uso dos Recursos

Tais recursos serão destinados na proporção abaixo indicada:

1) Sem considerar as Ações do Lote Adicional e as Ações do Lote Suplementar:

Destinação	**Percentual Estimado dos Recursos Líquidos**	**Valor Estimado Líquido**
		(em R$)
Aquisição de terrenos	[•]%	[•]
Capital de giro	[•]%	[•]
Investimento em CAPEX	[•]%	[•]
Total	**100%**	**[•]**

2) Considerando as Ações do Lote Adicional e as Ações do Lote Suplementar:

Destinação	**Percentual Estimado dos Recursos Líquidos**	**Valor Estimado Líquido**
		(em R$)
Aquisição de terrenos	[•]%	[•]
Capital de giro	[•]%	[•]
Investimento em CAPEX	[•]%	[•]
Total	**100%**	**[•]**

A efetiva aplicação dos recursos líquidos captados por meio da Oferta depende de diversos fatores que a Companhia não pode garantir que virão a se concretizar, dentre os quais as condições de mercado então vigentes (*e.g.*, como resultado da pandemia de COVID-19), nas quais baseia suas análises, estimativas e perspectivas atuais sobre eventos futuros e tendências. Alterações nesses e em outros fatores podem obrigar a Companhia a rever a destinação dos recursos líquidos da Oferta quando de sua efetiva utilização.

Caso os recursos líquidos captados pela Companhia por meio da Oferta sejam inferiores às usas estimativas, sua aplicação será reduzida de forma proporcional aos objetivos e observada a ordem de alocação disposta na tabela acima e, na hipótese de serem necessários recursos adicionais, a Companhia poderá efetuar emissão de outros valores mobiliários e/ou efetuar a contratação de linha(s) de financiamento junto a instituições financeiras, as quais deverão ser contratadas tendo como principal critério o menor custo de capital para a Companhia.

Um aumento (ou uma redução) de R$1,00 no Preço por Ação aumentaria (ou reduziria), conforme o caso, o valor dos recursos líquidos a serem captados na Oferta em R$[•] milhões.

Para mais informações sobre o impacto dos recursos líquidos auferidos pela Companhia em decorrência da Oferta na sua situação patrimonial, veja a seção "Capitalização" na página 96 deste Prospecto.

CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a capitalização total da Companhia, composta por empréstimos e financiamentos (circulantes e não circulantes) e o patrimônio líquido da Companhia em 30 de junho de 2020, indicando: (i) a posição efetiva em 30 de junho de 2020; e (ii) a posição ajustada considerando o recebimento dos recursos líquidos estimados em R$[•] milhões (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), após a dedução das comissões e das despesas estimadas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta, com base no Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da Faixa Indicativa.

O investidor deve ler a tabela abaixo em conjunto com as seções "3 – Informações Financeiras Selecionadas" e "10 – Comentários dos Diretores" do Formulário de Referência da Companhia, anexo a este Prospecto, bem como as informações trimestrais da Companhia relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, as quais se encontram anexas a este Prospecto.

	Efetivo	**Ajustado[1]**
	(em milhares de R$)	
Empréstimos e financiamentos	**[•]**	**[•]**
Empréstimos e financiamentos (circulante)	[•]	[•]
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	[•]	[•]
Patrimônio líquido	**[•]**	**[•]**
Capitalização Total[2]	**[•]**	**[•]**

(1) Ajustado para refletir o recebimento dos recursos líquidos provenientes da Oferta estimados em R$[•] (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), após a dedução de comissões e despesas estimadas em R$[•], valor este calculado com base no Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da faixa de preço das Ações indicada na capa deste Prospecto. Os recursos líquidos a serem recebidos no âmbito da Oferta são estimados e poderão variar, significativamente, tendo como base o preço por ação que será definido no procedimento de *bookbuilding*.

(2) Capitalização total corresponde à soma do total de empréstimos e financiamentos e patrimônio líquido.

Um aumento (redução) de R$1,00 no Preço por Ação, conforme estimado neste Prospecto, aumentaria (reduziria) o valor da capitalização total em R$[•] milhões, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, e após a dedução das comissões e das despesas estimadas a serem pagas pela Companhia no âmbito da Oferta.

O valor do patrimônio líquido da Companhia após a conclusão da Oferta e ajustes decorrentes está sujeito, ainda, a alterações do Preço por Ação, bem como dos termos e condições gerais da Oferta que somente serão conhecidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

DILUIÇÃO

Os investidores que participarem da Oferta sofrerão diluição imediata de seu investimento, calculada pela diferença entre o Preço por Ação e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a Oferta.

Em 30 de junho de 2020, o valor do patrimônio líquido consolidado da Companhia era de R$[•] milhões, e o valor patrimonial por Ação de emissão da Companhia, na mesma data, era de R$[•]. [O referido valor patrimonial por Ação representa o valor do patrimônio líquido consolidado da Companhia, dividido pelo número total de ações ordinárias de sua emissão em 30 de junho de 2020. [Em assembleia geral de acionistas da Companhia realizada em [•] de [•] de 2020, foi aprovado o [desdobramento/grupamento] de cada ação ordinária de emissão da Companhia [em [•] ações ordinárias/na proporção de [•]], sem alteração no valor do capital social da Companhia. O valor patrimonial por ações de sua emissão em 30 de junho de 2020, ajustado para dar efeito ao desdobramento, seria de R$[•].]

Considerando (i) o efeito da colocação das Ações da Oferta (exceto pelas Ações Adicionais e pelas Ações Suplementares) ao Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da faixa indicativa de preço constante da capa deste Prospecto Preliminar, e após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, o patrimônio líquido consolidado da Companhia estimado em 30 de junho de 2020 seria de R$[•], representando um valor patrimonial de R$[•] por ação ordinária de emissão da Companhia. Isto significaria um aumento imediato no valor do patrimônio líquido por Ação de R$[•] para os atuais acionistas da Companhia, e uma diluição percentual no valor do patrimônio líquido por Ação de [•]% para os acionistas e investidores que subscreverem Ações no âmbito da Oferta.

A tabela abaixo ilustra a diluição por Ação, com base no patrimônio líquido da Companhia consolidado em 30 de junho de 2020, considerando a realização da Oferta (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares):

	Em R$, exceto (%)
Preço por Ação[1]	[•]
Valor patrimonial contábil por Ação em 30 de junho de 2020[2]	[•]
Redução do valor contábil patrimonial líquido por Ação em 30 de junho de 2020[2] para os atuais acionistas	[•]
Valor patrimonial contábil por Ação em 30 de junho de 2020[2] ajustado para refletir a Oferta	[•]
Aumento do valor patrimonial contábil por Ação para os novos investidores[2][3]	[•]
Percentual de aumento imediato no valor patrimonial por Ação resultante da Oferta[4]	[•]%

(1) Considera o Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da faixa de preço das Ações indicada na capa deste Prospecto.

(2) Em assembleia geral de acionistas da Companhia realizada em [•]de [•]de 2020, foi aprovado o [desdobramento/grupamento] de cada ação ordinária de emissão da Companhia [em [•] ações ordinárias/na proporção de [•]], sem alteração no valor do capital social da Companhia. Os valores aqui indicados foram ajustados para dar efeito a referido [desdobramento/grupamento].

(3) Para os fins aqui previstos, o aumento do valor patrimonial contábil por Ação para os novos investidores representa a diferença entre o valor patrimonial líquido por Ação imediatamente após a conclusão da Oferta e o Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da faixa de preço das Ações indicada na capa deste Prospecto a ser pago pelos acionistas e investidores no âmbito da Oferta.

(4) O cálculo do percentual do aumento imediato no valor patrimonial por Ação resultante da Oferta para novos investidores é obtido por meio da divisão do valor patrimonial por Ação resultante da Oferta para novos investidores pelo Preço por Ação de R$[•].

O Preço por Ação a ser pago pelos investidores no contexto da Oferta não possui relação com o valor patrimonial das Ações e será calculado tendo como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade da demanda (por volume e preço) por Ações coletadas junto a Investidores Institucionais, durante o Procedimento de *Bookbuilding.* Para uma descrição detalhada do Procedimento de *Bookbuilding* e das condições da Oferta, veja a seção “Informações Sobre à Oferta” na página 40 deste Prospecto.

Um aumento (redução) de R$1,00 no Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da faixa de preço indicado na capa deste Prospecto Preliminar, após a dedução das comissões e despesas estimadas no âmbito da Oferta, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares, (i) aumentaria (reduziria), o valor do patrimônio líquido consolidado da Companhia em R$[•] milhões; (ii) aumentaria (reduziria), o valor patrimonial por Ação em R$[•]; e (iii) reduziria (aumentaria) o aumento imediato no valor patrimonial contábil por Ação para os novos investidores em R$[•].

O valor do patrimônio líquido contábil consolidado da Companhia após a conclusão da Oferta está sujeito, ainda, a ajustes decorrentes de alterações do Preço por Ação, bem como dos termos e condições gerais da Oferta que somente serão conhecidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Plano de Opções

Nosso Plano de Opção de Compra de Ações ("Plano"), aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de agosto de 2020 estabelece as condições gerais de outorga de opções de compra ("Opções", ou individualmente "Opção") de nossas Ações, nos termos do artigo 168, parágrafo 3º, da Lei das S.A., e é administrado pelo Conselho de Administração da Companhia. Poderão ser eleitos como beneficiários de outorgas de Opções, nos termos do Plano, certos executivos e empregados da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto optar por adquirir ações da Companhia, nos termos e condições previstos no Plano., escolhidos pelo Conselho de Administração, a seu exclusivo critério ("Participantes").

O Conselho de Administração criará, periodicamente, Programas de Opção de Ações (cada qual, um "Programa"), nos quais serão, sempre dentro das condições gerais previstas no Plano, definidas as pessoas elegíveis a receber as Opções, o número e a espécie de ações da Companhia que terão direito de subscrever com o exercício de cada Opção, o preço de subscrição, o prazo máximo para o exercício da Opção, normas sobre transferência de Opções e quaisquer restrições às Ações recebidas pelo exercício da Opção. O Conselho de Administração poderá prorrogar, mas não antecipar, o prazo final para o exercício das Opções dos Programas em vigência. As Opções incluídas no Plano corresponderão a, no máximo, 5.000.000 (cinco milhões) Opções, correspondentes, nesta data, a 6.30% (seis inteiros e trinta centésimos por cento) do capital social total da Companhia, em uma base completamente diluída. Uma vez exercida a Opção pelos Participantes, as ações correspondentes serão objeto de emissão através de aumento do capital da Companhia. Também poderão ser oferecidas Opções de compra das Ações existentes em tesouraria, na forma prevista pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Nos termos do disposto no artigo 171, §3º, da Lei nº 6.404/76, não haverá direito de preferência na outorga e no exercício das Opções originárias do Plano, seja em relação aos atuais acionistas da Companhia, seja em relação àqueles que adquiram esta qualidade após a aprovação do Plano, respeitado o limite de capital autorizado aprovado pela Assembleia Geral para este fim, nos termos do artigo 168, §3º, da Lei nº 6.404/76. O preço de emissão das Ações a serem subscritas pelos integrantes do Plano, em decorrência do exercício da Opção, será equivalente ao valor do patrimônio líquido da Ação no momento da deliberação e aprovação de cada Programa pelo Conselho de Administração, sem qualquer correção quando do exercício da Opção ("Preço de Exercício da Opção"). Em caso de oferta pública inicial de ações da Companhia, os Programas futuros terão como Preço de Exercício da Opção a média do valor das ações em circulação da Companhia nos últimos 30 (trinta) dias de pregão, contados das respectivas datas de concessão da Opção. Para mais informações sobre o Planos, veja os itens "[▪]" a "[▪]", do Formulário de Referência da Companhia, anexo a este Prospecto.

O quadro a seguir ilustra a hipótese de diluição máxima, com base no patrimônio líquido da Companhia em 30 de junho de 2020, considerando: (i) a emissão de [▪] Ações objeto da Oferta Primária; e (ii) o exercício de todas as opções passíveis de outorga, no âmbito do Plano.

Preço por Ação[1]	[•]
Quantidade de ações de emissão da Companhia em 30 de junho de 2020	79.334.880
Quantidade de ações de emissão da Companhia após conclusão da Oferta	[•]
Quantidade de ações passíveis de serem emitidas no âmbito do Plano de Opções	[•]
Preço de exercício no âmbito do Plano de Opções	[•]
Quantidade total de ações após emissões acima	**[•]**
Valor patrimonial contábil por ação em 30 de junho de 2020	[•]
Valor patrimonial contábil por ação ajustado para refletir o exercício máximo do Plano	[•]
Aumento do valor contábil patrimonial líquido por ação para os atuais acionistas para refletir o exercício máximo do Plano	[•]
Diluição do valor patrimonial contábil por Ação para novos investidores para refletir o exercício máximo do Plano[2][3]	[•]
Percentual de diluição imediata resultante do eventos acima[2][3]	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação de R$[▪], que é o preço médio da Faixa Indicativa. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto Preliminar serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(2) Para os fins aqui previstos, diluição representa a diferença entre o Preço por Ação e o valor patrimonial líquido por ação imediatamente após a conclusão de todos os eventos descritos na tabela acima.

(3) O cálculo da diluição percentual dos novos investidores é obtido por meio da divisão do valor da diluição dos novos investidores pelo Preço por Ação.

Bônus de Subscrição

A Assembleia Geral da Companhia realizada em 14 de agosto de 2020 aprovou a emissão de três Bônus de Subscrição a um conselheiro e acionista, que, caso exercidos nos termos e condições e dentro dos prazos de vencimento de cada um dos bônus de subscrição, conferirão ao beneficiário o direito de subscrever até 2.902.105 (duas milhões, novecentas e duas mil, cento e cinco) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia ("Ações Objeto do Bônus"). Cada bônus de subscrição dá direito ao seu titular de subscrever um terço da quantidade total de ações acima descrita, em períodos pré determinados (sob pena de, em não o fazendo nos referidos períodos, decair do direito de exercer o respectivo bônus de subscrição): (i) entre 14 e 31 de agosto de 2020, para o primeiro bônus de subscrição; (ii) entre 01 e 31 de janeiro de 2021, para o segundo bônus de subscrição; e (iii) entre 01 e 31 de janeiro de 2022, para o terceiro bônus de subscrição ("Período de Exercício"). Os bônus de subscrição foram emitidos sem valor, uma vez que foram atribuídos ao beneficiário em decorrência de seus investimentos realizados na Companhia e de sua posição como membro do Conselho de Administração da Companhia. O preço de emissão da totalidade de ações em que poderão ser convertidos os bônus de subscrição é de R$1,56348110076421 por ação, corrigido anualmente pelo IPCA a partir de 14 de agosto de 2020 até a data de exercício de cada bônus de subscrição ("Preço de Exercício"). O direito do beneficiário em exercer cada um dos bônus de subscrição está condicionado à sua permanência ininterrupta como membro do Conselho de Administração da Companhia até o início de cada Período de Exercício. Os acionistas da Companhia não fizeram jus ao direito de preferência para subscrição dos bônus de subscrição e não o farão com relação às Ações Objeto do Bônus, se e quando do exercício dos bônus de subscrição pelo beneficiário. Mediante uma notificação do titular dos bônus de subscrição durante cada Período de Exercício, o presidente do conselho de administração da Companhia terá até 30 (trinta) dias para convocar reunião do conselho de administração para deliberar sobre o aumento de capital da Companhia, através da emissão de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal ao titular. A subscrição das ações decorrentes do exercício de cada Bônus de Subscrição dar-se-á na data da reunião do conselho de administração que aprovar o aumento do capital autorizado correspondente ao seu exercício, e a integralização das Ações Objeto do Bônus deverá ser feita mediante o pagamento do Preço de Exercício, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição. Os Bônus de Subscrição, caso fossem exercidos nesta data, corresponderiam a, no máximo, 2.902.105 (duas milhões, novecentas e duas mil, cento e cinco) ações, correspondentes, nesta data, a [▪]% ([▪] por cento) do capital social total da Companhia, em uma base completamente diluída.

Preço por Ação[1]	[•]
Quantidade de ações de emissão da Companhia em 30 de junho de 2020	79.334.880
Quantidade de ações de emissão da Companhia após conclusão da Oferta	[•]
Quantidade de ações passíveis de serem emitidas no âmbito do Bônus de Subscrição	[•]
Preço de exercício no âmbito do Bônus de Subscrição	[•]
Quantidade total de ações após emissões acima	**[•]**
Valor patrimonial contábil por ação em 30 de junho de 2020	[•]
Valor patrimonial contábil por ação ajustado para refletir o exercício máximo do Bônus de Subscrição	[•]
Aumento do valor contábil patrimonial líquido por ação para os atuais acionistas para refletir o exercício máximo do Bônus de Subscrição	[•]
Diluição do valor patrimonial contábil por Ação para novos investidores para refletir o exercício máximo do Bônus de Subscrição[2][3]	[•]
Percentual de diluição imediata resultante do eventos acima[2][3]	**[•]**

(1) Com base no Preço por Ação de R$[•], que é o preço médio da Faixa Indicativa. O Preço por Ação utilizado neste Prospecto Preliminar serve apenas como um valor indicativo, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(2) Para os fins aqui previstos, diluição representa a diferença entre o Preço por Ação e o valor patrimonial líquido por ação imediatamente após a conclusão de todos os eventos descritos na tabela acima.

(3) O cálculo da diluição percentual dos novos investidores é obtido por meio da divisão do valor da diluição dos novos investidores pelo Preço por Ação.

Histórico do Preço de Emissão de Ações

Nos últimos cinco anos, a Companhia realizou os seguintes aumentos de capital:

Data	Natureza da operação	Tipo de Ação	Quantidade de Ações	Valor Pago	Valor Pago por Ação
				(R$)	*(R$)*
[•]	[•]	N.A.	0	R$[•]	R$[•]

O aumento de capital da Companhia realizado em [•] de [•] de 2020, sem a emissão de novas ações, teve como forma de integralização [•], no valor de R$[•], resultando em uma variação positiva do capital social da Companhia de R$[•].

ANEXOS

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DA COMPANHIA QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA E A REFORMA DO ESTATUTO

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

MINUTA DA ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE APROVARÁ O PREÇO POR AÇÃO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTE AO PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 COMPARATIVAS A 2018 E RESPECTIVOS RELATÓRIOS DO AUDITOR INDEPENDENTE

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 COMPARATIVAS A 2017 E RESPECTIVOS RELATÓRIOS DO AUDITOR INDEPENDENTE

TERMO DE CESSÃO DA PRIORIDADE

FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DA COMPANHIA QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA E A REFORMA DO ESTATUTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Ministério da Economia
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração
Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)	Código da Natureza Jurídica	Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio
31300101495	2054	

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Nome: URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.
(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

Nº FCN/REMP
MGE2000700859

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	007			ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA
		019	1	ESTATUTO SOCIAL

BELO HORIZONTE
Local

26 Agosto 2020
Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:
Nome: _____
Assinatura: _____
Telefone de Contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

☐ DECISÃO SINGULAR ☐ DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

☐ SIM ☐ SIM

☐ NÃO ___/___/_____ _____ Data Responsável ☐ NÃO ___/___/_____ _____ Data Responsável

Processo em Ordem
À decisão

___/___/_____
Data

_____
Responsável

DECISÃO SINGULAR

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)
☐ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.
☐ Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐	☐	☐	☐

___/___/_____ Data _____ Responsável

DECISÃO COLEGIADA

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)
☐ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.
☐ Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐	☐	☐	☐

___/___/_____ Data

_____ Vogal _____ Vogal _____ Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
20/517.012-9	MGE2000700859	26/08/2020

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
174.307.708-43	ERIKA MATSUMOTO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

CNPJ/ME 10.571.175/0001-02
NIRE 31.300.101.49-5

Companhia Fechada

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 20 DE AGOSTO DE 2020

A Assembleia Geral Extraordinária da **URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.** ("Companhia"), instalada com a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, independentemente de convocação, presidida pelo Sr. **Rubens Menin Teixeira de Souza** e secretariada pela Sra. **Erika Matsumoto**, realizou-se no dia 20 de agosto de 2020, às 9:00 horas, na sede da Companhia, na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 01, Bairro Estoril, CEP 30.455-610, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. A Ata desta Assembleia Geral Extraordinária será lavrada na forma sumária, conforme previsto no artigo 130, § 1º da Lei 6.404/1976. Na conformidade da Ordem do Dia, as seguintes deliberações foram tomadas, por unanimidade dos votos: **(i) aprovar** o registro da Companhia como companhia aberta na categoria "A", emissora de valores mobiliários, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada (respectivamente, "Instrução CVM 480" e "Registro Categoria A"); **(ii) aprovar** a adesão da Companhia ao segmento especial de listagem da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") designado como "Novo Mercado" ("Adesão ao Novo Mercado" e, em conjunto com o Registro Categoria A, a "Listagem"); **(iii) aprovar** a submissão **(iii.a)** do pedido de registro de companhia aberta, categoria "A", perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 480, **(iii.b)** do pedido de adesão da Companhia ao Novo Mercado, bem como a celebração com a B3 do "*Contrato de Participação no Novo Mercado*", e **(iii.c)** do pedido de listagem da Companhia na B3, ficando o Conselho de Administração e Diretoria da Companhia, conforme aplicável, autorizados a tomar todas as medidas necessárias junto à CVM e/ou à B3 com vistas à formalização da Listagem; **(iv) aprovar** a reforma e consolidação do Estatuto Social da Companhia, na forma constante do **DOCUMENTO I** que integra a presente Ata, de modo a adaptá-lo às exigências legais aplicáveis às companhias abertas e às exigências do Regulamento do Novo Mercado da B3 ("Regulamento do Novo Mercado"), o qual somente vigorará a partir da data em que a Listagem for concluída, permanecendo em vigor as disposições estatutárias correspondentes do Estatuto Social atual até que tal condição suspensiva seja verificada. Os acionistas presentes fazem constar expressamente da presente Ata que, no caso de não realização da Listagem e seja por qual razão for, a deliberação da presente Ata, no tocante à reformulação e consolidação do Estatuto Social da Companhia, perderá a eficácia; **(v) aprovar** a realização de oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Companhia (respectivamente, "Ações" e "Oferta") no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), com o "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários*", expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e atualmente em vigor, bem como com esforços de dispersão

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

acionária nos termos do Regulamento do Novo Mercado da B3 e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação do Banco BTG Pactual S.A. e com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta para efetuar esforços de colocação das Ações junto aos investidores não institucionais. Simultaneamente, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior: **(v.a)** nos Estados Unidos da América, exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* ("SEC"), em operações isentas de registro, previstas no *U.S. Securities Act* de 1933, conforme alterado ("*Securities Act*") e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos da América sobre títulos e valores mobiliários e **(v.b)** nos demais países, que não os Estados Unidos da América e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos da América ou não constituídos de acordo com as leis desse país (*non-U.S. persons*), nos termos do Regulamento S, editado pela SEC, no âmbito do *Securities Act*, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor. Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do "*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Urba Desenvolvimento Urbano S.A.*", a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações do Lote Suplementar, conforme abaixo definido) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Adicionais"). Adicionalmente, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% (quinze por cento) do total das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais), nas mesmas condições e ao mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações do Lote Suplementar"), as quais serão destinadas, exclusivamente, para prestação dos serviços de estabilização de preço das Ações no âmbito da Oferta. Por fim, nos termos do artigo 172, I, da Lei das Sociedades por Ações, não será observado o direito de preferência dos acionistas da Companhia no aumento de capital decorrente da Oferta; **(vi) autorizar** o Conselho de Administração da Companhia a aprovar todos os termos e condições da Oferta, desde que observadas as diretrizes da deliberação "(v)", incluindo, mas não se limitando a, poderes para: **(vi.a)** deliberar sobre o aumento de capital social, dentro do capital autorizado, a ser realizado no contexto da Oferta, **(vi.b)** fixar o preço de emissão das Ações, **(vi.c)** aprovar o Prospecto e o *Offering Memorandum* para os esforços de colocação no exterior, **(vi.d)** autorizar a Diretoria da Companhia a celebrar todos e quaisquer contratos e atos relacionados à Oferta e **(vi.e)** definir a destinação dos recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da Oferta; **(vii) aprovar** a destituição dos atuais membros do Conselho de Administração da Companhia e, ato contínuo, a eleição dos membros do Conselho de Administração da Companha, com mandatos unificados de 02 (dois) anos, que se estenderão até a próxima Assembleia Geral que vier deliberar sobre as contas do exercício social de 2021, nomeadamente: **(vii.a)** o Sr. **RUBENS MENIN TEIXEIRA DE SOUZA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG nº 20.353-D CREA/MG e inscrito no CPF/MF sob o nº 315.836.606-15, com endereço comercial na Av. Mário Werneck, 621, 10º andar, Conj. 01, Bairro Estoril, em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para o cargo de Presidente do Conselho de Administração, **(vii.b)** o Sr. **LEONARDO GUIMARÃES CORRÊA**, brasileiro, separado judicialmente, economista, portador da Carteira de Identidade nº 28043464-9 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 275.939.836-68, com endereço comercial na Av.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

Mário Werneck, 621, 10º andar, Conj. 01, Bairro Estoril, em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para o cargo de membro do Conselho de Administração; **(vii.c)** o Sr. **RAFAEL NAZARETH MENIN TEIXEIRA DE SOUZA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade nº MG-5.500.127 SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob o n° 013.255.636-76, com endereço comercial na Av. Mário Werneck, 621, 10º andar, Conj. 01, Bairro Estoril, em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para o cargo de membro do Conselho de Administração; **(vii.d)** a Sra. **JERCINEIDE PIRES DE CASTRO**, brasileira, solteira, engenheira civil, portadora da Carteira de Identidade nº M-5.866.658 SSP/MG e inscrita no CPF sob o nº 851.514.166-34, com endereço comercial na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 10º andar, Conj. 01, bairro Estoril, em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para o cargo de membro do Conselho de Administração; e **(vii.e)** a Sra. **JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVÃO**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, contadora, inscrita no CPF sob o nº 878.532.996-72 e portadora da C.I. Profissional Nº MG-088726/O-1- CRCMG, com endereço comercial na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 10º andar, Conj. 01, bairro Estoril, em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para o cargo de membro do Conselho de Administração, na forma dos termos de posse assinados pelos membros eleitos e arquivados na sede da Companhia; **(viii) aprovar** a eleição para compor o Conselho de Administração da Companhia, na qualidade de membros independentes do Conselho de Administração, com mandatos unificados de 02 (dois) anos, que se estenderão até a próxima Assembleia Geral que vier deliberar sobre as contas do exercício social de 2021, os seguintes membros: **(viii.a)** o Sr. **JOSÉ FELIPE DINIZ**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº M-1.741.062, inscrito no CPF/MF sob o nº 421.676.716-87, com endereço profissional na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, Conjunto 01, bairro Estoril, CEP 30.455-610, que será também Vice-Presidente do Conselho de Administração, sendo dispensada, neste ato e pela unanimidade dos acionistas, as restrições constantes do parágrafo terceiro, inciso I do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações, **(viii.b)** o Sr. **LUIZ ANTÔNIO NOGUEIRA DE FRANÇA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade nº 11621702, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 078.004.438-09, com endereço profissional na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, Conjunto 01, bairro Estoril, CEP 30.455-610; e **(viii.c)** a Sra. **MÔNICA FREITAS GUIMARÃES SIMÃO**, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da Carteira de Identidade nº MG-3.122.015 SSP/MG e inscrita no CPF/ME sob o nº 555.340.666-87, com endereço profissional na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, Conjunto 01, bairro Estoril, CEP 30.455-610, na forma dos termos de posse assinados pelos membros independentes eleitos e arquivados na sede da Companhia. A caracterização dos Conselheiros ora eleitos como conselheiros independentes, nos termos do Regulamento do Novo Mercado da B3 foi atestada por cada um deles mediante declarações previamente encaminhadas e arquivadas na sede da Companhia. Em razão das deliberações tomadas nos itens "vii" e "viii" acima, o Conselho de Administração da Companhia fica composto pelos seguintes membros: (a) Rubens Menin Teixeira de Souza, Presidente do Conselho de Administração; (b) Leonardo Guimarães Corrêa, membro do Conselho de Administração; (c) Rafael Nazareth Menin Teixeira de Souza, membro do Conselho de Administração; (d) Jercineide Pires de Castro, membro do Conselho de Administração; (e) Junia Maria de Sousa Lima Galvão, membro do Conselho de Administração; e como membros independentes do Conselho de Administração: (f) José Felipe Diniz, que será também Vice-Presidente do Conselho de Administração; (g) Luiz Antônio Nogueira de França e (h) Mônica Freitas Guimarães Simão. Assim, todos os membros do Conselho de Administração da Companhia possuirão mandato unificado de 02 (dois) anos, estendendo-se até a assembleia geral ordinária da Companhia que deliberar sobre as

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

contas dos administradores e as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021; **(ix) determinar** que o Conselho Fiscal da Companhia não será instalado para o presente exercício social; e **(x) autorizar**, desde que observadas as diretrizes dos itens desta ata de Assembleia Geral Extraordinária, o Conselho de Administração e a Diretoria da Companhia, conforme o caso, a praticar todos os atos necessários para a implementação e formalização das deliberações constantes desta Ata. Nada mais havendo a tratar, foi a presente Ata lavrada, lida, aprovada e assinada por todos os presentes. Belo Horizonte, 20 de agosto de 2020. **Rubens Menin Teixeira de Souza**, Presidente da Mesa; **Erika Matsumoto**, Secretária da Mesa. **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, representada pela Sra. Maria Fernanda N. Menin Teixeira de Souza Maia; **CONEDI PARTICIPAÇÕES LTDA.**, representada pela Sra. Maria Fernanda N. Menin Teixeira de Souza Maia; **LEONARDO GUIMARÃES CORREA**; **JOSÉ FELIPE DINIZ**; **MARCOS ALBERTO CABALEIRO FERNANDEZ**; **EDUARDO FISCHER TEIXEIRA DE SOUZA**; **JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVÃO**; **GUSTAVO PAIXÃO PINTO RODRIGUES**; e **RAFAEL PIRES E ALBUQUERQUE**.

Declara-se para os devidos fins, que há uma cópia fiel e autêntica arquivada e assinada pelos presentes no livro próprio.

Confere com o original:

Erika Matsumoto

Secretária da Mesa

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
20/517.012-9	MGE2000700859	26/08/2020

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
174.307.708-43	ERIKA MATSUMOTO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

DOCUMENTO I - Autenticação da mesa da Assembleia Geral Extraordinária da **URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, realizada em 20 de agosto de 2020.

Erika Matsumoto

Secretária da Mesa

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

CNPJ/ME 10.571.175/0001-02
NIRE 31.300.101.49-5
Companhia Aberta

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I
Denominação, Sede, Foro e Prazo de Duração

ARTIGO 1º Sob a denominação de **URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. ("Companhia")** opera a sociedade por ações, que se rege pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (conforme alterada, a "Lei das Sociedades por Ações"), pelo Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, em vigor a partir de 2 de janeiro de 2018 ("Novo Mercado", "Regulamento do Novo Mercado" e "B3", respectivamente), e pelas demais normas e disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único - A Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, quando aplicável, administradores e membros de comitês de assessoramento e do conselho fiscal, quando instalado, sujeitam-se às disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 - Brasil, Bolsa, Balcão.

ARTIGO 2º A Companhia tem sede e foro jurídico na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 10º andar, conjunto 01, Bairro Estoril, CEP 30455-610.

Parágrafo Único - A Companhia poderá, por deliberação da Diretoria, abrir, transferir e/ou encerrar filiais, agências e escritórios de representação em qualquer ponto do território nacional.

ARTIGO 3º O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

CAPÍTULO II
Objeto Social

ARTIGO 4º A Companhia tem por objeto social: (i) o loteamento e venda de imóveis próprios e de terceiros; (ii) outras obras de engenharia civil não especificadas anteriormente; (iii) a incorporação de imóveis próprios; (iv) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; e (v) serviços combinados de escritório e apoio administrativo.

CAPÍTULO III
Capital Social e Ações

ARTIGO 5º O capital social é de R$ 85.185.880,85 (oitenta e cinco milhões, cento e oitenta e cinco mil, oitocentos e oitenta reais e oitenta e cinco centavos), dividido em 79.334.880 (setenta e nove milhões, trezentas e trinta e quatro mil, oitocentas e oitenta) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º - O capital social da Companhia será representado exclusivamente por ações ordinárias.

Parágrafo 2º - Cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Parágrafo 3º - As ações serão indivisíveis em relação à Companhia. Quando uma ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

Parágrafo 4º - Os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias.

Parágrafo 5º - A Companhia não poderá emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Parágrafo 6º - As ações da Companhia são escriturais, mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, perante instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. A instituição depositária poderá cobrar dos acionistas o custo do serviço de transferência e averbação da propriedade das ações escriturais, assim como o custo dos serviços relativos às ações custodiadas, observados os limites máximos fixados pela CVM.

Parágrafo 7º - Observados os limites máximos fixados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o custo de transferência e averbação, assim como o custo do serviço relativo às ações escriturais poderá ser cobrado diretamente do acionista pela instituição depositária, conforme definido em contrato de escrituração de ações.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

ARTIGO 6º A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), incluídas as ações ordinárias já emitidas, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo 1º - O aumento do capital social previsto no caput acima será realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições de emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização. Ocorrendo subscrição com integralização em bens, a competência para o aumento de capital será da Assembleia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, caso instalado.

Parágrafo 2º - Dentro do limite do capital autorizado, a Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, observado o disposto no artigo 75 da Lei das Sociedades por Ações. Para fins do artigo 76 da Lei das Sociedades por Ações, bônus de subscrição poderão ser emitidos por deliberação do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º - Em caso de aumento de capital social, dentro do limite de capital autorizado previsto no caput acima, que tenha por objetivo a subscrição pública de ações, a critério do Conselho de Administração poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante (i) venda em bolsa ou subscrição pública, ou (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado.

ARTIGO 7º A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação, ou para cancelamento, até o montante do saldo de lucro e de reservas, exceto a reserva legal, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

ARTIGO 8º A Companhia poderá, dentro do limite do capital autorizado e por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do parágrafo 3º do artigo 168 da Lei das Sociedades por Ações, outorgar opção de compra de ações, em favor de seus administradores, empregados e colaboradores, nos limites do capital autorizado, podendo essa opção ser estendida aos administradores e empregados de sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Companhia.

CAPÍTULO IV
Assembleia Geral

ARTIGO 9º A Assembleia Geral, que é órgão deliberativo da Companhia, reunir-se- á na sede social (i) ordinariamente, dentro dos 04 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social para deliberar sobre as matérias constantes do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem.

Parágrafo 1º - As Assembleias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência em primeira convocação e 8 (oito) dias corridos de

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETÁRIA GERAL

antecedência em segunda convocação, e presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, pelo Vice-Presidente ou por outro membro do Conselho de Administração, e secretariadas por um acionista escolhido pelo Presidente da Assembleia dentre os presentes.

Parágrafo 2º - O acionista poderá ser representado na Assembleia Geral por procurador constituído há menos de 01 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia ou advogado.

ARTIGO 10º As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as hipóteses previstas em lei, serão tomadas por maioria absoluta de votos presentes, não computados os votos em branco.

Parágrafo Único - As atas das Assembleias poderão ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas observado o disposto no parágrafo 1º, do artigo 130, da Lei das Sociedades por Ações.

ARTIGO 11º A Assembleia Geral da Companhia terá competência para deliberar sobre as seguintes matérias;

(a) alteração do estatuto social da Companhia;

(b) eleição e destituição, a qualquer tempo, dos membros do Conselho de Administração da Companhia;

(c) análise das contas dos administradores; análise, discussão e deliberação sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelos órgãos da administração;

(d) emissão de valores mobiliários, incluindo, mas não se limitando a, ações, bônus de subscrição e opções de compra de ações;

(e) suspensão do exercício de qualquer direito previsto no presente Estatuto Social;

(f) avaliação e conferência dos ativos usados pelos acionistas para aumentar o capital social da Companhia;

(g) transformação, fusão, cisão ou incorporação da Companhia; sua dissolução e liquidação, bem como sobre a eleição e destituição de liquidantes e aprovação de suas contas;

(h) solicitação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia pelos Diretores da Companhia;

(i) redução do dividendo mínimo obrigatório ou distribuição de dividendos em valor diferente do previsto no Estatuto Social da Companhia, bem como o pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de retenções;

(j) constituição de reservas, fundos ou provisões contábeis que tenham repercussão sobre os direitos e interesses dos acionistas;

(k) participação da Companhia em negócios que não sejam relacionados ao seu objetivo social; e

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

(I) dispensa da realização de OPA para a saída do Novo Mercado.

CAPÍTULO V
Administração

ARTIGO 12º A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, de acordo com os poderes conferidos pela legislação aplicável e pelo presente Estatuto Social.

ARTIGO 13º A posse dos membros do Conselho de Administração, efetivos e suplentes, e da Diretoria, será condicionada à assinatura de Termo de Posse, que contemplará sua sujeição à cláusula compromissória disposta no artigo 44 deste Estatuto Social.

Parágrafo 1º - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria deverão aderir à Política de Divulgação Informação Relevante e à Política de Negociação de Valores Mobiliários.

Parágrafo 2º - Os administradores permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

ARTIGO 14º A Assembleia Geral Ordinária fixará o montante anual global da remuneração dos administradores da Companhia, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição.

Seção I
Do Conselho de Administração

ARTIGO 15º O Conselho de Administração é composto por no mínimo 03 (três) e no máximo 08 (oito) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, cujos mandatos serão unificados e terão a duração de 2 (dois) anos, contados da data de eleição, permitida reeleição.

Parágrafo 1º - Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 02 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerado(s) como independente(s) o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo artigo 141, parágrafos 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações, na hipótese de haver acionista controlador.

Parágrafo 2º - Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no parágrafo acima, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

Parágrafo 3º - Os membros do Conselho de Administração poderão ser destituídos a qualquer tempo pela Assembleia Geral, devendo permanecer em exercício nos respectivos cargos, até a investidura de seus sucessores.

Parágrafo 4º - Os membros do Conselho de Administração devem ter reputação ilibada, não podendo ser eleito membro do Conselho de Administração, salvo dispensa expressa da Assembleia Geral, aquele que: (i) ocupar cargos em sociedades consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) possuir ou representar interesse conflitante com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso se configurem, posteriormente, os fatores de impedimento indicados neste parágrafo.

Parágrafo 5º - O membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração, relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou que represente interesse conflitante com os da Companhia.

Parágrafo 6º - A Assembleia Geral que deliberar a eleição dos membros efetivos do Conselho de Administração deliberará qual o número de membros suplentes do Conselho de Administração a serem eleitos, podendo tal número ser alterado a qualquer momento, a critério da Assembleia Geral.

Parágrafo 7º- No caso da ausência ou impedimento temporário de qualquer membro do Conselho de Administração, o respectivo suplente assumirá as funções durante a ausência ou impedimento temporário.

ARTIGO 16º O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice- Presidente, que serão eleitos pela maioria absoluta de votos dos presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer vacância naqueles cargos. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, assumirá as funções do Presidente o Vice-Presidente. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração, cabendo ao presidente da reunião indicar o secretário.

Parágrafo Único - Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

ARTIGO 17º O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, a cada 03 (três) meses e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente ou por qualquer de seus membros, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis, da qual constará a ordem do dia.

Parágrafo 1º - Em caráter de urgência, as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho. As

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

convocações poderão ser feitas por carta com aviso de recebimento, fax ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.

Parágrafo 2º - Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

ARTIGO 18º As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria dos seus membros e, em segunda convocação, com qualquer número.

Parágrafo 1º - As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar. No caso de ausência temporária do Presidente do Conselho de Administração, essas reuniões serão presididas pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por Conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração, cabendo ao presidente da reunião indicar o secretário.

Parágrafo 2º - No caso de ausência temporária de qualquer membro do Conselho de Administração, o respectivo membro do Conselho de Administração poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, (i) manifestar seu voto por escrito, por meio de carta ou fac- símile entregue ao Presidente do Conselho de Administração, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado; ou (ii) fazer-se representar por qualquer outro membro, mediante procuração escrita com indicação de sua manifestação de voto sobre cada um dos pontos da ordem do dia, não podendo cada membro representar mais de 2 (dois) outros membros.

Parágrafo 3º - No caso de vacância do cargo de qualquer membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral subsequente. Se ocorrer vacância da maioria dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição. Para fins deste parágrafo, ocorre a vacância com a destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado ou invalidez.

Parágrafo 4º - As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas mediante o voto favorável da maioria dos membros presentes, ou que tenham manifestado seu voto na forma do parágrafo 2º acima. Na hipótese de empate nas deliberações, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

ARTIGO 19º Os membros do Conselho de Administração não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pelo próprio Conselho de Administração.

ARTIGO 20º As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia. Serão admitidas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência, admitida sua gravação e desgravação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta ou fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

Parágrafo 1º - Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por Conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho ou que tenham se manifestado na forma do artigo 18, parágrafo 2º deste Estatuto, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro, ser juntada ao Livro logo após a transcrição da ata.

Parágrafo 2º - Deverão ser publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Parágrafo 3º - O Conselho de Administração poderá admitir outros participantes em suas reuniões, com a finalidade de acompanhar as deliberações e/ou prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

ARTIGO 21º O Conselho de Administração tem a função primordial de orientação geral dos negócios da Companhia, assim como de controlar e fiscalizar o seu desempenho, cumprindo-lhe, especialmente, deliberar sobre as seguintes matérias:

(a) aprovação de e/ou qualquer alteração no Plano de Negócios da Companhia;

(b) aprovação dos orçamentos anuais operacionais e de investimentos e verificação do cumprimento dos mesmos;

(c) nomeação e destituição dos membros da Diretoria e determinação de seus poderes, funções e remuneração;

(d) controle da gestão dos diretores, verificação, a qualquer tempo, dos livros e documentos da Companhia, solicitação de informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração, e quaisquer outros assuntos relacionados à gestão dos diretores;

(e) convocação da Assembleia de Acionistas quando julgar conveniente;

(f) manifestação sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria e submissão das demonstrações financeiras da Companhia para aprovação da Assembleia Geral de Acionistas;

(g) avaliação e aprovação de transações realizadas direta ou indiretamente com partes relacionadas, cujo valor exceda R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

(h) aquisição, alienação e/ou oneração de participação em capital social, cujo valor exceda R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), exceto para a constituição de pessoas jurídicas no curso ordinário de seus negócios para a implementação de um ou mais projetos imobiliários da Companhia;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

(i) alienação ou oneração, de qualquer forma, de bens imóveis da Companhia, cujo valor exceda R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais);

(j) alienação ou oneração, de qualquer forma, de outros ativos da Companhia, que não sejam imóveis e recebíveis, cujo valor exceda, em uma ou mais operações de mesma espécie, no período de 12 (doze) meses, a quantia de R$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(k) contratação de empregados cuja remuneração anual exceda a quantia de R$1.000.000,00 (um milhão de reais);

(l) concessão e obtenção de empréstimos, financiamentos e/ou descontos de duplicatas ou securitização de recebíveis cujo valor exceda a quantia de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

(m) nomeação e destituição dos auditores independentes, que deverão, necessariamente, ser registrados na Comissão de Valores Mobiliários – CVM e realização auditoria anual com revisão trimestral da Companhia;

(n) nomeação e destituição dos membros de seus comitês de assessoramento;

(o) deliberação sobre a aquisição de ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como sobre sua revenda ou recolocação no mercado, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais aplicáveis;

(p) deliberação sobre a emissão de títulos de dívida no mercado internacional para distribuição pública ou privada, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;

(q) deliberação sobre a emissão de notas promissórias (*commercial papers*) para distribuição pública no Brasil ou no exterior, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;

(r) proposição à Assembleia Geral da declaração de dividendos intermediários e intercalares, bem como juros sobre o capital, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais leis aplicáveis;

(s) aprovar a concessão, pela Companhia, de avais, fianças, endossos e outras garantias em favor de quaisquer terceiros, cujo valor exceda R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais);

(t) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, o modo de subscrição ou colocação e o tipo das debêntures a serem emitidas, sua remuneração, condições de pagamento dos juros, participação nos lucros e prêmio de reembolso das debêntures, se houver, bem como o prazo e condições de vencimento, amortização ou resgate das debêntures; e

(u) manifestação, favorável ou contrária, a respeito de qualquer OPA que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

OPA, que deverá abordar, no mínimo: (i) a conveniência e oportunidade da OPA quanto ao interesse do conjunto dos acionistas e em relação à liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) as repercussões da OPA sobre os interesses da Companhia; (iii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iv) outros pontos que o Conselho de Administração considere pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis estabelecidas pela CVM.

ARTIGO 22º Compete ao Presidente e ao Vice-Presidente do Conselho de Administração, em conjunto, representar o Conselho de Administração nas Assembleias Gerais.

ARTIGO 23º O Conselho de Administração, para seu assessoramento, poderá criar comitês executivos ou consultivos, permanentes ou não, para analisar e se manifestar sobre quaisquer assuntos, conforme determinado pelo Conselho de Administração, sempre no intuito de assessorar o Conselho de Administração em suas atribuições. Os membros de tais comitês de assessoramento, sejam ou não acionistas, deverão ter experiência específica nas áreas de competência dos seus respectivos comitês, serão eleitos e terão eventual remuneração fixada pelo Conselho de Administração, sendo atribuível remuneração apenas para os membros externos.

Parágrafo Único - Caberá ao Conselho de Administração estabelecer as normas aplicáveis aos comitês de assessoramento, incluindo regras sobre composição, prazo de gestão, remuneração e funcionamento.

Seção III
Da Diretoria

ARTIGO 24º A Diretoria será composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 03 (três) membros, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, sendo 01 (um) Diretor Presidente, 01 (um) Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores e 01 (um) Diretor Executivo de Operações, para prazos de gestão de 02 (dois) anos, permitida a reeleição. Os Diretores serão empossados na data de assinatura do respectivo Termo de Posse.

Parágrafo Único - A remuneração global dos membros da Diretoria será fixada anualmente pela Assembleia Geral, cabendo ao Conselho de Administração a deliberação sobre a forma de sua distribuição

ARTIGO 25º Em caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer diretor, o Conselho de Administração indicará um substituto para desempenhar as funções do diretor ausente ou impedido pelo tempo de mandato que faltar ao diretor substituído ou elegerá um novo diretor para ocupar a vaga do diretor ausente.

ARTIGO 26º A Diretoria reunir-se-á sempre que os interesses sociais o exigirem, sendo que suas deliberações serão tomadas por maioria de votos.

Parágrafo 1º - As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer de seus Diretores, através de carta registrada, fax, e-mail ou aviso entregue pessoalmente,

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETÁRIA GERAL

contra recibo, a todos os diretores. Considerar-se-á dispensada a convocação a uma reunião a que comparecer a totalidade dos diretores.

Parágrafo 2º - As reuniões da Diretoria serão instaladas com a presença de, no mínimo, 02 (dois) diretores.

Parágrafo 3º - Um diretor poderá fazer-se representar nas reuniões, podendo votar por carta, e-mail, fax ou procuração. O diretor que enviar seu voto ou se fizer representar, na forma supra, será considerado presente à reunião.

Parágrafo 4º - Das reuniões da Diretoria serão lavradas atas em livro próprio, as quais serão assinadas pelos diretores presentes.

ARTIGO 27º A Diretoria terá poderes de representação, administração e gestão dos negócios sociais, podendo, na forma prevista neste Estatuto, validamente obrigar a Companhia, praticando todos os atos e operações necessárias à consecução dos objetivos sociais, e deliberar sobre todas as questões que não tenham sido previstas neste Estatuto Social nem sejam da competência exclusiva da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração.

ARTIGO 28º Compete aos Diretores (i) representar a Companhia, ativa e passivamente, em suas relações com terceiros, em Juízo ou fora dele; (ii) supervisionar os negócios sociais, tomando as deliberações que se fizerem necessárias; (iii) coordenar as atividades em conjunto com os demais diretores; e (iv) exercer outros poderes e atribuições conferidos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 1º - Compete ao Diretor Presidente: (i) formular as estratégias, diretrizes operacionais e metas da Companhia, de curto prazo, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração; (ii) definir os planos de trabalho e orçamento anuais, os planos de investimento de curto prazo e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas, submetendo-os à aprovação do Presidente do Conselho de Administração; (iii) definir a estratégia de curto prazo e metas; (iv) definir as estratégias comerciais e de marketing, responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais, visando ao desenvolvimento do negócio; (v) definir estratégias e ações para otimizar a captação de recursos junto às instituições financeiras, garantir a qualidade da carteira de clientes e viabilizar o financiamento dos clientes; (vi) definir as estratégias de desenvolvimento e incorporação imobiliária, visando ao desenvolvimento do negócio, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Administração; (vii) organizar, fiscalizar e supervisionar, de acordo com a orientação do Conselho de Administração, a execução das atividades na Companhia; (viii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (ix) coordenar as atividades em conjunto com os demais diretores.

Parágrafo 2º - Compete ao Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores: (i) definir as estratégias financeiras da Companhia, em linha com os planos de negócios vigentes; (ii) dirigir os processos de contabilidade, tesouraria, planejamento financeiro e relações com investidores; (iii) representar a Companhia perante a CVM, acionistas, investidores, bolsas de valores, Banco Central do Brasil, instituições financeiras e demais órgãos relacionados com as atividades do mercado de capitais; (iv) definir as

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETÁRIA GERAL

estratégias e ações para otimizar a captação de recursos e; (v) definir as ações e estratégias para o atendimento dos interesses dos investidores.

Parágrafo 3º - Compete ao Diretor Executivo de Operações: (i) definir as estratégias e pesquisas de tecnologia para as divisões de negócios de parcelamento de solo e construções, bem como para as áreas corporativas de suprimentos, engenharia e assistência técnica.

ARTIGO 29º Observado o disposto neste Estatuto Social, a representação ativa e passiva da Companhia, em juízo ou fora dele, deve ser exercida: (i) individualmente pelo Diretor Presidente; ou (ii) por 02 (dois) Diretores Executivos em conjunto, ou (iii) 01 (um) Diretor em conjunto com 01 (um) procurador com poderes específicos, ou (iii) 02 (dois) procuradores com tais poderes. As procurações outorgadas pela Companhia devem ser assinadas individualmente pelo Diretor Presidente, ou por 02 (dois) Diretores Executivos em conjunto e devem conter poderes específicos e prazo de vigência não superior a 02 (dois) anos (ressalvada a outorga de poderes da cláusula *ad judicia et extra* que a Diretoria venha a autorizar em cada caso).

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto no caput, a Companhia pode ser representada por 01 (um) diretor ou, ainda, por 01 (um) procurador com poderes específicos, agindo isoladamente, nas seguintes hipóteses:

(a) em assuntos de rotina, definidos como aqueles cujo valor não exceda a quantia de R$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), inclusive, mas não se limitando a, assinatura de compromissos de venda e vendas definitivas de lotes por instrumentos particulares ou públicos, com ou sem instituição de alienação fiduciária, representação perante os órgãos ou entidades privados e públicos federais, estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista, inclusive, mas não se limitando ao Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), administrado pela Caixa Econômica Federal, Secretaria da Receita Federal incluindo Inspetorias, Delegacias e Agências da Receita Federal, Secretarias das Fazendas Estadual(is) e/ou Municipal(is), Juntas Comerciais Estaduais, Instituto Nacional de Propriedade Industrial, Banco Central do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários, IBAMA e demais órgãos ambientais, Bolsas de Valores e de Mercadorias, Bancos Estatais e de Desenvolvimento;

(b) em atos de condomínio, de loteamento e de regularização e retificação de imóveis, transferência de áreas e equipamentos públicos aos órgãos da administração pública, em cumprimento a termos de compromisso firmados com os respectivos órgãos, incluindo os respectivos registros e averbações nos cartórios de notas e registro de imóveis;

(c) na assinatura de correspondência sobre assuntos rotineiros; e

(d) na representação da Companhia nas Assembleias Gerais de suas empresas controladas e coligadas.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETÁRIA GERAL

Parágrafo 2º - Deverá ser observada a regra do caput deste artigo para a prática de atos relacionados com movimentação financeira, tais como abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, autorizar débitos, emitir, assinar e endossar cheques, fazer depósitos e retiradas, fazer aplicações, resgates, transmitir e receber ordem de pagamentos, fazer empréstimos e financiamentos.

CAPÍTULO VI
Conselho Fiscal

ARTIGO 30º O Conselho Fiscal, que funcionará em caráter não permanente, será constituído por até 03 (três) membros efetivos, com igual número de suplentes, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral. O Conselho Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

Parágrafo 1º - A posse dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, será condicionada à assinatura de Termo de Posse, que contemplará sua sujeição à cláusula compromissória disposta no artigo 44 deste Estatuto Social.

Parágrafo 2º - Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente.

Parágrafo 3º - Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Parágrafo 4º - Não poderá ser eleito para o cargo de membro do Conselho Fiscal da Companhia aquele que mantiver vínculo com sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, estando vedada, entre outros, a eleição da pessoa que: (i) seja empregado, acionista ou membro de órgão da administração, técnico ou fiscal de concorrente ou de acionista controlador ou controlada de concorrente; (ii) seja cônjuge ou parente até 2º grau de membro de órgão da administração, técnico ou fiscal de concorrente ou de acionista controlador ou controlada de concorrente.

Parágrafo 5º - Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho Fiscal, que não devem ter sido membros do Conselho Fiscal no período subsequente à última Assembleia Geral Ordinária, tal acionista deverá notificar a Companhia por escrito com 10 (dez) dias úteis de antecedência em relação à data da Assembleia Geral que elegerá os Conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos.

ARTIGO 31º Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

Parágrafo 2º - O Conselho Fiscal se manifesta por maioria absoluta de votos, presente a maioria dos seus membros.

Parágrafo 3º - Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros presentes

CAPÍTULO VII
Exercício Social, Demonstrações Financeiras e Destinação do Lucro

ARTIGO 32º O exercício social inicia-se em 1º de janeiro e encerra-se em 31 de dezembro de cada ano. A Companhia obriga-se a realizar a auditoria anual de suas demonstrações contábeis por auditores independentes registrados na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Parágrafo 1º - Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo 2º - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto no artigo 34 abaixo.

ARTIGO 33º Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro.

Parágrafo 1º - Do saldo remanescente, a Assembleia Geral poderá atribuir aos Administradores uma participação nos lucros correspondente a até um décimo dos lucros do exercício. É condição para pagamento de tal participação a atribuição aos acionistas do dividendo obrigatório previsto no parágrafo 3º deste artigo.

Parágrafo 2º - Sempre que for levantado balanço intermediário e com base nele forem pagos dividendos intermediários em valor ao menos igual a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do parágrafo 3º deste artigo, o Conselho de Administração poderá deliberar, *ad referendum* da Assembleia Geral, o pagamento de uma participação intermediária nos lucros aos Administradores.

Parágrafo 3º - O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

(a) 05% (cinco por cento) será aplicado, antes de qualquer outra destinação, na formação da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

(b) uma parcela, por proposta dos Administradores, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

(c) uma parcela do lucro líquido do exercício diminuído ou acrescido dos valores descritos nos itens (a) e (b) acima será destinada ao pagamento do dividendo anual obrigatório aos acionistas, observado o disposto no parágrafo 4º deste artigo;

(d) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do parágrafo 4º deste artigo, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;

(e) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações;

(f) a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Investimentos", que terá por fim financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante, bem como a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas Controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, reserva esta que não poderá exceder a 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia e à qual serão atribuídos recursos não superiores a 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias; e

(g) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.

Parágrafo 4º - Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 5º- O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da lei.

ARTIGO 34º Por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral, a Companhia poderá pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

remuneração do capital próprio, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto.

Parágrafo 1º - Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e sua atribuição ao valor do dividendo obrigatório, será assegurado aos acionistas o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese de o valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente.

Parágrafo 2º - O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o crédito no decorrer do exercício social, dar-se-á por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte.

ARTIGO 35º A Companhia poderá elaborar balanços semestrais, ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração:

(a) o pagamento de dividendo ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver;

(b) a distribuição de dividendos em períodos inferiores a 6 (seis) meses, ou juros sobre capital próprio, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver, desde que o total de dividendo pago em cada semestre do exercício social não exceda ao montante das reservas de capital; e

(c) o pagamento de dividendo intermediário ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver.

ARTIGO 36º A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

CAPÍTULO VIII
Alienação do Controle Acionário e Dispersão Acionária

ARTIGO 37º A alienação de Controle da Companhia, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição de que o adquirente do Controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações ("OPA") tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observadas as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a assegurar-lhes tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo 1º - Em caso de alienação indireta de Controle, o adquirente deve divulgar o valor atribuído à Companhia para os efeitos de definição do preço da OPA, bem como divulgar a demonstração justificada desse valor.

Parágrafo 2º - Para os fins deste artigo, entende-se por "Controle" e seus termos correlatos o poder efetivamente utilizado por acionista de dirigir as atividades sociais e

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida.

ARTIGO 38º Qualquer pessoa que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 30% (trinta por cento) do total de ações de emissão da Companhia deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 30% (trinta por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar ou solicitar o registro de, conforme o caso, uma OPA pela totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, no Regulamento do Novo Mercado, em outros regulamentos da B3 e nos termos deste artigo.

Parágrafo 1º - A OPA deverá ser (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia, (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3, (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no parágrafo 2º deste artigo, e (iv) paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na OPA de ações de emissão da Companhia.

Parágrafo 2º - O preço de aquisição na OPA de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) 150% (cento e cinquenta por cento) da cotação unitária mais alta atingida pelas ações de emissão da Companhia durante o período de 12 (doze) meses anterior à realização da OPA em qualquer bolsa de valores em que as ações da Companhia forem negociadas; (ii) 150% (cento e cinquenta por cento) do preço unitário mais alto pago pela pessoa que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia nos termos do caput deste artigo, a qualquer tempo, para uma ação ou lote de ações de emissão da Companhia; e (iii) o valor da Companhia e de suas ações que vier a ser determinado por empresa especializada, mediante a utilização de metodologia reconhecida ou com base em outro critério que venha a ser definido pela CVM.

Parágrafo 3º - A realização da OPA mencionada no caput deste artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - O adquirente estará obrigado a atender as eventuais solicitações ou as exigências da CVM, formuladas com base na legislação aplicável, relativas à OPA, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 5º - O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de uma pessoa adquirir ou se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 30% (trinta por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência (i) de sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 60 (sessenta) dias contados do evento relevante, (ii) da incorporação de uma outra sociedade pela Companhia, (iii) da incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia, (iv) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral de acionistas da Companhia, de acordo com as regras previstas na regulamentação aplicável; ou (v) da participação societária que compõe o Controle da Companhia e seus acréscimos, da participação em acordo de

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETÁRIA GERAL

voto, celebrado para fins de controle da Companhia, com o(s) acionista(s) Controlador(es) ou da aquisição de ações vinculadas a acordo de voto com o acionista(s) Controlador(es), direta ou indiretamente.

Parágrafo 6º - Para fins do cálculo do percentual de 30% (trinta por cento) do total de ações de emissão da Companhia descrito no caput deste artigo: (i) será computada a participação de determinada pessoa em conjunto com suas partes relacionadas, assim entendidas as pessoas que a controlem, os veículos de investimento sob controle comum e os veículos de investimento sob a mesma gestão, direta ou indiretamente; e (ii) não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações.

CAPÍTULO IX
Saída do Novo Mercado

Seção I
Disposições Gerais

ARTIGO 39º A saída da Companhia do Novo Mercado pode ocorrer, nos termos das Seções II e III abaixo, em decorrência:

(a) da decisão do acionista controlador ou da Companhia;

(b) do descumprimento de obrigações do Regulamento do Novo Mercado; e

(c) do cancelamento de registro de companhia aberta da Companhia ou da conversão de categoria do registro na CVM, hipótese na qual deve ser observado o disposto na legislação e na regulamentação em vigor.

Seção II
Saída Voluntária

ARTIGO 40º A saída voluntária do Novo Mercado somente será deferida pela B3, caso seja precedida de OPA que observe os procedimentos previstos na Instrução CVM nº 361, de 05 de março de 2002, conforme alterada, para cancelamento de registro de companhia aberta e no Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 1º - A saída voluntária do Novo Mercado pode ocorrer independentemente de OPA mencionada neste artigo na hipótese de dispensa aprovada em Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro acima deverá ser instalada (i) em primeira convocação com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das Ações em Circulação; e, caso referido quórum

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETÁRIA GERAL

não seja atingido, (ii) em segunda convocação, com a presença de qualquer número de acionistas titulares de Ações em Circulação.

Parágrafo 3º - A deliberação sobre a dispensa de realização da OPA deve ocorrer pela maioria dos votos dos acionistas titulares de Ações em Circulação presentes na Assembleia Geral, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 4º - Para fins do disposto neste artigo, "Ações em Circulação" significam todas as ações de emissão da Companhia, com exceção (i) daquelas de titularidade do(s) acionista(s) controlador(es), das pessoas vinculadas a ele(s) e dos administradores da Companhia; e (ii) daquelas mantidas em tesouraria.

Seção III
Saída Compulsória

ARTIGO 41º A aplicação de sanção de saída compulsória do Novo Mercado depende da realização de OPA com as mesmas características da OPA em decorrência de saída voluntária do Novo Mercado, conforme disposto no artigo 41 acima.

Parágrafo Único - Na hipótese de não atingimento do percentual de aprovação da OPA equivalente a 1/3 (um terço) das ações em circulação, após a realização da OPA, as ações de emissão da Companhia ainda serão negociadas pelo prazo de 6 (seis) meses no referido segmento, contados da realização do leilão da OPA, sem prejuízo da aplicação de sanção pecuniária.

CAPÍTULO X
Reestruturação Societária

ARTIGO 42º Na hipótese de reorganização societária que envolva a transferência da base acionária da Companhia, as sociedades resultantes devem pleitear o ingresso no Novo Mercado em até 120 (cento e vinte) dias da data da Assembleia Geral que deliberou a referida reorganização.

Parágrafo Único - Caso a reorganização envolva sociedades resultantes que não pretendam pleitear o ingresso no Novo Mercado, a maioria dos titulares das Ações em Circulação da Companhia presentes na Assembleia Geral deverão dar anuência a essa estrutura.

CAPÍTULO XI
Juízo Arbitral

ARTIGO 43º A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, quando instalado, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforma alterada, na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

CAPÍTULO XII
Liquidação

ARTIGO 44º A Companhia será dissolvida e entrará em liquidação nos casos previstos em lei e a Assembleia Geral fixará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e, se for ocaso, instalará o Conselho Fiscal para o período da liquidação, elegendo seus membros e fixando-lhes as respectivas remunerações.

CAPÍTULO XIII
Disposições Gerais

ARTIGO 45º A Companhia observará os acordos de acionistas arquivados em sua sede e que estejam em vigor na data da deliberação aplicável, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

ARTIGO 47º Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações e o Regulamento do Novo Mercado.

ARTIGO 48º Observado o disposto no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

* * *

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
20/517.012-9	MGE2000700859	26/08/2020

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
174.307.708-43	ERIKA MATSUMOTO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantil - SINREM
Governo do Estado de Minas Gerais
Secretaria de Estado da Fazenda de Minas Gerais
Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., de NIRE 3130010149-5 e protocolado sob o número 20/517.012-9 em 27/08/2020, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 7984424, em 28/08/2020. O ato foi deferido eletrônicamente pelo examinador Kenia Mota Santos Machado.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o sitio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
174.307.708-43	ERIKA MATSUMOTO

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
174.307.708-43	ERIKA MATSUMOTO

Anexo

Assinante(s)	
CPF	Nome
174.307.708-43	ERIKA MATSUMOTO

Belo Horizonte. sexta-feira, 28 de agosto de 2020

Documento assinado eletrônicamente por Kenia Mota Santos Machado, Servidor(a) Público(a), em 28/08/2020, às 14:02 conforme horário oficial de Brasília.

A autencidade desse documento pode ser conferida no portal de serviços da jucemg informando o número do protocolo 20/517.012-9.

Página 1 de 1

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM

Belo Horizonte. sexta-feira, 28 de agosto de 2020

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7984424 em 28/08/2020 da Empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., Nire 31300101495 e protocolo 205170129 - 27/08/2020. Autenticação: FDE030AD906EF038C662D67146F8FF8139629A. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 20/517.012-9 e o código de segurança bULp Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., sociedade anônima, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, CEP 30.455-610, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 10.571.175/0001-02, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Companhia**"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de sua emissão ("**Ações**"), a serem emitidas pela Companhia, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, e em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") no 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), com o Ofício-Circular 01/2020/CVM/SRE, de 05 de março de 2020 ("**Ofício Circular CVM/SRE**"), com o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários ("**Código ANBIMA**"), bem como com as demais disposições aplicáveis, incluindo esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**Regulamento do Novo Mercado**" e "**B3**", respectivamente), nos termos do Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("**Prospecto Preliminar**") coordenada pelo Banco BTG Pactual S.A. ("**BTG Pactual**", "**Coordenador Líder**"), o Banco Bradesco BBI S.A. ("**Bradesco BBI**" ou "**Agente Estabilizador**"), o Banco Itaú BBA S.A. ("**Itaú BBA**"), o Banco Santander (Brasil) S.A. ("**Santander**") e a Caixa Econômica Federal ("**Caixa**", e em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Itaú BBA e o Santander, os "**Coordenadores da Oferta**"), autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, incluindo, ainda, esforços de colocação das Ações no exterior ("**Oferta**"), vem, na qualidade de emissora e ofertante na Oferta, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, expor e declarar o quanto segue.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Companhia e os Coordenadores da Oferta constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(B) para realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias relevantes, iniciada em julho de 2020 e que prosseguirá até a data de divulgação do

Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("**Prospecto Definitivo**" e em conjunto com o Prospecto Preliminar, "**Prospectos**");

(C) por solicitação do Coordenador Líder, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação de procedimentos previamente acordados, em conformidade com a Norma Brasileira de Contabilidade - CTA 23 emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, de modo a verificar a consistência de determinadas informações contábeis e financeiras, incluídas ou incorporadas por referência aos Prospectos, com as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, bem como aos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 31 de março de 2020;

(D) foram disponibilizados pela Companhia os documentos que esta considerou materialmente relevantes para a Oferta, inclusive para preparação dos Prospectos;

(E) além dos documentos acima mencionados, foram solicitados pelos Coordenadores da Oferta à Companhia documentos e informações adicionais relativos à Companhia, os quais a Companhia confirma ter disponibilizado;

(F) foram disponibilizados pela Companhia todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

(G) a Companhia e os Coordenadores da Oferta participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente ou por meio de seus respectivos consultores legais.

A Companhia DECLARA, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 e em atendimento ao item 2.4 do anexo III da Instrução CVM 400, que:

(i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(ii) as informações prestadas pela Companhia por ocasião do registro da Oferta, nos Prospectos, nas datas de suas respectivas divulgações, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e ao Código ANBIMA; e

(iv) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

Belo Horizonte, MG, [●] de [●] de 2020

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira com endereço na Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, CEP 04538-133, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 30.306.294/0001-45, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Coordenador Líder**"), vem, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("**Ações**") de emissão da **URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, CEP 30.455-610, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.571.175/0001-02 ("**Companhia**") a ser realizada na República Federativa do Brasil, em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação das Ações no exterior ("**Oferta**") sob a coordenação do Coordenador Líder, do **Banco Bradesco BBI S.A.** ("**Bradesco BBI**"), do **Banco Itaú BBA S.A.** ("**Itaú BBA**"), do **Banco Santander (Brasil) S.A.** ("**Santander**") e da **Caixa Econômica Federal** ("**Caixa**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Itaú BBA e o Santander, os "**Coordenadores da Oferta**"), cujo pedido de registro está sob análise dessa D. Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**").

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Companhia e os Coordenadores da Oferta constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas controladas, iniciada em julho de 2020, a qual prosseguirá até a divulgação do "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Urba Desenvolvimento Urbano S.A.*" ("**Prospecto Definitivo**");

(C) por solicitação dos Coordenadores da Oferta, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade – CTA 23, de 15 de maio de 2015, e nos termos definidos pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON no Comunicado Técnico 01/2015, com relação ao "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Urba*

Desenvolvimento Urbano S.A." ("**Prospecto Preliminar**") e ao Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos;

(D) a Companhia disponibilizou os documentos que estes consideraram relevantes para a Oferta;

(E) além dos documentos referidos no item (D) acima, foram solicitados pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia, suas controladas e subsidiárias;

(F) conforme informações prestadas pela Companhia, a Companhia confirmou ter disponibilizado para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

(G) a Companhia, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

O Coordenador Líder, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Companhia no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Companhia e/ou que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400, com o Ofício-Circular 01/2020/CVM/SRE, de 05 de março de 2020, com o "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", atualmente em vigor, bem como as demais disposições aplicáveis, incluindo os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; e

(iii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

São Paulo, [●] de [●] de 2020

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MINUTA DA ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE APROVARÁ O PREÇO POR AÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

CNPJ/ME 10.571.175/0001-02
NIRE 31.300.101.49-5
Companhia Fechada

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM [▪] DE [▪] DE 2020

A Reunião do Conselho de Administração da **URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, instalada com a presença dos seus membros abaixo assinados, independentemente de convocação, em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração, presidida pelo Sr. **Rubens Menin Teixeira de Souza** e secretariada pela Sra. **Erika Matsumoto**, realizou-se às [•] horas do dia [▪] de [▪] de 2020, na sede social da Companhia, na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 10º andar, conjunto 01, bairro Estoril, em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.455-610.

Na conformidade da Ordem do Dia, as seguintes deliberações foram tomadas e aprovadas, por unanimidade de votos: **(i) aprovar** a fixação do preço de emissão de R$[▪] por unidade de ações ordinárias de emissão da Companhia ("Ações" e "Preço por Ação"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária de Ações de emissão da Companhia ("Oferta"). O Preço por Ação foi fixado com base no resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de Bookbuilding") conduzido por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários junto a investidores institucionais, em conformidade com o disposto no artigo 44 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, justificando-se a escolha do critério de determinação do Preço por Ação, de acordo com o inciso III, §1º do artigo 170 da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei da Sociedade por Ações"), tendo em vista que tal preço não promoverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia e que o valor de mercado das Ações a serem subscritas e/ou adquiridas foi aferido com a realização do Procedimento de Bookbuilding, o qual reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentaram suas ordens de subscrição de Ações no contexto da Oferta; **(ii) aprovar**, em decorrência da deliberação tomada no item (i) acima, o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, no montante de R$[▪], o qual passará de R$[▪] ([▪] reais) para R$[▪], mediante a emissão de [▪] novas ações ordinárias, cada uma no valor de R$[▪], que serão objeto da Oferta, passando o capital social da Companhia de [▪] ([▪]) ações ordinárias para [▪] ([▪]) ações ordinárias, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e nos termos do artigo 6º, parágrafo 3º, do Estatuto Social da Companhia; **(iii) aprovar**, ainda, que as novas ações emitidas, nos termos da deliberação tomada no item (ii) acima, terão os mesmos direitos conferidos às demais ações da Companhia, nos termos do Estatuto Social da Companhia e da legislação aplicável, fazendo jus ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta; **(iv) aprovar** o prospecto definitivo e o *final offering memorandum* a serem utilizados na Oferta; **(v)**

homologar, em razão da deliberação tomada no item (ii) acima, o aumento do capital da Companhia no montante de R$[▪], mediante a emissão de [▪] novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, passando o mesmo a ser de R$[•] ([•]), dividido em [•] ([•]) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal; **(vi) aprovar**, *ad referendum* da próxima Assembleia Geral da Companhia, em face à homologação do aumento de capital objeto da deliberação dos itens (ii) e (v) acima, a reforma do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia para refletir o aumento de capital social da Companhia que passará a vigorar com a seguinte redação: *"Artigo 5º. O capital social é de R$* [▪] *(*[▪]*), dividido em* [▪] *(*[▪]*) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal."*; **(vii) autorizar** a Diretoria da Companhia a celebrar todos os documentos relacionados à Oferta, incluindo, mas não se limitando a: **(vii.a)** o Contrato de Coordenação, Distribuição das Ações e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da Urba Desenvolvimento Urbano S.A.; **(vii.b)** o Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço das Ações Ordinárias de Emissão da Urba Desenvolvimento Urbano S.A.; **(vii.c)** o Placement Facilitation Agreement ; e **(vii.d)** o Contrato de Prestação de Serviços da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, que serão devidamente arquivados na sede social da Companhia, bem como a assumir todas as obrigações estabelecidas nos referidos documentos; e **(viii) autorizar** a Diretoria da Companhia a praticar todos os atos necessários à realização da Oferta e à implementação das deliberações aqui tomadas. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a Reunião, da qual foi lavrada a presente Ata que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes. Belo Horizonte, [▪] de [▪] de 2020. **Rubens Menin Teixeira de Souza,** Presidente da Mesa**; Erika Matsumoto,** Secretária da Mesa. **Rubens Menin Teixeira de Souza, Leonardo Guimarães Corrêa, Rafael Nazareth Menin Teixeira de Souza, Jercineide Pires de Castro, Junia Maria de Sousa Lima Galvão, José Felipe Diniz, Luiz Antônio Nogueira de França e Mônica Freitas Guimarães Simão.**

Declara-se para os devidos fins, que há uma cópia fiel e autêntica arquivada e assinada pelos presentes no livro próprio.

Confere com o original:

Erika Matsumoto	**Rubens Menin Teixeira de Souza**
Secretária da Mesa	Presidente da Mesa

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTE AO PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Urba Desenvolvimento Urbano S.A.

Informações Contábeis Intermediárias, Consolidadas e Individuais, para o trimestre findo em 30 de junho de 2020 e Relatório de Revisão do Auditor Independente

Urba Desenvolvimento Urbano S.A.

Informações Trimestrais

30 de junho de 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão das informações trimestrais 1

Balanços patrimoniais 6
Demonstração dos resultados 7
Demonstração dos resultados abrangentes 8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 9
Demonstração dos fluxos de caixa 10
Demonstração do valor adicionado 11
Notas explicativas às informações trimestrais 12

KPMG Auditores Independentes
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Telefone +55 (31) 2128-5700
kpmg.com.br

Relatório sobre a revisão informações contábeis intermediarias, individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.
Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia") em 30 de junho de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Preparação das informações contábeis intermediárias

Conforme descrito na nota explicativa 2, as informações contábeis intermediárias individuais, foram elaboradas de acordo com o CPC 21, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as informações contábeis intermediárias consolidadas, foram elaboradas de acordo como CPC 21 e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação do CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Retificação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa 2.4, os valores correspondentes, individuais e consolidados, relativos ao balanço patrimonial referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no CPC 23 (IAS 8) - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26(R1) (IAS 1) - Apresentação das Demonstrações financeiras. Nossa conclusão não contém modificação relacionada a esse assunto

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 28 de agosto de 2020.

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-MG

Felipe Augusto Silva Fernandes
Contador CRC MG-091337/O-5 T-SP

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019

Valores expressos em milhares de reais - R$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
Ativo			Reapresentado		Reapresentado
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	**49.238**	781	**47.507**	730
Títulos e valores mobiliários	3	**27.652**	38.438	**11.055**	28.006
Clientes	4	**36.988**	34.019	**21.505**	29.694
Lotes a comercializar	5	**79.310**	102.860	**49.030**	51.990
Despesas antecipadas		**751**	1.129	**27**	5
Outros		**2.547**	3.255	**1.908**	2.557
Total do ativo circulante		**196.486**	180.482	**131.032**	112.982
Ativo não circulante					
Clientes	4	**122.083**	93.648	**60.986**	50.703
Lotes a comercializar	5	**222.970**	149.814	**173.041**	149.814
Instrumento financeiro derivativo	19 (b)	**513**	508	**513**	508
Créditos com empresas ligadas	18	**5.009**	8.939	**5.009**	8.939
Despesas antecipadas		**969**	1.897	**317**	317
Outros		**83**	1.292	**90**	-
Investimento	6	**20.762**	17.302	**84.885**	50.238
Imobilizado e intangível		**5.451**	4.813	**5.426**	4.789
Total do ativo não circulante		**377.840**	278.213	**330.267**	265.308
Total do ativo		**574.326**	458.695	**461.299**	378.290
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		**3.162**	1.728	**6.553**	827
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	**21.847**	1.667	**21.847**	1.667
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	**51.150**	11.209	**3.998**	1.000
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	9	**4.234**	3.404	**2.836**	2.736
Adiantamentos de clientes	10	**6.134**	4.529	**149**	153
Provisão para manutenção de imóveis	11	**503**	161	**373**	161
Impostos diferidos	12	**2.549**	2.226	**1.547**	2.203
Outros		**6.586**	1.666	**3.618**	94
Total do passivo circulante		**96.165**	26.590	**40.921**	8.841
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	**141.341**	122.175	**141.341**	122.175
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	**201.558**	158.909	**150.308**	106.900
Adiantamentos de clientes	10	**15.284**	41.915	**15.106**	39.411
Provisão para manutenção de imóveis	11	**1.408**	2.142	**434**	1.266
Impostos diferidos	12	**8.022**	6.282	**4.097**	3.405
Outras contas a pagar		**4.057**	5.821	**2.816**	2.091
Total do passivo não circulante		**371.670**	337.244	**314.102**	275.248
Total do passivo		**467.835**	363.834	**355.023**	284.089
Patrimônio líquido					
Capital social	14 (a)	**85.186**	85.186	**85.186**	85.186
Ações em tesouraria		**(2.295)**	(2.295)	**(2.295)**	(2.295)
Reservas de lucros		**11.310**	11.310	**11.310**	11.310
Lucros acumulados		**12.075**	-	**12.075**	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		**106.276**	94.201	**106.276**	94.201
Participações não controladoras		**215**	660	**-**	-
Total do patrimônio líquido		**106.491**	94.861	**106.276**	94.201
Total do passivo e patrimônio líquido		**574.326**	458.695	**461.299**	378.290

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS TRIMESTRES E SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E DE 2019
Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto o lucro por ação 732

	Nota explicativa	Consolidado				Individual			
		2020		2019		2020		2019	
		2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita operacional líquida	15	**39.518**	**51.521**	39.742	43.983	**4.604**	**10.077**	4.492	6.941
Custo dos lotes vendidos	16	**(22.758)**	**(29.321)**	(22.706)	(25.467)	**(2.112)**	**(5.584)**	(4.037)	(5.738)
Lucro bruto		**16.760**	**22.200**	17.036	18.516	**2.492**	**4.493**	455	1.203
Despesas operacionais:									
Despesas com vendas	16	**(2.458)**	**(4.069)**	(3.532)	(5.423)	**(1.050)**	**(2.080)**	(916)	(2.311)
Despesas gerais e administrativas	16	**(2.546)**	**(5.505)**	(2.671)	(5.617)	**(2.696)**	**(5.462)**	(2.670)	(5.604)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	16	**(87)**	**(199)**	(1.043)	(3.291)	**(133)**	**(234)**	(849)	(3.091)
Resultado de equivalência patrimonial	6	**556**	**1.056**	360	(66)	**12.746**	**16.187**	13.040	12.737
Lucro operacional antes do resultado financeiro		**12.225**	**13.483**	10.150	4.119	**11.359**	**12.904**	9.060	2.934
Resultado Financeiro:									
Despesas financeiras	17	**(1.170)**	**(2.184)**	(1.443)	(2.260)	**(1.156)**	**(2.159)**	(1.432)	(2.240)
Receitas financeiras	17	**498**	**865**	382	1.445	**444**	**775**	314	1.371
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	17	**503**	**1.760**	1.248	1.381	**281**	**1.043**	1.248	1.381
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**12.056**	**13.924**	10.337	4.685	**10.928**	**12.563**	9.190	3.446
Imposto de renda e contribuição social:									
Correntes		**(532)**	**(934)**	(463)	(1.003)	**(227)**	**(503)**	(138)	(632)
Diferidos		**(843)**	**(915)**	(724)	(589)	**(20)**	**15**	55	181
	12	**(1.375)**	**(1.849)**	(1.187)	(1.592)	**(247)**	**(488)**	(83)	(451)
Lucro líquido do período		**10.681**	**12.075**	9.150	3.093	**10.681**	**12.075**	9.107	2.995
Lucro líquido atribuível a:									
Acionistas controladores		**10.681**	**12.075**	9.107	2.995				
Acionistas não controladores		-	-	43	98				
		10.681	**12.075**	9.150	3.093				
Resultado básico e diluído por ação	14 (d)	**0,1373**	**0,1553**	0,1171	0,0385				

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS TRIMESTRES E SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E DE 2019

Valores expressos em milhares de reais - R$

	Consolidado				Individual			
	2020		2019		2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Lucro líquido do período	**10.681**	**12.075**	9.150	3.093	**10.681**	**12.075**	9.107	2.995
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do período	**10.681**	**12.075**	9.150	3.093	**10.681**	**12.075**	9.107	2.995
Resultados abrangentes atribuível a:								
Acionistas controladores	**10.681**	**12.075**	9.107	2.995				
Acionistas não controladores	-	-	43	98				
	10.681	**12.075**	9.150	3.093				

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E DE 2019
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Capital social		Ações em tesouraria	Reservas de lucro		Lucros acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
	Subscrito	A integralizar		Legal	Retenção de lucros				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (Reapresentado)	85.080	(6.188)	(2.295)	964	13.267	-	90.828	246	91.074
Aumentos de capital	106	6.188		-	-	-	6.294	-	6.294
Aportes de acionistas não controladores	-	-		-	-	-	-	131	131
Lucro líquido do período	-	-		-	-	2.995	2.995	98	3.093
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2019	85.186	-	(2.295)	964	13.267	2.995	100.117	475	100.592
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (Reapresentado)	85.186	-	(2.295)	964	10.346	-	94.201	660	94.861
Distribuições a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(445)	(445)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	12.075	12.075	-	12.075
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020	**85.186**	-	**(2.295)**	**964**	**10.346**	**12.075**	**106.276**	**215**	**106.491**

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA PARA OS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E DE 2019 - MÉTODO INDIRETO
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º semestre de		1º semestre de	
		2020	2019	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do período		**12.075**	3.093	**12.075**	2.995
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		**288**	194	**285**	187
Baixa de pré projetos abortados		**-**	2.067	**-**	2.067
Resultados financeiros		**(441)**	(566)	**341**	(512)
Resultado de equivalência patrimonial	6	**(1.056)**	66	**(16.187)**	(12.737)
Provisão para risco de crédito		**466**	195	**116**	66
Provisão para manutenção de imóveis		**1.209**	1.050	**260**	260
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		**92**	-	**84**	-
Amortização de despesas antecipadas		**1.655**	939	**554**	447
Resultado com instrumento financeiro derivativo		**(5)**	(57)	**(5)**	(57)
IRPJ e CSLL diferidos	12	**915**	589	**(15)**	(181)
PIS e COFINS diferidos		**1.148**	979	**51**	35
		16.346	8.549	**(2.441)**	(7.430)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Redução (aumento) de clientes		**(29.251)**	(27.928)	**(309)**	2.442
Redução (aumento) de lotes a comercializar		**8.913**	14.358	**7**	2.028
Redução (aumento) de despesas antecipadas		**(349)**	(3.223)	**(576)**	(282)
Redução (aumento) de outros		**1.981**	2.423	**624**	2.304
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		**162**	(2.750)	**5.152**	(2.424)
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais		**1.557**	715	**599**	201
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		**(371)**	4.043	**1.996**	(21)
Aumento (redução) de outros		**2.977**	3.445	**4.078**	(296)
Juros pagos		**(3.113)**	(5.038)	**(3.113)**	(5.038)
Imposto de renda e contribuição social pagos		**(727)**	(843)	**(499)**	(843)
Valores pagos referente a manutenção de imóveis	11	**(750)**	(445)	**(717)**	(445)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários		**(83)**	-	**(83)**	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais		**(2.708)**	(6.694)	**4.718**	(9.804)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		**(11.344)**	(83.525)	**(2.589)**	(72.056)
Redução em títulos e valores mobiliários		**22.357**	34.844	**19.688**	29.859
Adiantamentos a partes relacionadas		**(544)**	(2.302)	**(544)**	(2.302)
Recebimentos de partes relacionadas		**4.700**	-	**4.700**	-
Redução (aquisição / aporte) em investimentos		**(1.720)**	(5.508)	**(17.361)**	(8.748)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		**(561)**	(345)	**(557)**	(343)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		**12.888**	(56.836)	**3.337**	(53.590)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Aumento de capital		**-**	6.294	**-**	6.294
Pagamento de dividendos		**-**	(106)	**-**	(106)
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos	7 (a)	**39.681**	57.890	**39.681**	57.890
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	7 (a)	**(959)**	(479)	**(959)**	(479)
(Distribuições) aportes de acionistas não controladores, líquido		**(445)**	131	**-**	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		**38.277**	63.730	**38.722**	63.599
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		**48.457**	200	**46.777**	205
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		**781**	213	**730**	163
No final do período	3	**49.238**	413	**47.507**	368
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		**48.457**	200	**46.777**	205

As notas explicativas anexas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E DE 2019
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º semestre de		1º semestre de	
		2020	2019	2020	2019
RECEITAS					
Receita operacional bruta		**54.099**	44.826	**10.663**	7.314
Provisão para risco de crédito		**(466)**	(195)	**(116)**	(66)
Receitas relativas à construção de ativos próprios		**744**	344	**744**	344
		54.377	44.975	**11.291**	7.592
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos e materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		**(23.971)**	(22.025)	**(3.724)**	(7.084)
VALOR ADICIONADO BRUTO		**30.406**	22.950	**7.567**	508
Depreciação e amortização		**(288)**	(194)	**(285)**	(187)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		**30.118**	22.756	**7.282**	321
VALO ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	6	**1.056**	(66)	**16.187**	12.737
Receitas financeiras		**2.625**	2.826	**1.818**	2.752
		3.681	2.760	**18.005**	15.489
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		**33.799**	25.516	**25.287**	15.810
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:		**7.734**	10.716	**5.989**	8.058
Remuneração direta		**6.589**	8.578	**5.280**	6.553
Benefícios		**820**	1.659	**478**	1.196
FGTS		**325**	479	**231**	309
Impostos, taxas e contribuições:		**8.297**	5.596	**3.280**	2.294
Federais		**5.195**	4.441	**1.979**	2.242
Municipais		**3.100**	1.147	**1.299**	47
Estaduais		**2**	8	**2**	5
Remuneração de capitais de terceiros:		**5.693**	6.111	**3.943**	2.463
Juros		**4.414**	3.763	**3.684**	1.854
Aluguéis / Arrendamentos		**1.279**	2.348	**259**	609
Remuneração de capitais próprios:		**12.075**	3.093	**12.075**	2.995
Lucros retidos no período		**12.075**	2.995	**12.075**	2.995
Participações de acionistas não controladores		**-**	98	**-**	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		**33.799**	25.516	**25.287**	15.810

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia") e suas controladas ("Grupo") têm como atividades: loteamento e venda de imóveis próprios e de terceiros, incorporação de imóveis próprios, participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista e serviços combinados de escritório e apoio administrativo. As controladas estão sumarizadas na nota 6. A Companhia é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, constituída em 29 de junho de 2012 e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.571.175/0001-02.

A MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV), controladora da Companhia, possui participação de 52,07% em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

A Companhia possui dez projetos entregues e em andamento nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia e Paraíba.

2. Apresentação das informações trimestrais, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos emitidos

2.1 Apresentação das informações trimestrais

Essas demonstrações financeiras individuais intermediárias foram preparadas de acordo com o pronunciamento contábil CPC 21 (R1), aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas intermediárias foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) e IAS 34, aplicável a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registrada na CVM.

Os aspectos relacionados à transferência de controle de lotes seguem o entendimento da Administração da Companhia, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), alinhado a aquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, de forma condizente com as norma expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR.

As informações trimestrais individuais não estão em conformidade com o IAS 34 por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

2.2 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

2.3 Novos pronunciamentos emitidos

Uma série de novas normas, alterações nas normas e interpretações existentes, conforme listado abaixo, são efetivas para os anos iniciados após 1º de janeiro de 2020, mas não afetaram materialmente essas demonstrações financeiras intermediárias consolidadas e individuais em 30 de junho de 2020 e para o período de três e seis meses encerrados naquela data.

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS
- Definição de um negócio (alterações ao CPC 15 - IFRS 3)
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8)

2.4 Retificação de erros na demonstração financeira de 2019

Durante o exercício de 2020, a Administração da Companhia identificou que terrenos adquiridos, em permutas financeiras, haviam sido reconhecidos erroneamente a valor de custo dos investidores minoritários ao invés de seus respectivos valores justos, desde o exercício findo em 2017. Em adição, a Administração da Companhia identificou que um terreno adquirido em permuta para empreendimento futuro não havia sido reconhecido na demonstração financeira de 2019. Consequentemente, os montantes de determinadas rubricas contábeis foram ajustados pela remissão da demonstração financeira do exercício corrente e pela reapresentação dos valores correspondentes nos exercícios anteriores afetados, de acordo com o CPC 23 (IAS 8) – Políticas contábeis, mudanças de estimativa e retificação de erro.

A tabela a seguir resume os impactos nas demonstrações financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia:

	Consolidado			Individual		
	31/12/19			31/12/19		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Balanço patrimonial						
Ativo						
Ativo circulante						
Clientes	33.419	600	34.019	29.694	-	29.694
Lotes a comercializar	66.321	36.539	102.860	51.990	-	51.990
Outros ativos circulantes	43.629	(26)	43.603	31.298	-	31.298
Total do ativo circulante	143.369	37.113	180.482	112.982	-	112.982
Ativo não circulante						
Clientes	71.004	22.644	93.648	50.703	-	50.703
Lotes a comercializar	149.814	-	149.814	149.814	-	149.814
Investimentos - participações em controladas e coligadas	17.302	-	17.302	48.978	1.260	50.238
Outros ativos não circulantes	18.518	(1.069)	17.449	14.553	-	14.553
Total do ativo não circulante	256.638	21.575	278.213	264.048	1.260	265.308
Total do ativo	400.007	58.688	458.695	377.030	1.260	378.290
Passivo e patrimônio líquido						
Contas a pagar por aquisição de terrenos	748	10.461	11.209	1.000	-	1.000
Outros passivos circulantes	15.381	-	15.381	7.841	-	7.841
Total do passivo circulante	16.129	10.461	26.590	8.841	-	8.841
Contas a pagar por aquisição de terrenos	110.372	48.537	158.909	106.900	-	106.900
Adiantamentos de clientes	40.265	1.650	41.915	39.411	-	39.411
Outros passivos não circulantes	134.856	1.564	136.420	128.937	-	128.937
Total do passivo não circulante	285.493	51.751	337.244	275.248	-	275.248
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora	92.941	1.260	94.201	92.941	1.260	94.201
Participações não controladoras	5.444	(4.784)	660	-	-	-
Total do patrimônio líquido	98.385	(3.524)	94.861	92.941	1.260	94.201
Total do passivo e do patrimônio líquido	400.007	58.688	458.695	377.030	1.260	378.290

3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
Caixa	**10**	6	**6**	6
Bancos - conta movimento	**1.825**	775	**1.788**	724
	1.835	781	**1.794**	730
Aplicações financeiras: (i)				
Fundos de investimentos não restritos	**541**	-	**-**	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	**46.862**	-	**45.713**	-
	47.403	-	**45.713**	-
Total de caixa e equivalentes de caixa	**49.238**	781	**47.507**	730
Fundo de investimentos restritos (ii)	**27.652**	38.438	**11.055**	28.006
Total dos títulos e valores mobiliários	**27.652**	38.438	**11.055**	28.006

(i) No semestre findo em 30 de junho de 2020, as aplicações financeiras tiveram rendimentos médios equivalentes a 84,05% do CDI no Consolidado e 84,48% do CDI no Individual. As aplicações possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

(ii) O Grupo possui aplicações em fundo de investimento restrito a empresas do Grupo MRV, administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia de ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do CDI e possui aplicação em títulos públicos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. No semestre findo em 30 de junho de 2020, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes à 41,91% do CDI no Consolidado e 43,51% do CDI no Individual (101,20% do CDI do Consolidado e Individual em 31 de dezembro de 2019).

A composição da carteira dos títulos e valores mobiliários, especificamente o fundo de investimento restrito, na proporção das cotas detidas pela Companhia e controladas, é demonstrada conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
Fundos de investimentos não restritos	**11.130**	16.571	**4.450**	12.073
Títulos públicos e privados	**8.162**	8.588	**3.264**	6.257
Certificados de depósitos bancários (CDB)	**2.112**	4.739	**844**	3.453
Operações compromissadas	**2.657**	4.597	**1.062**	3.350
Letras financeiras do tesouro (LFT)	**2.116**	2.665	**846**	1.942
Debêntures	**1.475**	1.278	**589**	931
Total	**27.652**	38.438	**11.055**	28.006

4. Clientes

A composição das contas a receber é como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
		Reapresentado		
Clientes por venda de lotes	**162.951**	131.940	**85.506**	84.154
Ajustes a valor presente	**(1.560)**	(2.419)	**(1.554)**	(2.412)
Provisão para risco de crédito	**(2.320)**	(1.854)	**(1.461)**	(1.345)
	159.071	127.667	**82.491**	80.397
Circulante	**36.988**	34.019	**21.505**	29.694
Não circulante	**122.083**	93.648	**60.986**	50.703
	159.071	127.667	**82.491**	80.397

A taxa aplicada para cálculo do ajuste a valor presente em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019 é de 0,75% ao mês. As premissas adotadas pela Administração do Grupo para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos períodos, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos períodos apresentados, como descrito na nota 2.2 (b) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

A Companhia elaborou a matriz de provisão com base no item B5.5.35 do CPC 48 (IFRS 9), com estudo realizado de acordo com o histórico de perdas para apuração da perda esperada de crédito, conforme descrito na nota 2.2 (g) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

Os contratos pós-fixados são predominantemente atualizados pela variação do IGP-M e IPCA.

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
		Reapresentado		
Clientes por venda de lotes				
A vencer:				
12 meses	**36.873**	28.708	**18.905**	23.111
13 a 24 meses	**33.113**	17.645	**18.648**	12.956
25 a 36 meses	**25.798**	14.808	**11.338**	10.204
Após 36 meses	**63.446**	63.323	**34.285**	30.368
	159.230	124.484	**83.176**	76.639
Vencido:				
Até 30 dias	**328**	355	**187**	559
De 31 à 90 dias	**279**	1.306	**245**	1.236
Acima de 90 dias	**3.114**	5.795	**1.898**	5.720
	3.721	7.456	**2.330**	7.515
Total	**162.951**	131.940	**85.506**	84.154

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os semestres findos em 30 de junho de 2020 e de 2019:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	**(1.854)**	(1.442)	**(1.345)**	(1.200)
Constituição	**(473)**	(228)	**(120)**	(99)
Reversão	**7**	33	**4**	33
Saldo final	**(2.320)**	(1.637)	**(1.461)**	(1.266)

Os saldos de receita bruta de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de vendas de lotes já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, conforme aplicável, referentes a lotes não concluídos, são como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	**22.357**	19.089	**-**	-
Custo a incorrer (*)	**(12.019)**	(9.855)	**-**	-
	10.338	9.234	**-**	-

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

A Companhia possui contrato firmado em 2016 com instituição financeira para o desenvolvimento dos lotes (nota 7). Em 30 de junho de 2020, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R$22.700 (R$22.062 em 31 de dezembro de 2019).

5. Lotes a comercializar

	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
		Reapresentado		
Lotes em desenvolvimento	**35.872**	47.585	**18.130**	18.106
Lotes concluídos	**30.727**	31.587	**24.504**	28.572
Terrenos	**229.911**	168.184	**173.981**	149.814
Adiantamentos a fornecedores	**5.770**	5.318	**5.456**	5.312
	302.280	252.674	**222.071**	201.804
Circulante	**79.310**	102.860	**49.030**	51.990
Não circulante	**222.970**	149.814	**173.041**	149.814
	302.280	252.674	**222.071**	201.804

Esta rubrica inclui lotes em desenvolvimento e terrenos para futuros loteamentos. Em 30 de junho de 2020, esta rubrica inclui também a capitalização de encargos financeiros, conforme descrito na nota 7 (e), com saldo de R$7.859 e R$7.170 no Consolidado e Individual, respectivamente (R$7.346 e R$6.818 em 31 de dezembro de 2019, no Consolidado e Individual, respectivamente).

6. Participações em investidas

a) As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação societária		Patrimônio líquido		Resultado do 2º trimestre de		Resultado do 1º semestre de		Investimento		Equivalência do 2º trimestre de		Equivalência do 1º semestre de	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19	2020	2019	2020	2019	30/06/20	31/12/19	2020	2019	2020	2019
				Reapresentado						Reapresentado				
Controladas em conjunto e coligadas:														
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	**20,00%**	20,00%	**12.462**	12.037	**(231)**	3.022	**425**	3.284	**2.492**	2.407	**(46)**	604	**85**	657
Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	**33,00%**	33,00%	**29.831**	19.543	**1.467**	(32)	**1.673**	(68)	**9.844**	6.449	**484**	(11)	**552**	(22)
Casasmais Macauba Inc. Ltda.	**33,00%**	33,00%	**25.210**	25.291	**365**	(210)	**1.277**	(389)	**8.319**	8.346	**119**	(69)	**421**	(128)
Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	**33,00%**	33,00%	**69**	47	**(1)**	(1)	**(2)**	(1)	**23**	16	**-**	-	**(1)**	-
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	**50,00%**	50,00%	**168**	168	**(1)**	-	**(1)**	-	**84**	84	**(1)**	-	**(1)**	-
Outros			**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	(164)	**-**	(573)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			**67.740**	57.086	**1.599**	2.779	**3.372**	2.826	**20.762**	17.302	**556**	360	**1.056**	(66)
Controladas:														
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda.	**100,00%**	100,00%	**10.583**	10.498	**641**	(102)	**842**	353	**10.583**	10.498	**641**	609	**842**	1.062
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda.	**100,00%**	100,00%	**15.427**	7.154	**1.536**	350	**2.554**	215	**15.427**	7.154	**1.536**	350	**2.554**	215
Urba 3 Loteamentos Ltda. (*)	**97,19%**	97,19%	**16.573**	14.694	**778**	11.822	**2.777**	11.658	**16.573**	14.694	**778**	11.822	**2.777**	11.658
Urba 4 Loteamentos Ltda. (*)	**42,50%**	0,00%	**15.250**	-	**9.392**	-	**9.214**	-	**15.250**	-	**9.392**	-	**9.214**	-
Urba 5 Loteamentos Ltda.	**100,00%**	0,00%	**5.165**	-	**(1)**	-	**(1)**	-	**5.165**	-	**(1)**	-	**(1)**	-
Santa Iria Loteamento Ltda.	**67,00%**	67,00%	**651**	92	**(1)**	(1)	**(1)**	(1)	**436**	62	**(1)**	(1)	**(1)**	(1)
Juros capitalizados			**-**	-	**-**	-	**-**	-	**689**	528	**(155)**	(100)	**(254)**	(131)
Total das controladas			**63.649**	32.438	**12.345**	12.069	**15.385**	12.225	**64.123**	32.936	**12.190**	12.680	**15.131**	12.803
Total das investidas - Individual			**131.389**	89.524	**13.944**	14.848	**18.757**	15.051	**84.885**	50.238	**12.746**	13.040	**16.187**	12.737

(*) Para fins de alinhamento ao CPC 39 (IAS 32), as participações da Companhia nos empreendimentos foram consideradas de forma integral, devido a forma de remuneração dos outros quotistas estarem vinculadas à métricas adicionais ao desempenho líquido dos respectivos empreendimentos.

b) Segue abaixo a movimentação dos investimentos:

	Início da operação	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial do 2º trimestre	Resultado de equivalência patrimonial do 1º trimestre	Outros	Saldos finais
		Reapresentado					
Semestre findo em 30 de junho de 2020:							
Controladas em conjunto e coligadas:							
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	2.407	-	(46)	131	-	**2.492**
Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	06/18	6.449	2.843	484	68	-	**9.844**
Casasmais Macauba Inc. Ltda.	09/19	8.346	(448)	119	302	-	**8.319**
Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	-	16	8	-	(1)	-	**23**
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	-	84	1	(1)	-	-	**84**
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		17.302	2.404	556	500	-	**20.762**
Controladas:							
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda.	05/17	10.498	(757)	641	201	-	**10.583**
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda.	08/18	7.154	5.719	1.536	1.018	-	**15.427**
Urba 3 Loteamentos Ltda.	02/19	14.694	(898)	778	1.999	-	**16.573**
Urba 4 Loteamentos Ltda.	05/20	-	6.036	9.392	(178)	-	**15.250**
Urba 5 Loteamentos Ltda.	-	-	5.166	(1)	-	-	**5.165**
Santa Iria Loteamento Ltda.	-	62	375	(1)	-	-	**436**
Juros capitalizados	-	528	-	(155)	(99)	415	**689**
Total das controladas		32.936	15.641	12.190	2.941	415	**64.123**
Total das investidas - Individual		50.238	18.045	12.746	3.441	415	**84.885**
Semestre findo em 30 de junho de 2019:							
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		879	5.508	360	(426)	-	**6.321**
Total das investidas - Individual		12.178	8.748	13.040	(303)	-	**33.663**

c) As principais informações das controladas em conjunto e coligadas, de forma direta e indireta pela Companhia estão resumidas a seguir:

	30/06/20					31/12/19				
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macauba Inc. Ltda.	Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macauba Inc. Ltda.	Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.
Ativo circulante	**10.403**	**26.519**	**12.818**	**72**	**588**	12.988	20.765	28.137	47	585
Ativo não circulante	**13.917**	**7.492**	**14.698**	**-**	**-**	14.963	1.216	1.054	-	-
	24.320	**34.011**	**27.516**	**72**	**588**	27.951	21.981	29.191	47	585
Passivo circulante	**10.200**	**3.515**	**1.554**	**3**	**8**	14.271	2.196	3.515	-	5
Passivo não circulante	**1.658**	**665**	**752**	**-**	**412**	1.643	242	385	-	412
Patrimônio líquido	**12.462**	**29.831**	**25.210**	**69**	**168**	12.037	19.543	25.291	47	168
	24.320	**34.011**	**27.516**	**72**	**588**	27.951	21.981	29.191	47	585
Participação total %	20,00	33,00	33,00	33,00	50,00	20,00	33,00	33,00	33,00	50,00

	1º semestre de 2020					1º semestre de 2019			
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macauba Inc. Ltda.	Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macauba Inc. Ltda.	Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.
Receita operacional líquida	**4.548**	**11.746**	**12.234**	**-**	**-**	8.214	-	4	-
Custo dos lotes vendidos	**(3.329)**	**(8.869)**	**(9.122)**	**-**	**-**	(3.500)	-	-	-
Receitas (despesas) operacionais	**(348)**	**(965)**	**(1.422)**	**-**	**(1)**	(1.055)	(64)	(392)	-
Resultado financeiro	**(316)**	**(7)**	**22**	**(2)**	**-**	(95)	(4)	(4)	(1)
Imposto de renda e contribuição social	**(130)**	**(232)**	**(435)**	**-**	**-**	(280)	-	3	-
Lucro líquido do exercício	**425**	**1.673**	**1.277**	**(2)**	**(1)**	3.284	(68)	(389)	(1)

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019 é como segue:

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30/06/20			31/12/19
			Circulante	Não circulante	Total	Total
Consolidado e Individual:						
Debêntures - 2ª Emissão	06/21 a 06/23	CDI + 1,73%	**20.130**	**40.002**	**60.132**	60.215
Debêntures - 4ª Emissão	04/25	CDI + 1,71%	**393**	**40.000**	**40.393**	-
(-) Custo de captação			**(217)**	**(506)**	**(723)**	(493)
Total debêntures			**20.306**	**79.496**	**99.802**	59.722
CRI (3ª emissão de debêntures)	03/24	CDI +1,10%	**6**	**60.000**	**60.006**	60.021
Financiamento à construção (*)	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	**2.084**	**3.350**	**5.434**	6.425
(-) Custo de captação			**(549)**	**(1.505)**	**(2.054)**	(2.326)
Total empréstimos e financiamentos			**1.541**	**61.845**	**63.386**	64.120
Total Consolidado e Individual			**21.847**	**141.341**	**163.188**	123.842

(*) Conforme mencionado na nota 19 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de *swap* de taxa de juros, com o objetivo de vincular esta operação, originalmente atrelada à TR mais *spread* fixo, ao CDI.

As principais características dos empréstimos, financiamentos e debêntures da Companhia são como segue:

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a)
Debênture - 2ª Emissão	10.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,73%
Debênture - 4ª Emissão	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	CDI + 1,71%
CRI (3ª emissão de debêntures)	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	CDI + 1,10%
Financiamentos a construção	-	03/16	Mensal	Mensal	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	TR + 13,53%

As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais.

A captação de recursos durante o semestre findo em 30 de junho de 2020 é como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Debênture - 4ª Emissão	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	40.000

(*) Não são considerados os custos de captação.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Consolidado e Individual	
	1º semestre de	
	2020	2019
Saldo inicial	**123.842**	87.656
Captações	**40.000**	60.476
Encargos financeiros provisionados	**3.297**	3.960
Custo na captação de recursos	**(319)**	(2.586)
Amortização do custo na captação de recursos	**361**	329
Pagamento de principal	**(959)**	(479)
Pagamento de encargos financeiros	**(3.034)**	(4.957)
Saldo final	**163.188**	144.399

b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, são como segue:

	Consolidado e Individual				
	Financiamento à construção	CRI	Debênture	Total 30/06/20	Total 31/12/19
Direitos creditórios	5.434	-	-	**5.434**	6.425
Sem garantias	-	60.006	100.525	**160.531**	120.236
Total (*)	5.434	60.006	100.525	**165.965**	126.661

(*) Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures não considerado os custos de captação.

Como garantia do financiamento à construção acima, a Companhia cedeu os direitos creditórios do loteamento Bem Viver Campos, conforme mencionado na nota 4. Além da garantia acima descrita, a Companhia não é garantidora de quaisquer outros tipos de operações de terceiros.

A MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV), Controladora da Companhia, avalizou cédulas de crédito bancário para a Companhia, junto as instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

	Início	Vencimento	Valor
Financiamento à construção	18/03/16	06/03/23	5.434
Debêntures 2ª emissão	13/06/18	06/06/23	60.132
CRI (3ª emissão de debêntures)	28/03/19	27/03/24	60.006
Debêntures - 4ª Emissão	08/04/20	01/04/25	40.393
			165.965

c) Vencimentos

A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Consolidado e Individual	
	30/06/20	31/12/19
Período após a data do balanço		
12 meses	**21.847**	1.667
13 a 24 meses	**21.141**	21.277
25 a 36 meses	**34.004**	21.217
37 a 48 meses	**72.885**	19.859
Após 48 meses	**13.311**	59.822
Total	**163.188**	123.842

d) Obrigações contratuais

Em 30 de junho de 2020, o Grupo está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, incluindo as relacionadas a indicadores financeiros.

e) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Encargos financeiros brutos	**1.760**	**3.460**	2.351	4.120
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	**(675)**	**(1.435)**	(1.024)	(2.009)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	**1.085**	**2.025**	1.327	2.111
Encargos financeiros				
Saldo inicial	**7.628**	**7.328**	6.080	5.375
Encargos financeiros capitalizados	**675**	**1.435**	1.024	2.009
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	**(444)**	**(904)**	(494)	(774)
Saldo final	**7.859**	**7.859**	6.610	6.610
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar (nota 5)	**7.859**	**7.859**	6.610	6.610
	7.859	**7.859**	6.610	6.610

	Individual			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Encargos financeiros brutos	**1.760**	**3.460**	2.351	4.120
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	**(499)**	**(1.020)**	(855)	(1.763)
Investimentos	**(176)**	**(415)**	(169)	(246)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	**1.085**	**2.025**	1.327	2.111
Encargos financeiros				
Saldo inicial	**7.628**	**7.328**	6.080	5.375
Encargos financeiros capitalizados	**675**	**1.435**	1.024	2.009
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	**(289)**	**(650)**	(394)	(643)
Resultado de equivalência patrimonial (nota 6)	**(155)**	**(254)**	(100)	(131)
Saldo final	**7.859**	**7.859**	6.610	6.610
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar (nota 5)	**7.170**	**7.170**	6.373	6.373
Investimentos (nota 6)	**689**	**689**	237	237
	7.859	**7.859**	6.610	6.610

As demais informações referentes aos empréstimos, financiamentos e debêntures não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

8. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
		Reapresentado		
Circulante	**51.150**	11.209	**3.998**	1.000
Não circulante	**201.558**	158.909	**150.308**	106.900
Total	**252.708**	170.118	**154.306**	107.900

Do total das contas a pagar de terrenos, R$185.294 no Consolidado e R$126.618 no Individual, refere-se a permuta financeira a ser realizada mediante repasse do percentual do valor recebido referente as vendas de lotes, que serão desenvolvidos nestes terrenos (R$165.897 no Consolidado e R$106.900 no Individual em 31 de dezembro de 2019). Cada contrato com os permutantes tem sua particularidade, com percentuais sobre o Valor Geral de Vendas ("VGV") diferenciados.

A composição por vencimento das contas a pagar por aquisição de terrenos é como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
		Reapresentado		
12 meses	**51.150**	11.209	**3.998**	1.000
13 a 24 meses	**173.051**	119.022	**121.801**	78.393
25 a 36 meses	**15.679**	21.938	**15.679**	15.679
37 a 48 meses	**7.999**	11.192	**7.999**	7.999
Após 48 meses	**4.829**	6.757	**4.829**	4.829
Total	**252.708**	170.118	**154.306**	107.900

9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	**431**	366	**369**	321
Encargos sociais	**676**	284	**493**	203
Provisão de férias, 13º salário e encargos	**1.340**	980	**992**	682
Provisão participação nos lucros e resultados	**281**	582	**281**	582
Outros	**30**	26	**29**	25
Subtotal	**2.758**	2.238	**2.164**	1.813
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	**718**	945	**398**	782
PIS e COFINS a recolher	**695**	155	**254**	102
Impostos e contribuições retidos de terceiros	**63**	66	**20**	39
Subtotal	**1.476**	1.166	**672**	923
Total	**4.234**	3.404	**2.836**	2.736

As demais informações referentes às obrigações sociais, trabalhistas e fiscais não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

10. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
		Reapresentado		
Adiantamentos por recebimentos	**4.662**	5.383	**149**	153
Adiantamentos por permutas	**16.756**	41.061	**15.106**	39.411
	21.418	46.444	**15.255**	39.564
Circulante	**6.134**	4.529	**149**	153
Não circulante	**15.284**	41.915	**15.106**	39.411
	21.418	46.444	**15.255**	39.564

A composição dos adiantamentos de clientes, por expectativa de realização, é como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
		Reapresentado		
Período após a data do balanço				
12 meses	**6.134**	4.529	**149**	153
13 a 24 meses	**7.731**	21.384	**7.553**	19.706
Após 24 meses	**7.553**	20.531	**7.553**	19.705
Total	**21.418**	46.444	**15.255**	39.564

As demais informações referentes aos adiantamentos de clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 10 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

11. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Transferência	Saldo final
Consolidado:					
Circulante	161	358	(750)	734	503
Não circulante	2.142	-	-	(734)	1.408
Total – 1º semestre de 2020	**2.303**	**358**	**(750)**	**-**	**1.911**
Total – 1º semestre de 2019	1.976	583	(445)	-	2.114
Individual:					
Circulante	161	97	(717)	832	373
Não circulante	1.266	-	-	(832)	434
Total – 1º semestre de 2020	**1.427**	**97**	**(717)**	**-**	**807**
Total – 1º semestre de 2019	1.568	363	(445)	-	1.486

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 4% do custo de desenvolvimento em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

As demais informações referentes à provisão para manutenção de imóveis não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

12. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimentos diferidos, apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
		Reapresentado		
Imposto de renda e contribuição social	**4.969**	4.054	**2.673**	2.688
PIS e COFINS	**5.602**	4.454	**2.971**	2.920
	10.571	8.508	**5.644**	5.608
Circulante	**2.549**	2.226	**1.547**	2.203
Não circulante	**8.022**	6.282	**4.097**	3.405
	10.571	8.508	**5.644**	5.608

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os semestres findos em 30 de junho de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	**4.054**	2.908	**2.688**	2.438
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	**915**	589	**(15)**	(181)
Saldo final	**4.969**	3.497	**2.673**	2.257

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita de venda de lotes	**40.897**	**53.528**	40.384	44.823
Alíquota nominal	**3,08%**	**3,08%**	3,08%	3,08%
Despesa nominal	**(1.260)**	**(1.649)**	(1.244)	(1.381)
Receitas financeiras (*)	**(169)**	**(294)**	(130)	(491)
Outros	**54**	**94**	187	280
Despesa no resultado	**(1.375)**	**(1.849)**	(1.187)	(1.592)
Composição no resultado:				
Corrente	**(532)**	**(934)**	(463)	(1.003)
Diferida	**(843)**	**(915)**	(724)	(589)
	(1.375)	**(1.849)**	(1.187)	(1.592)

	Individual			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita de venda de lotes	**4.781**	**10.546**	4.742	7.314
Alíquota nominal	**3,08%**	**3,08%**	3,08%	3,08%
Despesa nominal	**(147)**	**(325)**	(146)	(225)
Receitas financeiras (*)	**(151)**	**(264)**	(107)	(466)
Outros	**51**	**101**	170	240
Despesa no resultado	**(247)**	**(488)**	(83)	(451)
Composição no resultado:				
Corrente	**(227)**	**(503)**	(138)	(632)
Diferida	**(20)**	**15**	55	181
	(247)	**(488)**	(83)	(451)

(*) A receita financeira é tributada à alíquota de 34%.

13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

O Grupo constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 30 de junho de 2020, a mencionada provisão monta em R$45 e R$36 no Consolidado e Individual, respectivamente (R$31 em 31 de dezembro de 2019 no Consolidado e Individual), representada essencialmente por processos de natureza trabalhista e está registrada na rubrica "Outras contas a pagar" no passivo não circulante.

Os processos considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível montam em R$485 em 30 de junho de 2020 (R$243 em 31 de dezembro de 2019).

14. Patrimônio líquido

(a) Ações ordinárias e capital social

	Consolidado e Individual	
	30/06/20	31/12/19
Capital social	**85.186**	85.186
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	**79.335**	79.335

O capital social autorizado da Companhia em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019 é de R$2.000.000 (dois bilhões de reais).

Durante o semestre findo em 30 de junho de 2019, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou os seguintes aumentos de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Descrição	Número de ações	Total de ações após emissão	Preço unitário	Valor total do aumento de capital	Valor do capital após aumento
Semestre findo em 30 junho de 2019:		(mil)	(mil)	R$	R$ mil	R$ mil
30/04/2019	Emissão de novas ações	106	79.335	1,00	106	85.186

(b) Ações em tesouraria

Espécie	Quantidade mil					Valor de mercado
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final	
1º semestre de 2020:						
Ações ordinárias	**1.561**	**-**	**-**	**-**	**1.561**	**2.295**
1º semestre de 2019:						
Ações ordinárias	1.561	-	-	-	1.561	2.295

(c) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

No exercício de 2019, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em virtude do prejuízo apurado.

Os dividendos de 2018, no valor de R$73 e os dividendos complementares de 2017 no valor de R$33, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) do dia 30 de abril de 2019 e a Companhia optou pela não distribuição de quaisquer dividendos em virtude da necessidade de novos investimentos na Companhia, efetuando um aumento de capital com os mesmos.

(d) Resultado por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos resultados básico e diluído por ação:

	Consolidado			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Resultado básico e diluído por ação:				
Resultado do período	**10.681**	**12.075**	9.107	2.995
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	**77.774**	**77.774**	77.740	77.704
Resultado básico e diluído por ação - em R$	**0,1373**	**0,1553**	0,1171	0,0385

Não há efeito diluidor afetando as ações da Companhia.

As demais informações referentes ao patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 14 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

15. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2020 e de 2019:

	Consolidado			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita de vendas de lotes	**47.751**	**64.328**	45.485	56.313
Distratos	**(6.293)**	**(9.662)**	(4.469)	(10.837)
Outros	**(561)**	**(1.138)**	(632)	(653)
Impostos incidentes sobre vendas	**(1.379)**	**(2.007)**	(642)	(840)
Receita operacional líquida	**39.518**	**51.521**	39.742	43.983

	Individual			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita de vendas de lotes	**9.438**	**17.869**	8.566	17.196
Distratos	**(4.610)**	**(7.206)**	(3.824)	(9.882)
Outros	**(47)**	**(117)**	-	-
Impostos incidentes sobre vendas	**(177)**	**(469)**	(250)	(373)
Receita operacional líquida	**4.604**	**10.077**	4.492	6.941

Os valores referentes aos lotes em desenvolvimento registrados no Consolidado para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2020 e de 2019 são como segue:

	Consolidado			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	**36.383**	**43.850**	12.870	17.251
Custos dos lotes vendidos em construção	**(14.038)**	**(16.920)**	5.532	(8.381)
Lucros reconhecidos	**22.345**	**26.930**	18.402	8.870

As demais informações referentes à receita operacional líquida não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 15 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

16. Custos e despesas operacionais

	Consolidado			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	**(22.314)**	**(28.417)**	(22.212)	(24.693)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	**(444)**	**(904)**	(494)	(774)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	**(22.758)**	**(29.321)**	(22.706)	(25.467)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	**(2.097)**	**(4.344)**	(2.293)	(4.303)
Honorários da administração	**(544)**	**(957)**	(471)	(988)
Propaganda e publicidade	**(410)**	**(672)**	(349)	(614)
Comissões e corretagens	**(979)**	**(1.466)**	(2.198)	(2.462)
Consultorias e serviços	**(280)**	**(486)**	(210)	(424)
Depreciação e amortização	**(133)**	**(185)**	(110)	(186)
Utilidades (água, luz e telefone)	**(78)**	**(154)**	(82)	(173)
Viagens e hospedagens	**(69)**	**(218)**	(179)	(324)
Treinamento	**(5)**	**(25)**	(48)	(362)
Outras despesas	**(409)**	**(1.067)**	(263)	(1.204)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	**(5.004)**	**(9.574)**	(6.203)	(11.040)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	**(2.458)**	**(4.069)**	(3.532)	(5.423)
Despesas gerais e administrativas	**(2.546)**	**(5.505)**	(2.671)	(5.617)
	(5.004)	**(9.574)**	(6.203)	(11.040)

	Individual			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	**(1.823)**	**(4.934)**	(3.643)	(5.095)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	**(289)**	**(650)**	(394)	(643)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	**(2.112)**	**(5.584)**	(4.037)	(5.738)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	**(1.881)**	**(3.958)**	(2.082)	(3.953)
Honorários da administração	**(544)**	**(957)**	(471)	(988)
Propaganda e publicidade	**(172)**	**(352)**	(154)	(323)
Comissões e corretagens	**(266)**	**(508)**	(289)	(433)
Consultorias e serviços	**(232)**	**(430)**	(205)	(393)
Depreciação e amortização	**(133)**	**(185)**	(108)	(183)
Utilidades (água, luz e telefone)	**(64)**	**(136)**	(70)	(154)
Viagens e hospedagens	**(53)**	**(187)**	(143)	(282)
Treinamento	**(5)**	**(25)**	(48)	(362)
Outras despesas	**(396)**	**(804)**	(16)	(844)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	**(3.746)**	**(7.542)**	(3.586)	(7.915)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	**(1.050)**	**(2.080)**	(916)	(2.311)
Despesas gerais e administrativas	**(2.696)**	**(5.462)**	(2.670)	(5.604)
	(3.746)	**(7.542)**	(3.586)	(7.915)

	Consolidado			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Baixa de pré projetos abortados (*)	**-**	**-**	(82)	(2.067)
Outros	**(87)**	**(199)**	(961)	(1.224)
Total outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	**(87)**	**(199)**	(1.043)	(3.291)

(*) Referente aos custos de empreendimentos abortados, a respectiva contrapartida dessa despesa encontra-se registrada na rubrica "Lotes a comercializar".

	Individual			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Baixa de pré projetos abortados (*)	**-**	**-**	(82)	(2.067)
Outros	**(133)**	**(234)**	(767)	(1.024)
Total outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	**(133)**	**(234)**	(849)	(3.091)

(*) Referente aos custos de empreendimentos abortados, a respectiva contrapartida dessa despesa encontra-se registrada na rubrica "Lotes a comercializar".

17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras:				
Despesas de juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (e))	**(1.085)**	**(2.025)**	(1.327)	(2.111)
Despesas com taxas, tarifas e impostos	**(37)**	**(68)**	(33)	(64)
Outras despesas financeiras	**(48)**	**(91)**	(83)	(85)
	(1.170)	**(2.184)**	(1.443)	(2.260)
Receitas financeiras:				
Receitas com rendimentos de aplicações financeiras	**374**	**516**	800	1.139
Outras receitas financeiras	**124**	**349**	(418)	306
	498	**865**	382	1.445
Receita proveniente de clientes por loteamento	**503**	**1.760**	1.248	1.381
	1.001	**2.625**	1.630	2.826
Resultado financeiro	**(169)**	**441**	187	566

	Individual			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras:				
Despesas de juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (e))	**(1.085)**	**(2.025)**	(1.327)	(2.111)
Despesas com taxas, tarifas e impostos	**(23)**	**(44)**	(22)	(46)
Outras despesas financeiras	**(48)**	**(90)**	(83)	(83)
	(1.156)	**(2.159)**	(1.432)	(2.240)
Receitas financeiras:				
Receitas com rendimentos de aplicações financeiras	**325**	**429**	731	1.068
Outras receitas financeiras	**119**	**346**	(417)	303
	444	**775**	314	1.371
Receita proveniente de clientes por loteamento	**281**	**1.043**	1.248	1.381
	725	**1.818**	1.562	2.752
Resultado financeiro	**(431)**	**(341)**	130	512

18. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
Clientes por vendas de lotes									
Outras partes relacionadas									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)	**[1]**	9.495	9.330	-	-	9.495	9.330	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controlada em conjunto									
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	**[2]**	5.009	8.939	-	-	5.009	8.939	-	-
Outros ativos circulantes									
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos	**[3]**	1.030	2.552	-	-	426	1.866	-	-
Fornecedor por prestação de serviço									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	**[4]**	-	-	23	23	-	-	23	23
Fornecedor por arrendamento									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	**[5]**	-	-	17	20	-	-	17	20

		Consolidado e Individual							
		Receita				Despesa			
		2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de	
		2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Receita financeira									
Créditos com empresas ligadas									
Controlada em conjunto									
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	**[2]**	105	66	291	97	-	-	-	-
Despesa administrativa									
Despesas por prestação de serviços administrativos									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	**[4]**	-	-	-	-	75	90	150	130
Despesa financeira									
Despesas financeira de arrendamento									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	**[5]**	-	-	-	-	40	40	78	81

[1] Refere-se à venda de 213 lotes do loteamento Bem Viver Campos no valor total de R$8.520. O saldo a receber está sujeito à atualização do INCC a partir de um ano após a data de emissão do Termo de Vistoria de Obra ("TVO") do loteamento.

[2] Refere-se a contrato de mútuo celebrado em outubro de 2018 com rendimentos calculados pelo INCC mais *spread* de 4% a.a. e vencimento predeterminado em 54 meses a partir da data de celebração, prorrogáveis a critério da mutuante por 12 meses adicionais.

[3] Refere-se substancialmente a contas a receber referente a despesas da fase de implantação de loteamentos. Tais valores serão descontados nas parcelas a serem repassadas para os parceiros quando da venda dos loteamentos.

[4] Refere-se a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV. Em 30 de junho de 2020, o contrato estabelece pagamento mensal de R$5 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas (mesmo valor em 2019).

[5] Refere-se a contrato de aluguel da sede. A Conedi e a MA Cabaleiro têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da MRV. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação do prazo, reajustável pelo Índice Geral de Preços de mercado (IGP-M) e a partir de 1º de janeiro de 2019, devido à adoção do CPC 06 (R2), o reconhecimento dos contratos passou a ser através de arrendamento e não mais como aluguel. Em 30 de junho de 2020, estabelece pagamento mensal de R$20 (R$20 em 31 de dezembro de 2019).

Remuneração de pessoal-chave

Com base no CPC 05 (IAS 24), que tratam das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Consolidado e Individual			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração	**544**	**957**	471	988
Gratificação	**69**	**133**	68	139
Benefícios assitenciais	**11**	**26**	20	40
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	**14**	**22**	11	22
	638	**1.138**	570	1.189

Em 30 de abril de 2020, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a remuneração global anual da Administração no valor de R$3.500.

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, o índice de endividamento é conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
		Reapresentado		Reapresentado
Empréstimos, financiamentos e debêntures	**163.188**	123.842	**163.188**	123.842
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	**(76.890)**	(39.219)	**(58.562)**	(28.736)
Dívida líquida	**86.298**	84.623	**104.626**	95.106
Patrimônio líquido ("PL")	**106.491**	94.861	**106.276**	94.201
Dívida líquida / PL	**81,0%**	89,2%	**98,4%**	101,0%

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nota	30/06/20		31/12/19	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
				Reapresentado	
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		**165.915**	**165.915**	**137.387**	**137.387**
Clientes	4	159.071	159.071	127.667	127.667
Créditos com empresas ligadas	19	5.009	5.009	8.939	8.939
Caixa e bancos	3	1.835	1.835	781	781
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)		**28.165**	**28.165**	**38.946**	**38.946**
Aplicações financeiras	3	47.403	47.403	-	-
Fundo de investimento restrito	3	27.652	27.652	38.438	38.438
Instrumentos financeiros derivativos	19 (b)	513	513	508	508
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		**244.407**	**247.184**	**150.932**	**153.745**
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	163.188	165.965	123.842	126.655
Contas a pagar por aquisição de terrenos		67.414	67.414	17.875	17.875
Fornecedores		3.162	3.162	1.728	1.728
Outras contas a pagar		10.643	10.643	7.487	7.487
Valor justo por meio do resultado - VJR (**)		**185.294**	**185.294**	**152.243**	**152.243**
Contas a pagar por aquisição de terrenos		185.294	185.294	152.243	152.243

(*) Ativos financeiros reconhecidos pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados. De acordo com o CPC 48 / IFRS 9, esses ativos financeiros foram designados como mensurados a valor justo por meio de resultado (VJR) porque são administrados com base nos seus valores justos e seus desempenhos são monitorados nesta base.
(**) Passivos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo por meio de resultado com mensuração de nível 3, mediante a técnica de avaliação de abordagem de mercado.

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas.

A Companhia contratou instrumento financeiro derivativo não especulativo para proteção de sua exposição a taxas de juros no financiamento à construção atrelado à variação da Taxa Referencial ("TR") mais *spread* fixo. Tal operação tem como único objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição da TR mais *spread* fixo pelo Certificado de Depósito Interbancário ("CDI").

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a posição do contrato de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	30/06/20	Efeito total no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Swap	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	5.264	5.435	5.281	513	154	359
							513	154	359

	Individual e Consolidado
Ativo não circulante	513

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/19	Efeito total no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Swap	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	6.221	6.425	6.250	508	175	333
							508	175	333

	Individual e Consolidado
Ativo não circulante	508

	Efeito no resultado		
	Consolidado e Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
1º semestre de 2020	(21)	26	5
1º semestre de 2019	28	29	57

A mensuração do valor justo destes instrumentos financeiros derivativos é efetuada através do fluxo de caixa descontado às taxas de mercado na data do balanço. Os efeitos no resultado referentes aos derivativos acima mencionados estão registrados na rubrica encargos financeiros e receita financeira conforme sua natureza.

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

(c) Exposição à taxa de juros e índices de correção

O Grupo está exposto a taxas de juros sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber e empréstimos, financiamentos e debêntures, conforme notas 3, 4 e 7, respectivamente.

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de junho de 2020, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todos os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

- Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2020 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 30 de junho de 2020, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de junho de 2020 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2020. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para

o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2020 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no exercício findo em 30/06/20	Taxa anual estimada para 2020 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	75.055	(165.795)	(90.740)	4,59%	2,07% (i)	-2,52%	2.287	1.473
IGP-M	23.579	-	23.579	7,31%	6,43% (i)	-0,88%	(207)	(133)
INCC	5.009	-	5.009	4,03%	3,34% (i)	-0,69%	(35)	(35)
TR	5.264	(5.434)	(170)	0,00%	0,01% (i)	0,01%	-	-
IPCA	87.526	-	87.526	2,13%	1,70% (i)	-0,43%	(376)	(242)
							1.669	1.063
Cenário I								
CDI	75.055	(165.795)	(90.740)	4,59%	2,59%	-2,00%	1.815	1.169
IGP-M	23.579	-	23.579	7,31%	4,82%	-2,49%	(587)	(378)
INCC	5.009	-	5.009	4,03%	2,51%	-1,52%	(76)	(76)
TR	5.264	(5.434)	(170)	0,00%	0,01%	0,01%	-	-
IPCA	87.526	-	87.526	2,13%	1,28%	-0,85%	(744)	(479)
							408	236
Cenário II								
CDI	75.055	(165.795)	(90.740)	4,59%	3,11%	-1,48%	1.343	865
IGP-M	23.579	-	23.579	7,31%	3,22%	-4,09%	(964)	(621)
INCC	5.009	-	5.009	4,03%	1,67%	-2,36%	(118)	(118)
TR	5.264	(5.434)	(170)	0,00%	0,02%	0,02%	-	-
IPCA	87.526	-	87.526	2,13%	0,85%	-1,28%	(1.120)	(722)
							(859)	(596)

(i) Dados obtidos no site da B3.
(*) Variação efetiva do primeiro semestre do ano 2020, mais a projeção para os próximos seis meses do ano 2020.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelado ao CDI, seria reconhecido substancialmente nos lotes a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas dos lotes. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquidos da parcela remanescente nos lotes a comercializar.

(d) Tabela de riscos de liquidez e juros

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções dos indicadores de 30 de junho de 2020 até o vencimento contratual é como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	27.379	27.402	40.487	91.470	186.738
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	272	259	259	3.021	3.811
Passivos não remunerados	24.464	132.377	21.014	78.015	255.870
Total	**52.115**	**160.038**	**61.760**	**172.506**	**446.419**
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	27.379	27.402	40.487	91.470	186.738
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	272	259	259	3.021	3.811
Passivos não remunerados	7.703	112.314	22.463	18.379	160.859
Total	**35.354**	**139.975**	**63.209**	**112.870**	**351.408**

(e) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras. A Companhia adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes, quando apropriado, como meio de mitigar o risco de perda financeira por motivo de inadimplência. Adicionalmente, o Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito, conforme detalhado na nota 2.2 (g) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

As demais informações referentes aos instrumentos financeiros e gerenciamentos de riscos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 19 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os semestres findos em 30 de junho de 2020 e de 2019, a Companhia realizou a seguinte atividade de financiamento não envolvendo caixa, portanto, não está refletida na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado e Individual	
	1º semestre de	
	2020	2019
Encargos financeiros capitalizados (nota 7 (e))	**1.435**	2.009

21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de loteamentos não concluídos nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de loteamento em desenvolvimento.

	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
Lotes em desenvolvimento				
(i) Receita de vendas a apropriar de lotes vendidos				
Loteamentos em desenvolvimento:				
(a) Receita de vendas contratadas	323.503	265.820	180.606	170.549
Receita de vendas apropriadas:				
Receita de vendas apropriadas	(301.146)	(246.731)	(180.606)	(170.549)
Distratos - receitas estornadas	-	-	-	-
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(301.146)	(246.731)	(180.606)	(170.549)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	22.357	19.089	-	-
(ii) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)				
Loteamentos em desenvolvimento:				
(a) Custo orçado	157.698	127.558	80.760	76.065
Custo incorrido:				
Custos de construção	(145.679)	(117.703)	(80.760)	(76.065)
Distratos - custos de construção	-	-	-	-
(b) Custo incorrido líquido	(145.679)	(117.703)	(80.760)	(76.065)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	12.019	9.855	-	-
(iii) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)				
Loteamentos em desenvolvimento:				
(a) Custo orçado	59.251	67.436	24.504	28.572
(b) Custo incorrido	(55.495)	(59.128)	(24.504)	(28.572)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	3.756	8.308	-	-

(*) Não considera encargos financeiros.

22. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de junho de 2020, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro Prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente a lote vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	105.667
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	17.242
Seguro Infraestrutura	Garantir às Prefeituras / orgãos de saneamento a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos loteamentos em desenvolvimento.	37.207
Responsabilidade Civil (Administradores)	Garante a proteção do patrimônio de conselheiros, diretores, executivos e administradores, caso ocorra a necessidade de pagamento de indenização decorrente de prejuízo causado á empresa, aos seus acionistas ou terceiros, no exercício de suas funções.	5.000
Seguro Residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	77

23. Impactos da COVID-19 no negócio

Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas informações financeiras, a Administração avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as informações trimestrais ora apresentadas, sendo os principais pontos analisados como seguem:

- Equivalentes de caixa e TVM (nota 3): eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos;
- Clientes (nota 4): eventuais aumentos da inadimplência e de distratos pelo aumento do risco de crédito;
- Lotes a comercializar (nota 5): reconhecimento de ociosidade dos custos fixos de produção e eventuais riscos relacionados a realização dos estoques.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas informações trimestrais, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios do Grupo.

24. Eventos subsequentes

Em 14 de agosto de 2020, foi aprovado em assembleia geral de acionistas da Companhia o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações (“Plano”) a executivos e empregados da Companhia e suas controladas. Para sua implementação, o Conselho de Administração criará, periodicamente, Programas de Opção de Ações (cada qual, um “Programa”), nos quais serão definidas as condições especificas de cada Programa. As opções incluídas no plano corresponderão a, no máximo cinco milhões de opções, correspondentes, nesta data, a 6,30% do capital social total da Companhia, em uma base completamente diluída.

Na mesma oportunidade, foi aprovada também a emissão de três bônus de subscrição pela Companhia, todos em favor de José Felipe Diniz, em conformidade com o que dispõe o artigo 75 da Lei das Sociedades por Ações e dentro do limite do capital autorizado da Companhia.

Em 18 de agosto de 2020, a Companhia e a MRV celebraram um Acordo Operacional, visando fornecer uma estrutura geral e disciplinar as relações entre a Companhia e a MRV, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial no âmbito da identificação e alocação de determinados terrenos e do desenvolvimento de determinados empreendimentos mistos.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de agosto de 2020, os acionistas da Companhia aprovaram, dentre outras matérias: (i) o pedido de registro de companhia emissora de valores mobiliários em mercados regulamentados na categoria "A" perante à Comissão de Valores Mobiliários (CVM); (ii) a adesão da Companhia ao segmento especial de listagem da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (B3) denominado Novo Mercado (iii) a alteração e consolidação do Estatuto Social da Companhia, para adaptá-lo às exigências postas pela CVM e pela B3 quanto à estrutura de governança corporativa da Companhia; e (iv) a realização de oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de sua emissão.

25. Aprovação das informações trimestrais

Essas informações trimestrais foram autorizadas para emissão pela diretoria em 28 de agosto de 2020.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 COMPARATIVAS A 2018 E RESPECTIVOS RELATÓRIOS DO AUDITOR INDEPENDENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras

Urba Desenvolvimento Urbano S.A.

**Demonstrações Financeiras, Consolidadas e Individuais,
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019
e Relatório do Auditor Independente**

Urba Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais 6
Demonstração dos resultados 7
Demonstração dos resultados abrangentes 8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 9
Demonstração dos fluxos de caixa 10
Demonstração do valor adicionado 11
Notas explicativas às demonstrações financeiras..... 12

KPMG Auditores Independentes
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Telefone +55 (31) 2128-5700
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas e administradores da
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.
Belo Horizonte – MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (Companhia), identificadas como individual e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidado para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS),

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Preparação das demonstrações financeiras

Conforme descrito na nota explicativa 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reemissão de relatório

Em 24 de março de 2020 emitimos relatório de auditoria sem modificações sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na nota explicativa nº 2.5, essas demonstrações financeiras foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir os efeitos da remensuração do valor justo de terrenos no reconhecimento inicial, decorrentes de permutas financeiras e reconhecimento de contrato de compra e venda de terrenos com permuta física anteriormente não reconhecido. Consequentemente, nossa opinião considera estas alterações e substitui a opinião anteriormente emitida. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de Receita - estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC")

Notas explicativas 2.2(a) e 15 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.	
Principal assunto de auditoria	**Como nossa auditoria endereçou esse assunto**
De acordo com CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15 – *Revenue from contract with customer*) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/n° 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo. Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teria sobre as demonstrações financeiras individuais, inclusive em função dos efeitos via equivalência patrimonial, e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: Avaliação do desenho e implementação dos controles internos chave relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção a incorrer utilizados no cálculo do percentual de conclusão das obras. Obtivemos os orçamentos preparados pela Companhia para todos os empreendimentos, com as respectivas aprovações, e os confrontamos com os valores de custo total orçado incluídos na base de apuração da receita auferida pelo método de Porcentagem de Conclusão ("POC"). Por meio de amostragem, confrontamos os custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte. Por meio de procedimentos analíticos realizados na base completa da receita de vendas de lotes consolidada, avaliamos a natureza e as mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos. Recalculamos o reconhecimento de receita para todos os empreendimentos da Companhia e suas controladas na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com os saldos contábeis. Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos aceitáveis o montante da receita reconhecida e as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação não é requerida às companhias fechadas, e apresentadas como informação suplementar

para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações individual e consolidada do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as

normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 28 de agosto de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-MG

Felipe Augusto Silva Fernandes
Contador CRC MG-091337/O-5 T-SP

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

Valores expressos em milhares de reais - R$

	Nota explicativa	Consolidado			Individual		
		31/12/19	31/12/18	01/01/18	31/12/19	31/12/18	01/01/18
			Reapresentado			Reapresentado	
Ativo							
Ativo circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	3	**781**	213	194	**730**	163	173
Títulos e valores mobiliários	3	**38.438**	26.147	8.552	**28.006**	25.815	8.034
Clientes	4	**34.019**	23.263	20.996	**29.694**	22.046	17.367
Lotes a comercializar	5	**102.860**	99.839	51.191	**51.990**	57.245	42.882
Despesas antecipadas		**1.129**	467	394	**5**	332	338
Outros		**3.255**	9.913	4.399	**2.557**	9.828	4.562
Total do ativo circulante		**180.482**	159.842	85.726	**112.982**	115.429	73.356
Ativo não circulante							
Clientes	4	**93.648**	76.874	62.967	**50.703**	58.881	57.273
Lotes a comercializar	5	**149.814**	162.402	162.358	**149.814**	162.402	162.358
Instrumento financeiro derivativo	19 (b)	**508**	475	525	**508**	475	525
Créditos com empresas ligadas	18	**8.939**	1.095	-	**8.939**	1.095	-
Despesas antecipadas		**1.897**	157	311	**317**	208	279
Outros		**1.292**	7	7	**-**	7	7
Investimento	6	**17.302**	879	112	**50.238**	12.178	2.137
Imobilizado e intangível		**4.813**	2.100	1.412	**4.789**	2.057	1.412
Total do ativo não circulante		**278.213**	243.989	227.692	**265.308**	237.303	223.991
Total do ativo		**458.695**	403.831	313.418	**378.290**	352.732	297.347
Passivo e patrimônio líquido							
Passivo circulante							
Fornecedores		**1.728**	4.470	4.030	**827**	3.708	3.649
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	**1.667**	22.029	21.963	**1.667**	22.029	21.963
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	**11.209**	10.060	2.323	**1.000**	1.000	1.000
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	9	**3.404**	3.616	2.876	**2.736**	3.292	2.626
Adiantamentos de clientes	10	**4.529**	791	2.172	**153**	211	456
Provisão para manutenção de imóveis	11	**161**	290	55	**161**	290	55
Dividendos a pagar		**-**	107	324	**-**	107	324
Impostos diferidos	12	**2.226**	1.370	1.117	**2.203**	1.380	1.103
Outros		**1.666**	1.457	706	**94**	798	644
Total do passivo circulante		**26.590**	44.190	35.566	**8.841**	32.815	31.820
Passivo não circulante							
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	**122.175**	65.627	27.727	**122.175**	65.627	27.727
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	**158.909**	171.463	145.273	**106.900**	133.900	133.900
Adiantamentos de clientes	10	**41.915**	24.537	24.640	**39.411**	24.305	24.330
Provisão para manutenção de imóveis	11	**2.142**	1.686	2.477	**1.266**	1.279	2.346
Impostos diferidos	12	**6.282**	5.216	4.307	**3.405**	3.945	3.828
Outras contas a pagar		**5.821**	38	-	**2.091**	33	-
Total do passivo não circulante		**337.244**	268.567	204.424	**275.248**	229.089	192.131
Total do passivo		**363.834**	312.757	239.990	**284.089**	261.904	223.951
Patrimônio líquido							
Capital social	14 (a)	**85.186**	78.892	57.053	**85.186**	78.892	57.053
Reservas de lucros		**9.015**	11.936	16.343	**9.015**	11.936	16.343
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		**94.201**	90.828	73.396	**94.201**	90.828	73.396
Participações não controladoras		**660**	246	32	**-**	-	-
Total do patrimônio líquido		**94.861**	91.074	73.428	**94.201**	90.828	73.396
Total do passivo e patrimônio líquido		**458.695**	403.831	313.418	**378.290**	352.732	297.347

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto o lucro por ação

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2019	2018	2019	2018
		Reapresentado		Reapresentado	
Receita operacional líquida	15	**58.379**	35.549	**14.682**	20.179
Custo dos lotes vendidos	16	**(37.027)**	(23.028)	**(12.970)**	(12.294)
Lucro bruto		**21.352**	12.521	**1.712**	7.885
Despesas operacionais:					
Despesas com vendas	16	**(8.608)**	(8.446)	**(4.651)**	(6.206)
Despesas gerais e administrativas	16	**(10.459)**	(8.267)	**(10.446)**	(8.241)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	16	**(5.002)**	850	**(4.949)**	1.040
Resultado de equivalência patrimonial	6	**2.679**	482	**16.966**	2.146
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		**(38)**	(2.860)	**(1.368)**	(3.376)
Resultado Financeiro:					
Despesas financeiras	17	**(5.688)**	(3.377)	**(5.646)**	(3.346)
Receitas financeiras	17	**3.903**	2.730	**3.579**	2.714
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	17	**2.400**	2.911	**2.293**	2.911
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		**577**	(596)	**(1.142)**	(1.097)
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes		**(2.215)**	(1.439)	**(1.529)**	(1.291)
Diferidos		**(1.040)**	(533)	**(250)**	(181)
	12	**(3.255)**	(1.972)	**(1.779)**	(1.472)
Prejuízo do exercício		**(2.678)**	(2.568)	**(2.921)**	(2.569)
(Prejuízo) lucro líquido atribuível a:					
Acionistas controladores		**(2.921)**	(2.569)		
Acionistas não controladores		**243**	1		
		(2.678)	(2.568)		
Resultado básico e diluído por ação	14 (d)	**(0,0376)**	(0,0378)		

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

Valores expressos em milhares de reais - R$

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
	Reapresentado		Reapresentado	
Prejuízo do exercício	**(2.678)**	(2.568)	**(2.921)**	(2.569)
Outros componentes do resultado abrangente	**-**	-	**-**	-
Total de resultados abrangentes do período	**(2.678)**	(2.568)	**(2.921)**	(2.569)
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores	**(2.921)**	(2.569)	**(2.921)**	(2.569)
Acionistas não controladores	**243**	1	**-**	-
	(2.678)	(2.568)	**(2.921)**	(2.569)

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

Valores expressos em milhares de reais - R$

	Capital social		Reservas de lucro			Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
	Subscrito	A integralizar	Legal	Retenção de lucros	Ações em tesouraria				
SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2018	67.053	(10.000)	925	15.948	(530)	-	73.396	32	73.428
Aumentos de capital	18.027	3.812	-	-	-	-	21.839	-	21.839
Aportes de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	213	213
Ações em tesouraria adquiridas	-	-	-	-	(1.765)	-	(1.765)	-	(1.765)
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	(2.569)	(2.569)	1	(2.568)
Destinação do resultado:						-			
Constituição de reserva legal	-	-	39	-	-	(39)	-	-	-
Dividendos minimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(73)	(73)	-	(73)
Absorção do prejuízo	-	-	-	(2.681)	-	2.681	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (Reapresentado)	85.080	(6.188)	964	13.267	(2.295)	-	90.828	246	91.074
Aumento de capital	106	6.188	-	-	-	-	6.294	-	6.294
Aportes de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	171	171
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(2.921)	(2.921)	243	(2.678)
Absorção de prejuízo	-	-	-	(2.921)	-	2.921	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (Reapresentado)	**85.186**	**-**	**964**	**10.346**	**(2.295)**	**-**	**94.201**	**660**	**94.861**

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018 - MÉTODO INDIRETO
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2019	2018	2019	2018
		Reapresentado		Reapresentado	
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Prejuízo do exercício		**(2.678)**	(2.568)	**(2.921)**	(2.569)
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		**387**	316	**377**	314
Baixa na venda de imobilizado		**40**	15	**29**	16
Resultados financeiros		**(2.211)**	(5.309)	**(1.796)**	(5.314)
Baixa de pré projetos abortados		**5.541**	-	**5.541**	-
Resultado de equivalência patrimonial	6	**(2.679)**	(482)	**(16.966)**	(2.146)
Provisão para risco de crédito		**412**	385	**145**	203
Provisão para manutenção de imóveis		**1.561**	980	**599**	551
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		**241**	171	**241**	171
Amortização de despesas antecipadas		**1.953**	1.937	**828**	1.428
Resultado com instrumento financeiro derivativo		**(33)**	50	**(33)**	50
IRPJ e CSLL diferidos	12	**1.040**	533	**250**	181
PIS e COFINS diferidos		**883**	632	**33**	213
		4.457	(3.340)	**(13.673)**	(6.902)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		**(23.472)**	(10.311)	**4.743**	(230)
(Aumento) redução de lotes a comercializar		**11.451**	(11.335)	**4.625**	(10.825)
(Aumento) redução de despesas antecipadas		**(4.355)**	(1.856)	**(610)**	(1.351)
(Aumento) redução de outros		**5.444**	(5.516)	**7.353**	(5.265)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		**(2.742)**	440	**(2.881)**	59
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais		**1.576**	1.681	**452**	1.468
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		**6.010**	(1.484)	**(58)**	(270)
Aumento (redução) de outros		**4.154**	1.153	**(484)**	552
Juros pagos		**(10.114)**	(6.382)	**(10.114)**	(6.382)
Imposto de renda e contribuição social pagos		**(1.788)**	(941)	**(1.008)**	(802)
Valores pagos referente a manutenção de imóveis	11	**(978)**	(1.428)	**(978)**	(1.428)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários		**(246)**	(141)	**(246)**	(141)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		**(10.603)**	(39.460)	**(12.879)**	(31.517)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		**(96.067)**	(92.909)	**(76.901)**	(89.755)
Redução em títulos e valores mobiliários		**86.721**	77.416	**77.349**	74.069
Adiantamentos a partes relacionadas		**(7.589)**	(1.193)	**(7.589)**	(1.193)
Recebimentos de partes relacionadas		**-**	100	**-**	100
Redução (aquisição / aporte) em investimentos		**(13.744)**	(285)	**(21.094)**	(7.895)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		**(961)**	(1.019)	**(959)**	(975)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		**(31.640)**	(17.890)	**(29.194)**	(25.649)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Aumento de capital		**6.294**	21.839	**6.294**	21.839
Aquisição de ações em tesouraria		**-**	(1.765)	**-**	(1.765)
Pagamento de dividendos		**(107)**	(290)	**(107)**	(290)
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		**57.888**	59.290	**57.888**	59.290
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	7 (a)	**(21.435)**	(21.918)	**(21.435)**	(21.918)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		**-**	-	**-**	-
Aportes de acionistas não controladores, líquido		**171**	213	**-**	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		**42.811**	57.369	**42.640**	57.156
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa		**568**	19	**567**	(10)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		**213**	194	**163**	173
No final do exercício	3	**781**	213	**730**	163
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa		**568**	19	**567**	(10)

As notas explicativas anexas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

Valores expressos em milhares de reais - R$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2019	2018	2019	2018
		Reapresentado		Reapresentado	
RECEITAS					
Receita operacional bruta		**60.511**	37.098	**15.546**	21.098
Provisão para risco de crédito		**(412)**	(385)	**(145)**	(203)
Receitas relativas à construção de ativos próprios		**744**	1.207	**744**	1.207
		60.843	37.920	**16.145**	22.102
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos lotes e dos serviços vendidos e materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		**(31.675)**	(19.341)	**(13.988)**	(11.702)
VALOR ADICIONADO BRUTO		**29.168**	18.579	**2.157**	10.400
Depreciação e amortização		**(387)**	(316)	**(377)**	(314)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		**28.781**	18.263	**1.780**	10.086
VALO ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado em participação societária	6	**2.679**	482	**16.966**	2.146
Receitas financeiras		**6.303**	5.641	**5.872**	5.625
		8.982	6.123	**22.838**	7.771
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		**37.763**	24.386	**24.618**	17.857
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:		**18.421**	12.071	**15.366**	10.182
Remuneração direta		**14.938**	9.814	**12.627**	8.397
Benefícios		**2.637**	1.622	**2.096**	1.263
FGTS		**846**	635	**643**	522
Impostos, taxas e contribuições:		**10.395**	7.457	**5.644**	5.136
Federais		**8.490**	6.004	**5.334**	4.489
Municipais		**1.896**	1.390	**303**	608
Estaduais		**9**	63	**7**	39
Remuneração de capitais de terceiros:		**11.625**	7.426	**6.529**	5.108
Juros		**7.701**	3.981	**5.231**	2.910
Aluguéis / Arrendamentos		**3.924**	3.445	**1.298**	2.198
Remuneração de capitais próprios:		**(2.678)**	(2.568)	**(2.921)**	(2.569)
(Prejuízos) lucros retidos		**(2.921)**	(2.642)	**(2.921)**	(2.642)
Dividendos		**-**	73	**-**	73
Participações de acionistas não controladores		**243**	1	**-**	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		**37.763**	24.386	**24.618**	17.857

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia") e suas controladas ("Grupo") têm como atividades: loteamento e venda de imóveis próprios e de terceiros, incorporação de imóveis próprios, participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista e serviços combinados de escritório e apoio administrativo. As controladas estão sumariadas na nota 6. A Companhia é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, constituída em 29 de junho de 2012 e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.571.175/0001-02. Em 25 de setembro de 2019, a Companhia alterou sua razão social, passando de Urbamais Properties e Participações S.A. para Urba Desenvolvimento Urbano S.A.

A MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV), controladora da Companhia, possui participação de 52,07% em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

A Companhia possui nove projetos entregues e em andamento nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia e Paraíba.

2. Apresentação das demonstrações financeiras, principais políticas contábeis, adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

II. Bases de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos saldos de "caixa e equivalentes de caixa", "títulos e valores mobiliários", "instrumentos financeiros derivativos" e certas "contas a pagar por aquisição de terrenos", mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

III. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 6.

Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades

relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

Na consolidação, os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas são combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e são eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo.

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. As mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

Quando o Grupo perde o controle sobre uma controlada, desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

2.2 Principais políticas contábeis

As práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais para a Companhia e todas as suas controladas.

(a) Reconhecimento de receita

O Grupo adotou o CPC 47 (IFRS 15) – "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 (IFRS 15) e referido ofício circular para o Grupo.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos praticados pelo Grupo, como dentro do escopo da norma, uma vez que: · Possuem substância comercial; · É provável o recebimento da contraprestação; · Os diretos e condições de pagamento podem ser identificados; · Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Entrega do lote aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda dos lotes, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega do lote).
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de vendas de lotes, lotes a comercializar, clientes por venda de lotes e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de lotes não concluídos, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

(i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que o desenvolvimento do loteamento avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", que se refere ao cálculo da receita com base no "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado incialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de desenvolvimento inerentes aos lotes vendidos são apropriados ao resultado quando incorridos.

(ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Nas vendas a prazo de lotes concluídos, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.

- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de vendas de lotes, no período anterior à entrega do lote, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega do lote, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

O Grupo reconhece como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica "despesas antecipadas" e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa, essencialmente dos contratos com processos judiciais.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

(b) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados embutidos; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

(c) Participações em investidas

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas em conjunto ou coligadas são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações de terceiros na investida. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente.

(d) Provisões

As provisões, incluindo as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

(e) Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para a rubrica de "lotes a comercializar". Nas demonstrações financeiras individuais os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção dos lotes vendidos, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas e, nas demonstrações consolidadas são reclassificados para a rubrica "custo dos lotes vendidos".

(f) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em "Outros resultados abrangentes" ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em "Outros resultados abrangentes" ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam a soma dos impostos correntes e diferidos.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, quando aplicável, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada exercício, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual o Grupo espera, no final de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Imposto de renda e contribuição social e impostos sobre as vendas

A Companhia apura o imposto de renda (IRPJ) e a contribuição social (CSLL) com base no lucro presumido. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício

(15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL), resultando em uma alíquota total de 6,73% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 3,08% para IRPJ e CSLL e 3,65% para PIS e COFINS.

A Companhia e suas controladas adotaram, como facultada pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado da venda de lotes e para tributação de receitas financeiras.

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos ("impostos diferidos") são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 e IAS 12 - Tributos sobre o Lucro, sobre as diferenças entre ativos e passivos, quando aplicável, reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

A Companhia não constituiu imposto diferido ativo por ser optante do lucro presumido e consequentemente não apresentar diferenças temporárias e prejuízos fiscais. Os impostos diferidos passivos referem-se essencialmente a efeitos tributários sobre o montante de vendas de lotes ainda não recebidos.

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 3,65%.

(g) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado abaixo:

Categorias / mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios (MN) da empresa.
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos AF no MN da empresa.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado e VJR apresentada na nota 19 (b):

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.

- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam substancialmente aplicações em fundos restritos que, por sua vez, aplicam em outros fundos restritos ou abertos, que incluem em sua carteira títulos públicos e privados (ambos pós fixados), certificados de depósito bancário, dentre outros.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros não especulativos, para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 19 (b).
- Contas a receber: Correspondem aos valores a receber da venda de lotes, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item "a" acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.
- Créditos com empresas ligadas: Correspondem a valores a receber de controladas, controladas em conjunto, coligadas e parceiros em empreendimento de loteamento.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

O Grupo baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros do Grupo, estão classificados como mensurados:

- pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores e certas contas a pagar por aquisição de terrenos; e,
- pelo valor justo por meio de resultado para certas contas a pagar por aquisição de terrenos.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações do Grupo são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Instrumentos financeiros derivativos

O Grupo contrata instrumentos financeiros derivativos não especulativos (*swaps*) para proteção da sua exposição à variação de índices ou taxas de juros decorrentes de certos financiamentos ou com o objetivo de não ficar exposto à variação do valor justo de determinados instrumentos financeiros.

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelos seus valores justos. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os derivativos continuam a serem mensurados pelos valores justos e as variações nos valores justos são registradas no resultado.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de lotes, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de venda, com

base na matriz de dados históricos da Companhia. Desta forma, a Companhia calculou o valor que deve ser provisionado para as perdas esperadas. Além disso, como as vendas têm garantia real, a Companhia mantém a opção de recuperar o lote. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

O Grupo não identificou redução ao valor recuperável das aplicações financeiras.

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

(h) Lotes a comercializar

Os estoques de lotes já concluídos ou em desenvolvimento e ainda não vendidos, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda dos lotes permutados. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

(i) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que afetam os montantes apresentados de ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da receita, que considera a estimativa do custo total orçado dos loteamentos (item (a) acima); da mensuração ao valor justo de permutas financeiras (nota 8); da provisão para manutenção de imóveis (nota 11); da depreciação e amortização, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível; das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (nota 13); do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito (nota 19).

O Grupo revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este exercício, ou também em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como exercícios futuros.

(j) Resultado por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado mediante a divisão do lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluindo as ações em tesouraria, se houver.

(k) Segmento operacional

A Companhia opera um único segmento, sendo este, o segmento de loteamento urbano, definido com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração. Todas as receitas são geradas no Brasil e não há concentração de receita de transações com um único cliente externo, que equivale a 10% ou mais da receita da Companhia. Dessa forma, a Administração entende que a divulgação de informações por segmento não é aplicável às atividades do Grupo.

(l) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

O Grupo elabora demonstrações do valor adicionado (DVA), Consolidado e Individual, nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

(m) Arrendamentos

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador

O Grupo classifica os arrendamentos em financeiros ou operacionais. O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente e classificado como operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente.

O Grupo não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro.

Arrendamentos em que o Grupo é arrendatário

O Grupo avalia se um contrato é ou contém arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial. Isenções são aplicadas para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

O custo do ativo de direto de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii) custos diretos incorridos; e (iv) estimativa de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável e está reconhecido na rubrica "Imobilizado".

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário, representando a obrigação de efetuar os pagamentos do arrendamento e está reconhecido na rubrica "Outras contas a pagar".

Na mensuração do passivo de arrendamento, as contraprestações incorporam a inflação efetiva até o período corrente e são descontadas a taxas nominais que representam os custos de captação da Companhia. Ao considerar os fluxos futuros com expectativa inflacionária, a Companhia avaliou como não materiais os impactos no passivo de arrendamento e ativo de direito de uso, nas despesas de depreciação e despesa financeira.

Como arrendatário, o Grupo identificou contrato que contém arrendamento, referente ao aluguel da sua sede. O referido contrato tem vigência de dez anos e, para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se uma prorrogação do prazo do arrendamento por igual período.

Ao determinar o prazo de arrendamento, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para exercer a opção de extensão, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de extensão (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo de arrendamento apenas se o prazo de arrendamento for razoavelmente certo de ser estendido (ou não rescindido). A avaliação é revista se ocorrer um evento significativo ou uma alteração significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja dentro do controle do Grupo. A avaliação de extensão dos contratos afeta o valor dos passivos de arrendamentos e dos ativos de direito de uso reconhecidos.

No resultado do período é reconhecida uma despesa de depreciação do ativo de direito de uso e uma despesa de juros do passivo de arrendamento.

O Grupo não possui ativos de direito de uso que atendam à definição de propriedade para investimento.

(n) Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional do Grupo e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras consolidadas e individuais é o Real Brasileiro. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

O Grupo aplicou inicialmente o CPC 06 (R2) - IFRS 16 "Arrendamentos" a partir de 1º de janeiro de 2019, utilizando a abordagem retrospectiva modificada, segundo a qual o efeito cumulativo da aplicação inicial é reconhecido como ajuste

ao saldo de abertura de lucros acumulados e, consequentemente, a informação comparativa do ano 2018 não foi reapresentada. Não houve efeitos nos lucros acumulados e no resultado advindos da adoção inicial.

Anteriormente, o Grupo aplicava o CPC 06 (R1) - IAS 17 e interpretações relacionadas. Atualmente, o Grupo avalia se um contrato é ou contém um arrendamento com base na definição de arrendamento descrita na nota 2.2 (m).
A movimentação do passivo de arrendamento é como segue:

	Consolidado e Individual
	2019
Saldo inicial em 01 de janeiro de 2019	-
Adoção inicial CPC 06 (R2)	2.015
Remensuração	164
Encargos financeiros (*)	167
Pagamento de principal	(65)
Pagamento de encargos	(167)
Saldo final em 31 de dezembro de 2019	2.114

(*) Taxa de desconto de 6,78% a.a., tendo como referência a taxa incremental média ponderada dos empréstimos do Grupo.

Os fluxos de caixa contratuais não descontados (passivos brutos de arrendamentos) representam desembolsos de caixa anuais conforme abaixo, que se encerrarão até fevereiro de 2035.

	Consolidado e Individual
Saídas de caixa:	
1 ano	242
2 anos	242
3 anos	242
4 anos	242
5 anos	242
Após 5 anos	2.464
Total	3.674

Não houve despesas referentes a pagamentos variáveis ou receita de subarrendamento no exercício.

Uma série de outras novas normas e interpretações, incluindo o IFRIC 23, também entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019, mas não afetaram materialmente as demonstrações financeiras do Grupo.

2.4 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

As seguintes normas entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019 e foram adotadas pela Administração:

ICPC 22 (IFRIC 23) – Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro

Tendo os seguintes CPCs como referências:

- CPC 26 - Apresentação das demonstrações financeiras;
- CPC 23 - Políticas contábeis, mudanças de estimativas contábeis e erros;
- CPC 24 - Eventos subsequentes; e
- CPC 32 – Tributos sobre o lucro

Fornece orientação sobre como determinar a posição fiscal / contábil em caso de incertezas sobre o tratamento do imposto de renda. Para isso, o ICPC 22 determina o seguinte:

- Avaliar se é provável (mais provável do que não) que a autoridade fiscal aceite o uso de um tratamento fiscal incerto ou o uso proposto por uma determinada entidade em suas declarações fiscais; e
- Determinação das posições fiscais incertas é avaliada em grupos ou separadamente. Se as referidas determinações forem positivas, a situação fiscal / contábil deve estar em linha com o tratamento fiscal utilizado nas declarações fiscais.

Em 31 de dezembro de 2019, não houve impactos significativos ou incertezas na determinação do tratamento das declarações fiscais da Companhia.

2.5 Retificação de erros na demonstrações financeiras de 2019

Durante o exercício de 2020, a Administração da Companhia identificou que terrenos adquiridos, em permutas financeiras, haviam sido reconhecidos erroneamente a valor de custo dos investidores minoritários ao invés de seus respectivos valores justos, desde o exercício findo em 2017. Em adição, a Administração da Companhia identificou que um terreno adquirido em permuta para empreendimento futuro não havia sido reconhecido na demonstração financeira de 2019. Consequentemente, os montantes de determinadas rubricas contábeis foram ajustados pela reemissão da demonstração financeira do exercício corrente e pela reapresentação dos valores correspondentes nos exercícios anteriores afetados, de acordo com o CPC 23 (IAS 8) – Políticas contábeis, mudanças de estimativa e retificação de erro.

A tabela a seguir resume os impactos nas demonstrações financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia:

	Consolidado								
	31/12/2019			31/12/2018			01/01/2018		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Balanço patrimonial									
Ativo									
Ativo circulante									
Clientes	33.419	600	34.019	24.644	(1.381)	23.263	20.503	493	20.996
Lotes a comercializar	66.321	36.539	102.860	64.337	35.502	99.839	46.503	4.688	51.191
Outros ativos circulantes	43.629	(26)	43.603	27.445	9.295	36.740	13.565	(26)	13.539
Total do ativo circulante	143.369	37.113	180.482	116.426	43.416	159.842	80.571	5.155	85.726
Ativo não circulante									
Clientes	71.004	22.644	93.648	72.046	4.828	76.874	60.102	2.865	62.967
Lotes a comercializar	149.814	-	149.814	162.402	-	162.402	162.358	-	162.358
Investimentos - participações em controladas e coligadas	17.302	-	17.302	879	-	879	112	-	112
Outros ativos não circulantes	18.518	(1.069)	17.449	13.227	(9.393)	3.834	2.276	(21)	2.255
Total do ativo não circulante	256.638	21.575	278.213	248.554	(4.565)	243.989	224.848	2.844	227.692
Total do ativo	400.007	58.688	458.695	364.980	38.851	403.831	305.419	7.999	313.418
Passivo e patrimônio líquido									
Contas a pagar por aquisição de terrenos	748	10.461	11.209	743	9.317	10.060	1.000	1.323	2.323
Outros passivos circulantes	15.381	-	15.381	34.130	-	34.130	33.243	-	33.243
Total do passivo circulante	16.129	10.461	26.590	34.873	9.317	44.190	34.243	1.323	35.566
Contas a pagar por aquisição de terrenos	110.372	48.537	158.909	137.593	33.870	171.463	137.593	7.680	145.273
Adiantamentos de clientes	40.265	1.650	41.915	24.537	-	24.537	26.640	-	26.640
Outros passivos não circulantes	134.856	1.564	136.420	72.334	233	72.567	58.925	226	59.151
Total do passivo não circulante	285.493	51.751	337.244	234.464	34.103	268.567	196.518	7.906	204.424
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora	92.941	1.260	94.201	95.397	(4.569)	90.828	74.626	(1.230)	73.396
Participações não controladoras	5.444	(4.784)	660	246	-	246	32	-	32
Total do patrimônio líquido	98.385	(3.524)	94.861	95.643	(4.569)	91.074	74.658	(1.230)	73.428
Total do passivo e do patrimônio líquido	400.007	58.688	458.695	364.980	38.851	403.831	305.419	7.999	313.418

	Individual								
	31/12/2019			31/12/2018			01/01/2018		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Balanço patrimonial									
Ativo									
Ativo circulante									
Clientes	29.694	-	29.694	22.046	-	22.046	17.367	-	17.367
Lotes a comercializar	51.990	-	51.990	57.245	-	57.245	42.882	-	42.882
Outros ativos circulantes	31.298	-	31.298	26.866	9.272	36.138	13.107	-	13.107
Total do ativo circulante	112.982	-	112.982	106.157	9.272	115.429	73.356	-	73.356
Ativo não circulante									
Investimentos - participações em controladas e coligadas	48.978	1.260	50.238	16.747	(4.569)	12.178	3.367	(1.230)	2.137
Outros ativos não circulantes	215.070	-	215.070	234.397	(9.272)	225.125	221.854	-	221.854
Total do ativo não circulante	264.048	1.260	265.308	251.144	(13.841)	237.303	225.221	(1.230)	223.991
Total do ativo	377.030	1.260	378.290	357.301	(4.569)	352.732	298.577	(1.230)	297.347
Passivo e patrimônio líquido									
Total do passivo circulante	8.841	-	8.841	32.815	-	32.815	31.820	-	31.820
Total do passivo não circulante	275.248	-	275.248	229.089	-	229.089	192.131	-	192.131
Total do patrimônio líquido	92.941	1.260	94.201	95.397	(4.569)	90.828	74.626	(1.230)	73.396
Total do passivo e do patrimônio líquido	377.030	1.260	378.290	357.301	(4.569)	352.732	298.577	(1.230)	297.347

	Consolidado			Individual		
	2019			2019		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Demonstração do resultado						
Receita operacional líquida	39.306	19.073	58.379	14.682	-	14.682
Custo dos lotes vendidos	(20.605)	(16.422)	(37.027)	(12.970)	-	(12.970)
Lucro bruto	18.701	2.651	21.352	1.712	-	1.712
Resultado de equivalência patrimonial	2.679	-	2.679	11.137	5.829	16.966
Demais receitas (despesas) operacionais	(23.074)	(996)	(24.070)	(20.046)	-	(20.046)
Resultado financeiro	615	-	615	226	-	226
Imposto de renda e contribuição social	(2.645)	(610)	(3.255)	(1.779)	-	(1.779)
Lucro líquido do exercício	(3.724)	1.046	(2.678)	(8.750)	5.829	(2.921)
Lucro líquido atribuível a:						
Acionistas controladores	(8.750)	5.829	(2.921)			
Acionistas não controladores	5.026	(4.783)	243			
	(3.724)	1.046	(2.678)			
Total de resultados abrangentes do exercício	(3.724)	1.046	(2.678)	(8.750)	5.829	(2.921)

	Consolidado			Individual		
	2018			2018		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Demonstração do resultado						
Receita operacional líquida	35.463	86	35.549	20.179	-	20.179
Custo dos lotes vendidos	(19.657)	(3.371)	(23.028)	(12.294)	-	(12.294)
Lucro bruto	15.806	(3.285)	12.521	7.885	-	7.885
Resultado de equivalência patrimonial	482	-	482	5.485	(3.339)	2.146
Demais receitas (despesas) operacionais	(15.812)	(51)	(15.863)	(13.407)	-	(13.407)
Resultado financeiro	2.264	-	2.264	2.279	-	2.279
Imposto de renda e contribuição social	(1.969)	(3)	(1.972)	(1.472)	-	(1.472)
Lucro líquido do exercício	771	(3.339)	(2.568)	770	(3.339)	(2.569)
Lucro líquido atribuível a:						
Acionistas controladores	770	(3.339)	(2.569)			
Acionistas não controladores	1	-	1			
	771	(3.339)	(2.568)			
Total de resultados abrangentes do exercício	771	(3.339)	(2.568)	770	(3.339)	(2.569)

	Consolidado			Individual		
	2019			2019		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Demonstração dos fluxos de caixa						
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício	(3.724)	1.046	(2.678)	(8.750)	5.829	(2.921)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais:						
Resultado de equivalência patrimonial	(2.679)	-	(2.679)	(11.137)	(5.829)	(16.966)
Provisão para manutenção de imóveis	905	656	1.561	599	-	599
Impostos diferidos	591	1.332	1.923	283	-	283
Outros	6.330	-	6.330	5.332	-	5.332
	1.423	3.034	4.457	(13.673)	-	(13.673)
Aumento (redução) nos ativos operacionais:						
(Aumento) redução de clientes	(3.676)	(19.796)	(23.472)	4.743	-	4.743
(Aumento) redução de lotes a comercializar	(2.667)	14.118	11.451	4.625	-	4.625
(Aumento) redução de despesas antecipadas	(5.352)	997	(4.355)	(610)	-	(610)
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes	4.360	1.650	6.010	(58)	-	(58)
(Aumento) de outros ativos	(10.138)	-	(10.138)	7.411	-	7.411
Redução nos passivos operacionais:	5.446	(2)	5.444	(15.317)	-	(15.317)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(10.604)	1	(10.603)	(12.879)	-	(12.879)
Redução (aquisição / aporte) em investimentos	(13.744)	-	(13.744)	(21.094)	-	(21.094)
Outros	(17.896)	-	(17.896)	(8.100)	-	(8.100)
Caixa aplicado nas atividades de investimento	(31.640)	-	(31.640)	(29.194)	-	(29.194)
Aportes de acionistas não controladores, líquido	172	(1)	171	-	-	-
Outros	42.640	-	42.640	42.640	-	42.640
Caixa gerado pelas atividades de financiamento	42.812	(1)	42.811	42.640	-	42.640
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	568	-	568	567	-	567
Caixa e equivalentes de caixa						
No início do exercício	213	-	213	163	-	163
No final do exercício	781	-	781	730	-	730
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	568	-	568	567	-	567

	Consolidado			Individual		
	2018			2018		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Demonstração dos fluxos de caixa						
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício	771	(3.339)	(2.568)	770	(3.339)	(2.569)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades						
Resultado de equivalência patrimonial	(482)	-	(482)	(5.485)	3.339	(2.146)
Provisão para manutenção de imóveis	845	135	980	551	-	551
Impostos diferidos	1.158	7	1.165	394	-	394
Outros	(2.435)	-	(2.435)	(3.132)	-	(3.132)
	(143)	(3.197)	(3.340)	(6.902)	-	(6.902)
Aumento (redução) nos ativos operacionais:						
(Aumento) redução de clientes	(10.221)	(90)	(10.311)	(230)	-	(230)
(Aumento) redução de lotes a comercializar	(14.571)	3.236	(11.335)	(10.825)	-	(10.825)
(Aumento) redução de despesas antecipadas	(1.907)	51	(1.856)	(1.351)		(1.351)
(Aumento) de outros ativos	(5.516)	-	(5.516)	(5.265)	-	(5.265)
Redução nos passivos operacionais:	(7.102)	-	(7.102)	(6.944)	-	(6.944)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(39.460)	-	(39.460)	(31.517)	-	(31.517)
Caixa aplicado nas atividades de	(17.890)	-	(17.890)	(25.649)	-	(25.649)
Caixa gerado pelas atividades de	57.369	-	57.369	57.156	-	57.156
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	19	-	19	(10)	-	(10)
Caixa e equivalentes de caixa						
No início do exercício	194	-	194	173	-	173
No final do exercício	213	-	213	163	-	163
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	19	-	19	(10)	-	(10)

	Consolidado			Individual		
	2019			2019		
	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado
Demonstração do valor adicionado						
Receitas	41.763	19.080	60.843	16.145	-	16.145
Insumos adquiridos de terceiros	(21.468)	(10.207)	(31.675)	(13.988)	-	(13.988)
Valor adicionado bruto	20.295	8.873	29.168	2.157	-	2.157
Depreciação e amortização	(387)	-	(387)	(377)	-	(377)
Valor adicionado líquido e produzido	19.908	8.873	28.781	1.780	-	1.780
Valor adicionado recebido em transferência:						
Resultado de equivalência patrimonial	2.679	-	2.679	11.137	5.829	16.966
Receitas financeiras	6.303	-	6.303	5.872	-	5.872
Valor adicionado a distribuir	28.890	8.873	37.763	18.789	5.829	24.618
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal	16.319	2.102	18.421	15.366	-	15.366
Impostos, taxas e contribuições	8.675	1.720	10.395	5.644	-	5.644
Remuneração de capitais de terceiros	7.620	4.005	11.625	6.529	-	6.529
Remuneração de capitais próprios	(3.724)	1.046	(2.678)	(8.750)	5.829	(2.921)
Valor adicionado distribuído	28.890	8.873	37.763	18.789	5.829	24.618

	Consolidado			Individual		
	2018			2018		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Demonstração do valor adicionado						
Receitas	37.834	86	37.920	22.102	-	22.102
Insumos adquiridos de terceiros	(17.494)	(1.847)	(19.341)	(11.702)	-	(11.702)
Valor adicionado bruto	20.340	(1.761)	18.579	10.400	-	10.400
Depreciação e amortização	(316)	-	(316)	(314)	-	(314)
Valor adicionado líquido e produzido	20.024	(1.761)	18.263	10.086	-	10.086
Valor adicionado recebido em transferência:						
Resultado de equivalência patrimonial	482	-	482	5.485	(3.339)	2.146
Receitas financeiras	5.641	-	5.641	5.625	-	5.625
Valor adicionado a distribuir	26.147	(1.761)	24.386	21.196	(3.339)	17.857
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal	11.477	594	12.071	10.182	-	10.182
Impostos, taxas e contribuições	7.166	291	7.457	5.136	-	5.136
Remuneração de capitais de terceiros	6.733	693	7.426	5.108	-	5.108
Remuneração de capitais próprios	771	(3.339)	(2.568)	770	(3.339)	(2.569)
Valor adicionado distribuído	26.147	(1.761)	24.386	21.196	(3.339)	17.857

3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Caixa	**6**	14	**6**	9
Bancos - conta movimento	**775**	199	**724**	154
Total de caixa e equivalentes de caixa	**781**	213	**730**	163
Fundo de investimentos restritos	**38.438**	26.147	**28.006**	25.815
Total dos títulos e valores mobiliários	**38.438**	26.147	**28.006**	25.815
Circulante	**39.219**	26.360	**28.736**	25.978
Não circulante	**-**	-	**-**	-
	39.219	26.360	**28.736**	25.978

O Grupo possui aplicações em fundo de investimento restrito a empresas do Grupo MRV, administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possui aplicação em títulos públicos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 99,6% do CDI (100,7% do CDI no exercício de 2018).

A composição da carteira do fundo de investimento restrito, na proporção das cotas detidas pela Companhia e controladas, é demonstrada conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Fundos de investimentos não restritos	**16.571**	16.835	**12.073**	16.621
Títulos públicos e privados	**8.588**	3.907	**6.257**	3.858
Certificados de depósitos a prazo	**4.739**	4.135	**3.453**	4.082
Operações compromissadas	**4.597**	330	**3.350**	326
Letras financeiras do tesouro (LFT)	**2.665**	720	**1.942**	711
Debêntures	**1.278**	220	**931**	217
Total	**38.438**	26.147	**28.006**	25.815

4. Clientes

A composição das contas a receber é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
	Reapresentado			
Clientes por venda de lotes	**131.940**	106.067	**84.154**	86.604
Ajustes a valor presente	**(2.419)**	(4.488)	**(2.412)**	(4.477)
Provisão para risco de crédito	**(1.854)**	(1.442)	**(1.345)**	(1.200)
	127.667	100.137	**80.397**	80.927
Circulante	**34.019**	23.263	**29.694**	22.046
Não circulante	**93.648**	76.874	**50.703**	58.881
	127.667	100.137	**80.397**	80.927

A taxa aplicada para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é de 0,75% ao mês. As premissas adotadas pela Administração do Grupo para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados, como descrito na nota 2.2 (b).

A Companhia elaborou a matriz de provisão com base no item B5.5.35 do CPC 48 (IFRS 9), com estudo realizado de acordo com o histórico de perdas para apuração da perda esperada de crédito, conforme descrito na nota 2.2 (g).

Os contratos pós-fixados são predominantemente atualizados pela variação do IGP-M e IPCA.

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
	Reapresentado			
Clientes por venda de lotes				
A vencer:				
Até 1 ano	**28.708**	19.584	**23.111**	20.392
De 1 a 2 anos	**17.645**	14.574	**12.956**	12.403
De 2 a 3 anos	**14.808**	13.091	**10.204**	10.863
Após 3 anos	**63.323**	50.584	**30.368**	34.662
	124.484	97.833	**76.639**	78.320
Vencido:				
Até 30 dias	**355**	590	**559**	678
De 31 à 90 dias	**1.306**	2.353	**1.236**	2.309
Acima de 90 dias	**5.795**	5.291	**5.720**	5.297
	7.456	8.234	**7.515**	8.284
Total	**131.940**	106.067	**84.154**	86.604

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Saldo inicial	**(1.442)**	(1.057)	**(1.200)**	(997)
Constituição	**(488)**	(3.157)	**(198)**	(2.846)
Reversão	**76**	2.772	**53**	2.643
Saldo final	**(1.854)**	(1.442)	**(1.345)**	(1.200)

Os saldos de receita bruta de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de vendas de lotes já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, conforme aplicável, referentes a lotes não concluídos, são como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	**19.089**	4.858	-	980
Custo a incorrer (*)	**(9.855)**	(3.115)	-	(545)
	9.234	1.743	-	**435**

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

A Companhia possui contrato firmado em 2016 com instituição financeira para o desenvolvimento dos lotes (nota 7). Em 31 de dezembro de 2019, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R$22.062 (R$22.972 em 31 de dezembro de 2018).

5. Lotes a comercializar

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
	Reapresentado			
Lotes em desenvolvimento	**79.172**	71.144	**46.678**	50.255
Terrenos	**168.184**	184.774	**149.814**	163.072
Adiantamentos a fornecedores	**5.318**	6.323	**5.312**	6.320
	252.674	262.241	**201.804**	219.647
Circulante	**102.860**	99.839	**51.990**	57.245
Não circulante	**149.814**	162.402	**149.814**	162.402
	252.674	262.241	**201.804**	219.647

Esta rubrica inclui lotes em desenvolvimento e terrenos para futuros loteamentos. Em 31 de dezembro de 2019, esta rubrica inclui também a capitalização de encargos financeiros, conforme descrito na nota 7 (e), com saldo de R$7.346 no Consolidado e R$6.818 no Individual (R$5.376 no Consolidado e no Individual em 31 de dezembro de 2018).

6. Participações em investidas

a) As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação societária		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	2019	2018	31/12/19	31/12/18	2019	2018
	Reapresentado		Reapresentado		Reapresentado		Reapresentado		Reapresentado	
Controladas em conjunto e coligadas:										
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	**20,00%**	20,00%	**12.037**	3.634	**9.341**	2.884	**2.407**	727	**1.868**	577
Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	**33,00%**	33,00%	**19.543**	298	**174**	(64)	**6.449**	99	**57**	(22)
Casasmais Macauba Inc. Ltda.	**33,00%**	33,00%	**25.291**	(187)	**2.809**	(180)	**8.346**	(62)	**927**	(59)
Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	**33,00%**	33,00%	**47**	46	**(2)**	(6)	**16**	15	**(1)**	(2)
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	**50,00%**	50,00%	**168**	200	**(26)**	(24)	**84**	100	**(13)**	(12)
Outros			**-**	-	**-**	-	**-**	-	**(159)**	-
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			**57.086**	3.991	**12.296**	2.610	**17.302**	879	**2.679**	482
Controladas:										
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda.	**100,00%**	99,90%	**10.498**	9.750	**1.650**	2.283	**10.498**	9.736	**1.650**	2.278
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda.	**100,00%**	99,90%	**7.154**	1.141	**(77)**	(596)	**7.154**	1.139	**(77)**	(596)
Urba 3 Loteamentos Ltda. (*)	**97,19%**	99,90%	**14.694**	424	**13.117**	(18)	**14.694**	424	**13.117**	(18)
Santa Iria Loteamento Ltda.	**67,00%**	0,00%	**92**	-	**(1)**	-	**62**	-	**(1)**	-
Juros capitalizados			**-**	-	**-**	-	**528**	-	**(402)**	-
Total das controladas			**32.438**	11.315	**14.689**	1.669	**32.936**	11.299	**14.287**	1.664
Total das investidas - Individual			**89.524**	15.306	**26.985**	4.279	**50.238**	12.178	**16.966**	2.146

(*) Para fins de alinhamento ao CPC 39 (IAS 32), as participações da Companhia nos empreendimentos foram consideradas de forma integral, devido a forma de remuneração dos outros quotistas estarem vinculadas à métricas adicionais ao desempenho líquido dos respectivos empreendimentos.

b) Segue abaixo a movimentação dos investimentos:

	Início da operação	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
		Reapresentado				Reapresentado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:						
Controladas em conjunto e coligadas:						
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	727	(188)	1.868	-	**2.407**
Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	06/18	99	6.293	57	-	**6.449**
Casasmais Macauba Inc. Ltda.	09/19	(62)	7.481	927	-	**8.346**
Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	-	15	2	(1)	-	**16**
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	-	100	(3)	(13)	-	**84**
Outros	-	-		(159)	159	**-**
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		879	13.585	2.679	159	**17.302**
Controladas:						
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda.	05/17	9.736	(888)	1.650	-	**10.498**
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda.	08/18	1.139	6.092	(77)	-	**7.154**
Urba 3 Loteamentos Ltda.	02/19	424	1.153	13.117	-	**14.694**
Santa Iria Loteamento Ltda.	-	-	63	(1)	-	**62**
Juros capitalizados	-	-	-	(402)	930	**528**
Total das controladas		11.299	6.420	14.287	930	**32.936**
Total das investidas - Individual		12.178	20.005	16.966	1.089	**50.238**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:						
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		112	285	482	-	**879**
Total das investidas - Individual		2.137	7.895	2.146	-	**12.178**

c) As principais informações das controladas em conjunto e coligadas, de forma direta e indireta pela Companhia estão resumidas a seguir:

	2019					2018				
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macauba Inc. Ltda.	Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macauba Inc. Ltda.	Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.
Ativo circulante	**12.988**	**20.765**	**28.137**	**47**	**585**	4.993	3.553	825	48	518
Ativo não circulante	**14.963**	**1.216**	**1.054**	**-**	**-**	5.413	-	362	-	-
	27.951	**21.981**	**29.191**	**47**	**585**	10.406	3.553	1.187	48	518
Passivo circulante	**14.271**	**2.196**	**3.515**	**-**	**5**	5.185	3.253	1.372	2	25
Passivo não circulante	**1.643**	**242**	**385**	**-**	**412**	1.587	2	2	-	293
Patrimônio líquido	**12.037**	**19.543**	**25.291**	**47**	**168**	3.634	298	(187)	46	200
	27.951	**21.981**	**29.191**	**47**	**585**	10.406	3.553	1.187	48	518
Receita operacional líquida	**23.554**	**4.040**	**15.944**	**-**	**-**	7.647	-	(4)	-	-
Custo dos lotes vendidos	**(10.970)**	**(2.914)**	**(10.573)**	**-**	**-**	(3.174)	-	-	-	-
Receitas (despesas) operacionais	**(2.106)**	**(864)**	**(2.067)**	**-**	**(26)**	(1.378)	(61)	(174)	(5)	(23)
Resultado financeiro	**(327)**	**(14)**	**(11)**	**(2)**	**-**	13	(3)	1	(1)	(1)
Imposto de renda e contribuição social	**(810)**	**(74)**	**(484)**	**-**	**-**	(224)	-	(3)	-	-
Lucro líquido do exercício	**9.341**	**174**	**2.809**	**(2)**	**(26)**	2.884	(64)	(180)	(6)	(24)
Participação total %	20,00	33,00	33,00	33,00	50,00	20,00	33,00	33,00	33,00	50,00

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/12/19			31/12/18
			Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual e Consolidado:						
Debêntures - 2ª Emissão	06/21 a 06/23	CDI + 1,44%	**215**	**60.000**	**60.215**	60.283
(-) Custo de captação			**(141)**	**(352)**	**(493)**	(633)
Total de debêntures - Individual e Consolidado			**74**	**59.648**	**59.722**	59.650
CRI (Cédulas de crédito bancário)	01/17 a 12/19	CDI +1,93%	-	-	-	20.012
CRI (3ª emissão de debêntures)	03/24	CDI +1,10%	**21**	**60.000**	**60.021**	-
Financiamento à construção (*)	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	**2.118**	**4.307**	**6.425**	8.402
(-) Custo de captação			**(546)**	**(1.780)**	**(2.326)**	(408)
Total empréstimos e financiamentos - Individual e Consolidado			**1.593**	**62.527**	**64.120**	28.006
Total Individual e Consolidado			**1.667**	**122.175**	**123.842**	87.656

(*) Conforme mencionado na nota 19 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de *swap* de taxa de juros, com o objetivo de vincular esta operação, originalmente atrelada à TR mais *spread* fixo, ao CDI.

As principais características dos empréstimos, financiamentos e debêntures da Companhia são como segue:

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a)
Debênture - 2ª Emissão	10.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,44%
CRI (3ª emissão de debêntures)	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	CDI + 1,10%
Financiamentos a construção	-	03/16	Mensal	Mensal	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	TR + 13,53%

As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais.

A captação de recursos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 é como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
CRI (3ª emissão de debêntures)	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	60.476

(*) O valor contratual foi de R$60.000 sendo acrescido de correção da data de contração até a liberação efetiva do recurso, no valor de R$476.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Consolidado e Individual	
	2019	2018
Saldo inicial	**87.656**	49.690
Captações	**60.476**	60.000
Encargos financeiros provisionados	**8.870**	6.593
Custo na captação de recursos	**(2.588)**	(710)
Amortização do custo na captação de recursos	**810**	383
Pagamento de principal	**(21.435)**	(21.918)
Pagamento de encargos financeiros	**(9.947)**	(6.382)
Saldo final	**123.842**	87.656

b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2019 e 2018, são como segue:

	Consolidado e Individual				
	Financiamento à construção	CRI	Debênture	Total 31/12/2019	Total 31/12/2018
Direitos creditórios	6.425	-	-	**6.425**	8.402
Sem garantias	-	60.021	60.215	**120.236**	80.295
Total (*)	6.425	60.021	60.215	**126.661**	88.697

(*) Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures não considerado os custos de captação.

Como garantia do financiamento à construção acima, a Companhia cedeu os direitos creditórios do loteamento Bem Viver Campos, conforme mencionado na nota 4. Além da garantia acima descrita, a Companhia não é garantidora de quaisquer outros tipos de operações de terceiros.

A MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV), Controladora da Companhia, avalizou cédulas de crédito bancário para a Companhia, junto as instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

	Início	Vencimento	Valor
Financiamento à construção	18/03/16	06/03/23	6.425
Debêntures	13/06/18	06/06/23	60.215
CRI (3ª emissão de debêntures)	28/03/19	27/03/24	60.476
			127.116

c) Vencimentos

A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Consolidado e Individual	
	31/12/19	31/12/18
Período após a data do balanço		
1 ano	**1.667**	22.029
2 anos	**21.277**	1.756
3 anos	**21.217**	21.743
4 anos	**19.859**	21.745
Após 4 anos	**59.822**	20.383
Total	**123.842**	87.656

d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Empréstimos, financiamentos e debêntures apresentam obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros com base nas informações financeiras e balanços patrimoniais da avalista MRV, conforme segue:

	Descrição	Índice requerido
[1]	(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,65
[2]	(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,925
[1] [2]	(Recebíveis + receita a apropriar + estoques) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + custo a apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

[1] Dívida líquida para a 2ª emissão pública de debêntures do Grupo corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras, exceto eventuais bloqueios por garantia de obra.

[2] Dívida líquida para o CRI que lastreia a 3ª emissão de debêntures corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, arrendamento mercantil financeiro e os títulos de renda fixa frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, acrescido das fianças ou avais prestados pelo Grupo para garantir dívidas de empresas do Grupo, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras do Grupo cujas dívidas estejam sob garantia da devedora, exceto aplicações retidas e/ou cedidas em garantia de obrigações que não estejam contempladas na dívida líquida acima definida.

Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas demonstrações financeiras.

Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques corresponde ao valor apresentado na conta "imóveis a comercializar" do balanço patrimonial.

Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Outras obrigações contratuais:

A Companhia e sua avalista MRV apresentam certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: prestar informações nos prazos solicitados; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios, dentro das políticas definidas pela Companhia; cumprir os pagamentos previstos em contrato; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; honrar com as garantias apresentadas nos contratos; prestar informações sobre atos e fatos relevantes que venham afetar a sua condição financeira ou a capacidade de cumprimento de suas obrigações; comprovar a destinação dos recursos captados descritos em contrato; expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (cross-default e cross-acceleration) de outras obrigações.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia e avalista estão atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

e) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizados e apropriados ao resultado, conforme critério descrito na nota 2.2 (e).

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Encargos financeiros brutos	**9.339**	6.579	**9.339**	6.579
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	**(3.980)**	(3.537)	**(3.050)**	(3.537)
Investimentos	**-**	-	**(930)**	-
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	**5.359**	3.042	**5.359**	3.042
Encargos financeiros				
Saldo inicial	**5.376**	3.318	**5.376**	3.318
Encargos financeiros capitalizados	**3.980**	3.537	**3.980**	3.537
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	**(2.010)**	(1.479)	**(1.608)**	(1.479)
Resultado de equivalência patrimonial (nota 6)	**-**	-	**(402)**	-
Saldo final	**7.346**	5.376	**7.346**	5.376
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar (nota 5)	**7.346**	5.376	**6.818**	5.376
Investimentos (nota 6)	**-**	-	**528**	-
	7.346	5.376	**7.346**	5.376

8. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
	Reapresentado			
Circulante	**11.209**	10.060	**1.000**	1.000
Não circulante	**158.909**	171.463	**106.900**	133.900
Total	**170.118**	181.523	**107.900**	134.900

Do total das contas a pagar de terrenos, R$165.897 no Consolidado e R$106.900 no Individual, refere-se a permuta financeira a ser realizada mediante repasse do percentual do valor recebido referente as vendas de lotes, que serão desenvolvidos nestes terrenos. Cada contrato com os permutantes tem sua particularidade, com percentuais sobre o Valor Geral de Vendas ("VGV") diferenciados.

9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	**366**	398	**321**	369
Encargos sociais	**284**	328	**203**	295
Provisão de férias, 13º salário e encargos	**980**	1.115	**682**	984
Provisão participação nos lucros e resultados	**582**	535	**582**	535
Outros	**26**	30	**25**	30
Subtotal	**2.238**	2.406	**1.813**	2.213
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	**945**	963	**782**	880
PIS e COFINS a recolher	**155**	115	**102**	91
Impostos e contribuições retidos de terceiros	**66**	132	**39**	108
Subtotal	**1.166**	1.210	**923**	1.079
Total	**3.404**	3.616	**2.736**	3.292

A participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

10. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
	Reapresentado			
Adiantamentos por recebimentos	**5.383**	1.023	**153**	211
Adiantamentos por permutas	**41.061**	24.305	**39.411**	24.305
	46.444	25.328	**39.564**	24.516
Circulante	**4.529**	791	**153**	211
Não circulante	**41.915**	24.537	**39.411**	24.305
	46.444	25.328	**39.564**	24.516

Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de loteamentos não concluídos, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica "Adiantamentos de clientes", classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa do desenvolvimento do loteamento. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros.

Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para desenvolvimento de loteamentos, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução dos loteamentos até a entrega dos lotes aos respectivos permutantes.

11. Provisão para manutenção de imóveis

O Grupo oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas no desenvolvimento dos lotes, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada loteamento em desenvolvimento, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 4% do custo de desenvolvimento em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, no Consolidado e Individual. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Transferência	Saldo final
Consolidado:					
Circulante	290	1.305	(978)	(456)	161
Não circulante	1.686	-	-	456	2.142
Total – exercício 2019	**1.976**	**1.305**	**(978)**	**-**	**2.303**
Total – exercício 2018	2.532	872	(1.428)	-	1.976
Individual:					
Circulante	290	836	(978)	13	161
Não circulante	1.279			(13)	1.266
Total – exercício 2019	**1.569**	**836**	**(978)**	**-**	**1.427**
Total – exercício 2018	2.401	596	(1.428)	-	1.569

12. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimentos diferidos, apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
	Reapresentado			
Imposto de renda e contribuição social	**4.054**	3.014	**2.688**	2.438
PIS e COFINS	**4.454**	3.572	**2.920**	2.887
	8.508	6.586	**5.608**	5.325
Circulante	**2.226**	1.370	**2.203**	1.380
Não circulante	**6.282**	5.216	**3.405**	3.945
	8.508	6.586	**5.608**	5.325

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
	Reapresentado			
Saldo inicial	**3.014**	2.481	**2.438**	2.257
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do exercício	**1.040**	533	**250**	181
Saldo final	**4.054**	3.014	**2.688**	2.438

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
	Reapresentado			
Receita de venda de lotes	**60.814**	37.098	**15.402**	21.095
Alíquota nominal	**3,08%**	3,08%	**3,08%**	3,08%
Despesa nominal	**(1.873)**	(1.143)	**(474)**	(650)
Receitas financeiras (*)	**(1.327)**	(715)	**(1.217)**	(713)
Outros	**(55)**	(114)	**(88)**	(109)
Despesa no resultado	**(3.255)**	(1.972)	**(1.779)**	(1.472)
Composição no resultado:				
Corrente	**(2.215)**	(1.439)	**(1.529)**	(1.291)
Diferido	**(1.040)**	(533)	**(250)**	(181)
	(3.255)	(1.972)	**(1.779)**	(1.472)

(*) A receita financeira é tributada à alíquota de 34%.

13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 31 de dezembro de 2019, a mencionada provisão monta em R$31 (R$33 em 31 de dezembro de 2018), representada essencialmente por processos de natureza trabalhista e está registrada na rubrica "Outras contas a pagar" no passivo não circulante.

Os processos considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível montam em R$243 em 31 de dezembro de 2019 (R$83 em 31 de dezembro de 2018).

14. Patrimônio líquido

(a) Ações ordinárias e capital social

	Consolidado e Individual	
	31/12/19	31/12/18
Capital subscrito	**85.186**	85.080
Capital a integralizar	-	(6.188)
Capital social	**85.186**	78.892
Ações subscritas	**79.335**	79.229
Ações subscritas e não integralizadas	-	(4.147)
Ações subscritas e integralizadas (ações ordinárias, sem valor nominal - mil)	**79.335**	75.082

O capital social autorizado da Companhia em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é de R$2.000.000 (dois bilhões de reais).

Cada ação ordinária confere ao respectivo titular direito a um voto nas assembleias gerais e extraordinárias e, mediante deliberação desta Assembleia, poderão ser criadas novas classes de ações, como as preferenciais, respeitada a proporção de até cinquenta por cento do total das ações emitidas.

De acordo com o parágrafo 4º artigo 5º, do estatuto social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de até 30 dias.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, foram aprovadas em Assembleia Geral Ordinária, dentro do limite do seu capital autorizado, as alterações de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Descrição	Número de ações	Total de ações após emissão	Preço unitário	Valor total do aumento de capital	Valor do capital após aumento
Exercício findo em 31 dezembro de 2019:		(mil)	(mil)	R$	R$ mil	R$ mil
30/04/2019	Emisão de novas ações	106	79.335	1,00	106	85.186
Exercício findo em 31 dezembro de 2018:						
29/12/2018	Emisão de novas ações	11.885	79.229	1,49	17.736	85.080
30/06/2018	Emisão de novas ações	291	67.344	1,00	291	67.344

(b) Reservas de lucro

Reserva legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social.

Em 31 de dezembro de 2019, devido ao prejuízo apurado, a Companhia não constituiu reserva legal. Em 31 de dezembro de 2018, foi constituída reserva legal de R$39 equivalente a 5% do lucro líquido do exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros refere-se aos lucros não distribuídos aos acionistas em função, basicamente, do atendimento às necessidades de recursos da Companhia para aplicação em investimentos conforme orçamento de capital. Em 31 de dezembro de 2019, esta reserva absorveu o prejuízo de R$2.921 apurado no exercício (absorção de prejuízo no valor de R$2.681 em 31 de dezembro de 2018).

Ações em tesouraria

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram recompradas 1.182.627 ações pelo valor total de R$1.765, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade mil					Custo em reais (por ação) das ações adquiridas			Valor de mercado
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final	Média ponderada	Máximo	Mínimo	
2019									
Ações ordinárias	**1.561**	**-**	**-**	**-**	**1.561**	**-**	**-**	**-**	**2.295**
2018									
Ações ordinárias	378	1.183	-	-	1.561	1,49	-	-	2.295

(c) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou períodos menores, e declarar dividendos dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucro existentes no último balanço anual ou semestral. Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos poderão ser imputados ao dividendo obrigatório. A Assembleia Geral poderá alterar o percentual de dividendos a serem pagos aos acionistas. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 10% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de investimentos formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações. O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da Lei.

No exercício de 2019, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em virtude do prejuízo apurado.

Os dividendos de 2018, no valor de R$73 e os dividendos complementares de 2017 no valor de R$33, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) do dia 30 de abril de 2019 e a Companhia optou pela não distribuição de quaisquer dividendos em virtude da necessidade de novos investimentos na Companhia, efetuando um aumento de capital com os mesmos.

(d) Resultado por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos resultados básico e diluído por ação:

	Consolidado	
	2019	2018
	Reapresentado	
Resultado básico e diluído por ação:		
Resultado do exercício	**(2.921)**	(2.569)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	**77.739**	68.029
Resultado básico e diluído por ação - em R$	**(0,0376)**	(0,0378)

Não há efeito diluidor afetando as ações da Companhia.

15. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
	Reapresentado			
Receita de vendas de lotes	**82.096**	57.165	**32.816**	40.426
Distratos	**(19.540)**	(19.116)	**(17.269)**	(19.331)
Outros	**(1.742)**	(951)	**(145)**	-
Impostos incidentes sobre vendas	**(2.435)**	(1.549)	**(720)**	(916)
Receita operacional líquida	**58.379**	35.549	**14.682**	20.179

Os descontos, abatimentos e devoluções são deduzidos diretamente na receita de venda de lotes e referem-se, substancialmente, a distratos de contratos de promessa de compra e venda de lotes ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia. O Grupo reconhece provisão para distratos para contratos com processos judiciais conforme descrito na nota 2.2 (a).

Os valores referentes às unidades em desenvolvimento registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 são como segue:

	Consolidado	
	2019	2018
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	**14.989**	17.792
Custos dos lotes vendidos em construção	**(8.620)**	(11.992)
Lucros reconhecidos	**6.369**	5.800

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 (a).

16. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
	Reapresentado			
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	**(35.017)**	(21.549)	**(11.362)**	(10.815)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	**(2.010)**	(1.479)	**(1.608)**	(1.479)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	**(37.027)**	(23.028)	**(12.970)**	(12.294)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	**(8.230)**	(7.603)	**(7.473)**	(7.016)
Honorários da administração	**(1.880)**	(1.051)	**(1.880)**	(1.051)
Propaganda e publicidade	**(1.096)**	(1.629)	**(653)**	(1.042)
Comissões e corretagens	**(2.898)**	(1.907)	**(790)**	(1.361)
Consultorias e serviços	**(879)**	(1.012)	**(840)**	(937)
Depreciação e amortização	**(371)**	(309)	**(368)**	(309)
Aluguéis de imóveis	**(329)**	(281)	**(295)**	(249)
Viagens e hospedagens	**(613)**	(498)	**(549)**	(377)
Treinamento	**(498)**	(49)	**(498)**	(49)
Outras despesas	**(2.273)**	(2.374)	**(1.751)**	(2.056)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	**(19.067)**	(16.713)	**(15.097)**	(14.447)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	**(8.608)**	(8.446)	**(4.651)**	(6.206)
Despesas gerais e administrativas	**(10.459)**	(8.267)	**(10.446)**	(8.241)
	(19.067)	(16.713)	**(15.097)**	(14.447)

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Baixa de pré projetos abortados (*)	**(5.541)**	-	**(5.541)**	-
Outros	**539**	850	**592**	1.040
Total outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	**(5.002)**	850	**(4.949)**	1.040

(*) Referente aos custos de empreendimentos abortados, a respectiva contrapartida dessa despesa encontra-se registrada na rubrica "Lotes a comercializar".

17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Despesas financeiras:				
Despesas de juros, empréstimos, financiamentos	**(5.359)**	(3.042)	**(5.359)**	(3.042)
Despesas com taxas, tarifas e impostos	**(129)**	(134)	**(91)**	(107)
Outras despesas financeiras	**(200)**	(201)	**(196)**	(197)
	(5.688)	(3.377)	**(5.646)**	(3.346)
Receitas financeiras:				
Receitas com rendimentos de aplicações financeiras	**2.944**	2.102	**2.640**	2.096
Outras receitas financeiras	**959**	628	**939**	618
	3.903	2.730	**3.579**	2.714
Receita proveniente de clientes por loteamento	**2.400**	2.911	**2.293**	2.911
	6.303	5.641	**5.872**	5.625
Resultado financeiro	**615**	2.264	**226**	2.279

18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Clientes por vendas de lotes									
Outras partes relacionadas									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)	**[1]**	9.330	8.520	-	-	9.330	8.520	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controlada em conjunto									
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	**[2]**	8.939	1.095	-	-	8.939	1.095	-	-
Outros ativos circulantes									
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos	**[3]**	2.552	9.320	-	-	1.866	9.272	-	-
Fornecedor por prestação de serviço									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	**[4]**	-	-	23	19	-	-	23	19
Fornecedor por arrendamento									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	**[5]**	-	-	20	19	-	-	20	19
Dividendos a pagar									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	**[6]**	-	-	-	18	-	-	-	18

		Consolidado				Individual			
		Receita		Despesa		Receita		Despesa	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Receita financeira									
Créditos com empresas ligadas									
Controlada em conjunto									
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	**[2]**	330	3	-	-	330	3	-	-
Despesa administrativa									
Despesas por prestação de serviços administrativos									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	**[4]**	-	-	280	245	-	-	280	245
Despesa financeira									
Despesas financeira de arrendamento									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	**[5]**	-	-	167	224	-	-	167	224

[1] Refere-se à venda de 213 lotes do loteamento Bem Viver Campos no valor total de R$8.520. O saldo a receber está sujeito à atualização do INCC a partir de um ano após a data de emissão do Termo de Vistoria de Obra ("TVO") do loteamento.

[2] Refere-se a contrato de mútuo celebrado em outubro de 2018com rendimentos calculados pelo INCC mais *spread* de 4% a.a. e vencimento predeterminado em 54 meses a partir da data de celebração, prorrogáveis a critério da mutuante por 12 meses adicionais.

[3] Refere-se substancialmente a contas a receber referente a despesas da fase de implantação de loteamentos. Tais valores serão descontados nas parcelas a serem repassadas para os parceiros quando da venda dos loteamentos.

[4] Refere-se a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV. O contrato estabelece pagamento mensal de R$5 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas (mesmo valor em 2018).

[5] Refere-se a contrato de aluguel da sede. A Conedi e a MA Cabaleiro têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da MRV. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação do prazo, reajustável pelo Índice Geral de Preços de mercado (IGP-M) e a partir de 1º de janeiro de 2019, devido à adoção do CPC 06 (R2), o reconhecimento dos contratos passou a ser através de arrendamento e não mais como aluguel. Em 31 de dezembro de 2019, estabelece pagamento mensal de R$20 (19 em 31 de dezembro de 2018).

[6] Refere-se a dividendo a pagar a sua controladora MRV.

Remuneração de pessoal-chave

Com base no CPC 05 (IAS 24), que tratam das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Individual e Consolidado	
	2019	2018
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	**1.880**	1.051
Gratificação	**275**	209
Benefícios assitenciais	**82**	77
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	**43**	41
	2.280	1.378

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 7, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhado na nota 3 e pelo patrimônio líquido do Grupo.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital do Grupo. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo.

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, o índice de endividamento é conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
	Reapresentado		Reapresentado	
Empréstimos, financiamentos e debêntures	**123.842**	87.656	**123.842**	87.656
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	**(39.219)**	(26.360)	**(28.736)**	(25.978)
Dívida líquida	**84.623**	61.296	**95.106**	61.678
Patrimônio líquido ("PL")	**94.861**	91.074	**94.201**	90.828
Dívida líquida / PL	**89,2%**	67,3%	**101,0%**	67,9%

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nota	31/12/19		31/12/18	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
		Reapresentado		Reapresentado	
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		**137.387**	**137.387**	**101.445**	**101.445**
Clientes	4	127.667	127.667	100.137	100.137
Créditos com empresas ligadas	19	8.939	8.939	1.095	1.095
Caixa e bancos	3	781	781	213	213
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)		**38.946**	**38.946**	**26.622**	**26.622**
Fundo de investimento restrito	3	38.438	38.438	26.147	26.147
Instrumentos financeiros derivativos	20 (b)	508	508	475	475
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		**150.932**	**153.745**	**94.621**	**94.621**
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	123.842	126.655	87.656	87.656
Contas a pagar por aquisição de terrenos		17.875	17.875	1.000	1.000
Fornecedores		1.728	1.728	4.470	4.470
Outras contas a pagar		7.487	7.487	1.495	1.495
Valor justo por meio do resultado - VJR (**)		**152.243**	**152.243**	**180.523**	**180.523**
Contas a pagar por aquisição de terrenos		152.243	152.243	180.523	180.523

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados. De acordo com o CPC 48 / IFRS 9, esses ativos financeiros foram designados como mensurados a valor justo por meio de resultado (VJR) porque são administrados com base nos seus valores justos e seus desempenhos são monitorados nesta base.
(**) Passivos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo por meio de resultado com mensuração de nível 3, mediante a técnica de avaliação de abordagem de mercado.

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas.

Os instrumentos financeiros são representados pelos saldos de caixa, bancos, aplicações financeiras, contas a receber, fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures e derivativos. Todos os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia foram registrados contabilmente em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

A Companhia contratou instrumento financeiro derivativo não especulativo para proteção de sua exposição a taxas de juros no financiamento à construção atrelado à variação da Taxa Referencial ("TR") mais *spread* fixo. Tal operação tem como único objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição da TR mais *spread* fixo pelo Certificado de Depósito Interbancário ("CDI").

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a posição do contrato de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/19	Efeito total no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Swap	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	6.221	6.425	6.250	508	175	333
							508	175	333

	Individual e Consolidado
Ativo não circulante	508

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/18	Efeito total no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Swap	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	8.136	8.402	8.183	475	219	256
							475	219	256

	Individual e Consolidado
Ativo não circulante	475

	Efeito no resultado		
	Individual e Consolidado		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
Exercício 2019	(44)	77	33
Exercício 2018	(46)	(4)	(50)

A mensuração do valor justo destes instrumentos financeiros derivativos é efetuada através do fluxo de caixa descontado às taxas de mercado na data do balanço. Os efeitos no resultado referentes aos derivativos acima mencionados estão registrados na rubrica encargos financeiros e receita financeira conforme sua natureza.

(c) Exposição à taxa de juros e índices de correção

O Grupo está exposto a taxas de juros sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber e empréstimos, financiamentos e debêntures, conforme notas 3, 4 e 7, respectivamente.

Análise de sensibilidade

O Grupo está exposto a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária.

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2019, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2019, conforme detalhado abaixo:

- Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2020 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no ano de 2019, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2019 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2019. Para as estimativas dos efeitos considerou-se um aumento para o ativo e passivo financeiro na taxa estimada para 2020 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no exercício findo em 31/12/19	Taxa anual estimada para 2020 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	38.438	(126.457)	(88.019)	5,95%	4,56% (i)	-1,39%	1.223	746
IGP-M	20.533	-	20.533	7,32%	5,85% (i)	-1,47%	(302)	(184)
INCC (ii)	8.939	-	8.939	4,14%	5,30% (i)	1,16%	104	104
TR	6.221	(6.425)	(204)	0,00%	0,01% (i)	0,01%	-	-
IPCA	36.815	-	36.815	3,91%	5,30% (i)	1,39%	512	312
							1.537	978
Cenário I								
CDI	38.438	(126.457)	(88.019)	5,95%	5,70%	-0,25%	220	134
IGP-M	20.533	-	20.533	7,32%	4,39%	-2,93%	(602)	(367)
INCC	8.939	-	8.939	4,14%	3,98%	-0,16%	(14)	(14)
TR	6.221	(6.425)	(204)	0,00%	0,01%	0,01%	-	-
IPCA	36.815	-	36.815	3,91%	3,98%	0,07%	26	16
							(370)	(231)
Cenário II								
CDI	38.438	(126.457)	(88.019)	5,95%	6,84%	0,89%	(783)	(477)
IGP-M	20.533	-	20.533	7,32%	2,93%	-4,39%	(901)	(549)
INCC	8.939	-	8.939	4,14%	2,65%	-1,49%	(133)	(133)
TR	6.221	(6.425)	(204)	0,00%	0,02%	0,02%	-	-
IPCA	36.815	-	36.815	3,91%	2,65%	-1,26%	(464)	(283)
							(2.281)	(1.442)

(i) Dados obtidos no site da B3.
(ii) Para o INCC, como não havia projeção de mercado disponível para 2020, considerou-se o comportamento do IPCA para tal.
(*) Projeção para o ano 2020.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelado ao CDI, seria reconhecido substancialmente nos lotes a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas dos lotes. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquidos da parcela remanescente nos lotes a comercializar.

Conforme requerido pelo CPC 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2020.

(d) Tabela de riscos de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Para os passivos com taxas pós-fixadas, o fluxo de caixa não descontado foi baseado nas projeções para cada índice em 31 de dezembro de 2019.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
					Reapresentado
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	8.670	28.346	27.524	85.730	150.270
Passivos não remunerados	12.716	82.086	15.679	61.365	171.846
Total	**21.386**	**110.432**	**43.203**	**147.095**	**322.116**
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	8.670	28.346	27.524	85.730	150.270
Passivos não remunerados	1.827	78.393	15.679	12.828	108.727
Total	**10.497**	**106.739**	**43.203**	**98.558**	**258.997**

(e) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras. A Companhia adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes, quando apropriado, como meio de mitigar o risco de perda financeira por motivo de inadimplência. Adicionalmente, o Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito, conforme detalhado na nota 2.2 (g).

20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios de 2019 e de 2018, a Companhia realizou a seguinte atividade de financiamento não envolvendo caixa, portanto, não está refletida na demonstração dos fluxos de caixa:

	Individual e Consolidado	
	2019	2018
Encargos financeiros capitalizados (nota 7 (e))	**3.980**	3.537

21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de loteamentos não concluídos nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de lotes em desenvolvimento.

		Consolidado 31/12/19	Individual 31/12/19
Lotes em desenvolvimento			
(i)	**Receita de vendas a apropriar de lotes vendidos**		
	Loteamentos em desenvolvimento:		
	(a) Receita de vendas contratadas	265.820	170.549
	Receita de vendas apropriadas:		
	Receita de vendas apropriadas	(246.731)	(170.549)
	Distratos - receitas estornadas	-	-
	(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(246.731)	(170.549)
	Receita de vendas a apropriar (a+b)	19.089	-
(ii)	**Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)**		
	Loteamentos em desenvolvimento:		
	(a) Custo orçado	127.558	76.065
	Custo incorrido:		
	Custos de construção	(117.703)	(76.065)
	Distratos - custos de construção	-	-
	(b) Custo incorrido líquido	(117.703)	(76.065)
	Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	9.855	-
(iii)	**Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)**		
	Loteamentos em desenvolvimento:		
	(a) Custo orçado	67.436	28.572
	(b) Custo incorrido	(59.128)	(28.572)
	Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	8.308	-

22. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2019, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Responsabilidade Civil - D&O (Administradores)	Garante a proteção do patrimônio dos conselheiros, diretores, executivos e administradores, caso ocorra a necessidade de pagamento de idenização decorrente de prejuízo causado á empresa, aos seus acionistas ou terceiros, no exercício de suas funções.	5.000
Seguro VG empresa e AP coletivo	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	14.086
Seguro Infraestrutura	Garantir às Prefeituras / órgão de saneamento a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos loteamentos em desenvolvimento.	10.511
Seguro Prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente a imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	76.841

23. Impactos da COVID-19 no negócio

Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas demonstrações financeiras, a Administração avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as demonstrações financeiras ora apresentadas, sendo os principais pontos analisados como seguem:

- Equivalentes de caixa e TVM (nota 3): eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos;
- Clientes (nota 4): eventuais aumentos da inadimplência e de distratos pelo aumento do risco de crédito;
- Lotes a comercializar (nota 5): reconhecimento de ociosidade dos custos fixos de produção e eventuais riscos relacionados a realização dos estoques.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios do Grupo.

24. Eventos subsequentes

Em 14 de agosto de 2020, foi aprovado em assembleia geral de acionistas da Companhia o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações ("Plano") a executivos e empregados da Companhia e suas controladas. Para sua implementação, o Conselho de Administração criará, periodicamente, Programas de Opção de Ações (cada qual, um "Programa"), nos quais serão definidas as condições especificas de cada Programa. As opções incluídas no plano corresponderão a, no máximo cinco milhões de opções, correspondentes, nesta data, a 6,30% do capital social total da Companhia, em uma base completamente diluída.

Na mesma oportunidade, foi aprovada também a emissão de três bônus de subscrição pela Companhia, todos em favor de José Felipe Diniz, em conformidade com o que dispõe o artigo 75 da Lei das Sociedades por Ações e dentro do limite do capital autorizado da Companhia.

Em 18 de agosto de 2020, a Companhia e a MRV celebraram um Acordo Operacional, visando fornecer uma estrutura geral e disciplinar as relações entre a Companhia e a MRV, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial no âmbito da identificação e alocação de determinados terrenos e do desenvolvimento de determinados empreendimentos mistos.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de agosto de 2020, os acionistas da Companhia aprovaram, dentre outras matérias: (i) o pedido de registro de companhia emissora de valores mobiliários em mercados regulamentados na categoria "A" perante à Comissão de Valores Mobiliários (CVM); (ii) a adesão da Companhia ao segmento especial de listagem da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (B3) denominado Novo Mercado (iii) a alteração e consolidação do Estatuto Social da Companhia, para adaptá-lo às exigências postas pela CVM e pela B3 quanto à estrutura de governança corporativa da Companhia; e (iv) a realização de oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de sua emissão.

25. Aprovação das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pela diretoria em 28 de agosto de 2020.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 COMPARATIVAS A 2017 E RESPECTIVOS RELATÓRIOS DO AUDITOR INDEPENDENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras

Urbamais Properties e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras, Individuais e Consolidadas, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e Relatório do Auditor Independente

Urbamais Properties e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2018

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais..... 6
Demonstração dos resultados 7
Demonstração dos resultados abrangentes..... 8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 9
Demonstração dos fluxos de caixa..... 10
Demonstração do valor adicionado 11
Notas explicativas às demonstrações financeiras..... 12

KPMG Auditores Independentes
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Telefone +55 (31) 2128-5700
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas e administradores da Urbamais Properties e Participações S.A.

Belo Horizonte – MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Urbamais Properties e Participações S.A. (Companhia), identificadas como individual e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Urbamais Properties e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Ênfase

Preparação das demonstrações financeiras

Conforme descrito na nota explicativa 2.1 as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reemissão de relatório

Em 28 de março de 2019 emitimos relatório de auditoria sem modificações sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Urbamais Properties e Participações S.A. relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na nota explicativa nº 2.5, essas demonstrações financeiras foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir os efeitos da remensuração do valor justo de terrenos no reconhecimento inicial, decorrentes de permutas financeiras e da segregação de curto e longo prazo de outros ativos referente a créditos a receber de parceiros. Consequentemente, nossa opinião considera estas alterações e substitui a opinião anteriormente emitida. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de Receita - estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC")

Notas explicativas 2.2(a) e 16 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria endereçou esse assunto
De acordo com CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15 – *Revenue from contract with customer*) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo. Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: Obtivemos os orçamentos preparados pela Companhia para todos os empreendimentos, com as respectivas aprovações, e os confrontamos com os valores de custo total orçado incluídos na base de apuração da receita auferida pelo método de Porcentagem de Conclusão ("POC"). Por meio de amostragem, confrontamos os custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte. Por meio de procedimentos analíticos realizados na base completa da receita de vendas de lotes consolidada, avaliamos a natureza e as mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos.

Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teria sobre as demonstrações financeiras individuais, inclusive em função dos efeitos via equivalência patrimonial, e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.	Recalculamos o reconhecimento de receita para todos os empreendimentos da Companhia e suas controladas na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com os saldos contábeis. Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos aceitáveis o montante da receita reconhecida e as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 28 de agosto de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-MG

Felipe Augusto Silva Fernandes
Contador CRC MG-091337/O-5 T-SP

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

URBAMAIS PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Nota explicativa	Individual 31/12/2018	Individual 31/12/2017 Reapresentado	Consolidado 31/12/2018	Consolidado 31/12/2017 Reapresentado
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	**163**	173	**213**	194
Títulos e valores mobiliários	3	**25.815**	8.034	**26.147**	8.552
Clientes	4	**22.046**	17.367	**23.263**	20.996
Lotes a comercializar	5	**57.245**	42.882	**99.839**	51.191
Despesas antecipadas		**332**	338	**467**	394
Outros ativos		**9.828**	4.562	**9.913**	4.399
Total do ativo circulante		**115.429**	73.356	**159.842**	85.726
Ativo não circulante					
Clientes	4	**58.881**	57.273	**76.874**	62.967
Lotes a comercializar	5	**162.402**	162.358	**162.402**	162.358
Instrumento financeiro derivativo	20(b)	**475**	525	**475**	525
Créditos com empresas ligadas	19	**1.095**	-	**1.095**	-
Despesas antecipadas		**208**	279	**157**	311
Outros ativos		**7**	7	**7**	7
Investimento	6	**12.178**	2.137	**879**	112
Imobilizado e intangível		**2.057**	1.412	**2.100**	1.412
Total do ativo não circulante		**237.303**	223.991	**243.989**	227.692
Total do ativo		**352.732**	297.347	**403.831**	313.418
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		**3.708**	3.649	**4.470**	4.030
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	**22.029**	21.963	**22.029**	21.963
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	**1.000**	1.000	**10.060**	2.323
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	9	**3.292**	2.626	**3.616**	2.876
Adiantamentos de clientes	10	**211**	456	**791**	2.172
Provisão para manutenção de imóveis	11	**290**	55	**290**	55
Dividendos a pagar		**107**	324	**107**	324
Impostos diferidos	12	**1.380**	1.103	**1.370**	1.117
Outros passivos		**798**	644	**1.457**	706
Total do passivo circulante		**32.815**	31.820	**44.190**	35.566
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	**65.627**	27.727	**65.627**	27.727
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	**133.900**	133.900	**171.463**	145.273
Adiantamentos de clientes	10	**24.305**	24.330	**24.537**	24.640
Provisão para manutenção de imóveis	11	**1.279**	2.346	**1.686**	2.477
Impostos diferidos	12	**3.945**	3.828	**5.216**	4.307
Outros passivos		**33**	-	**38**	-
Total do passivo não circulante		**229.089**	192.131	**268.567**	204.424
Total do passivo		**261.904**	223.951	**312.757**	239.990
Patrimônio líquido					
Capital social	14(a)	**78.892**	57.053	**78.892**	57.053
Reservas de lucros		**11.936**	16.343	**11.936**	16.343
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		**90.828**	73.396	**90.828**	73.396
Participações não controladoras		**-**	-	**246**	32
Total do patrimônio líquido		**90.828**	73.396	**91.074**	73.428
Total do passivo e patrimônio líquido		**352.732**	297.347	**403.831**	313.418

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

URBAMAIS PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto o lucro por ação

	Nota explicativa	Individual 2018 Reapresentado	Individual 2017 Reapresentado	Consolidado 2018 Reapresentado	Consolidado 2017 Reapresentado
Receita operacional líquida	16	**20.179**	42.755	**35.549**	54.440
Custo dos lotes vendidos	17	**(12.294)**	(24.610)	**(23.028)**	(33.030)
Lucro bruto		**7.885**	18.145	**12.521**	21.410
Despesas operacionais:					
Despesas com vendas	17	**(6.206)**	(7.970)	**(8.446)**	(9.210)
Despesas gerais e administrativas	17	**(8.241)**	(7.179)	**(8.267)**	(7.182)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas		**1.040**	(486)	**850**	(547)
Resultado de equivalência patrimonial	6	**2.146**	1.577	**482**	(9)
(Prejuízo) lucro operacional antes do resultado financeiro		**(3.376)**	4.087	**(2.860)**	4.462
Resultado Financeiro:					
Despesas financeiras	18	**(3.346)**	(2.341)	**(3.377)**	(2.348)
Receitas financeiras	18	**2.714**	2.432	**2.730**	2.466
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	18	**2.911**	166	**2.911**	166
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**(1.097)**	4.344	**(596)**	4.746
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes		**(1.291)**	(1.416)	**(1.439)**	(1.565)
Diferidos		**(181)**	(742)	**(533)**	(967)
	12	**(1.472)**	(2.158)	**(1.972)**	(2.532)
(Prejuízo) lucro líquido do exercício		**(2.569)**	2.186	**(2.568)**	2.214
(Prejuízo) lucro líquido atribuível a:					
Acionista controlador				**(2.569)**	2.186
Acionistas não controladores				**1**	28
				(2.568)	2.214
Resultado básico e diluído por ação	15			**(0,0378)**	0,0519

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

URBAMAIS PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Individual		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
	Reapresentado		**Reapresentado**	
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	**(2.569)**	2.186	**(2.568)**	2.214
Outros componentes do resultado abrangente	**-**	-	**-**	-
Total de resultados abrangentes do período	**(2.569)**	2.186	**(2.568)**	2.214
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores	**(2.569)**	2.186	**(2.569)**	2.186
Acionistas não controladores	**-**	-	**1**	28
	(2.569)	2.186	**(2.568)**	2.214

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

- -

URBAMAIS PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Capital social		Reservas de lucro						
	Subscrito	**A integralizar**	**Reserva legal**	**Retenção de lucros**	**Ações em tesouraria**	**Lucros (prejuízos) acumulados**	**Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia**	**Participações de acionistas não controladores**	**Total**
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO EM 2016	42.053	-	754	12.879	-	-	55.686	-	55.686
Aumento de capital	25.000	(10.000)	-	-	-	-	15.000	-	15.000
Aportes de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	4	4
Ações em tesouraria adquiridas	-	-	-	-	(530)	-	(530)	-	(530)
Constituição de reserva com dividendos	-	-	-	1.378	-	-	1.378	-	1.378
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	2.186	2.186	28	2.214
Destinação do lucro líquido:									
Constituição de reserva legal	-	-	171	-	-	(171)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(324)	(324)	-	(324)
Retenção de lucros	-	-	-	1.691	-	(1.691)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO EM 2017 (Reapresentado)	67.053	(10.000)	925	15.948	(530)	-	73.396	32	73.428
Aumentos de capital	18.027	3.812	-	-	-	-	21.839	-	21.839
Aportes de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	213	213
Ações em tesouraria adquiridas	-	-	-	-	(1.765)	-	(1.765)	-	(1.765)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(2.569)	(2.569)	1	(2.568)
Destinação do resultado:									
Constituição de reserva legal	-	-	39	-	-	(39)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(73)	(73)	-	(73)
Absorção do prejuízo	-	-	-	(2.681)	-	2.681	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO EM 2018 (Reapresentado)	**85.080**	**(6.188)**	**964**	**13.267**	**(2.295)**	**-**	**90.828**	**246**	**91.074**

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	-		-				-	-	-

URBAMAIS PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017 - MÉTODO INDIRETO
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Nota explicativa	Individual		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
		Reapresentado		Reapresentado	
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
(Prejuízo) lucro líquido do exercício		**(2.569)**	2.186	**(2.568)**	2.214
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		**314**	369	**316**	369
Baixa na venda de imobilizado		**16**	42	**15**	42
Resultados financeiros		**(5.314)**	1.623	**(5.309)**	1.593
Resultado de equivalência patrimonial	6 (a)	**(2.146)**	(1.577)	**(482)**	9
Provisão para risco de crédito		**203**	434	**385**	494
Provisão para manutenção de imóveis		**551**	833	**980**	1.145
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		**171**	-	**171**	-
Amortização de despesas antecipadas		**1.428**	3.075	**1.937**	3.165
Resultado com instrumento financeiro derivativo	20 (b)	**50**	(185)	**50**	(185)
IRPJ e CSLL diferidos	12	**181**	742	**533**	967
PIS e COFINS diferidos		**213**	883	**632**	1.151
		(6.902)	8.425	**(3.340)**	10.964
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		**(230)**	(21.518)	**(10.311)**	(30.901)
(Aumento) redução de lotes a comercializar		**(10.825)**	(8.817)	**(11.335)**	(4.611)
(Aumento) redução de despesas antecipadas		**(1.351)**	(1.641)	**(1.856)**	(1.819)
(Aumento) redução de outros		**(5.265)**	(1.624)	**(5.516)**	(1.461)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		**59**	(2.763)	**440**	(2.382)
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais		**1.468**	1.620	**1.681**	1.955
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		**(270)**	(1.395)	**(1.484)**	631
Aumento (redução) de outros		**552**	74	**1.153**	136
Juros pagos		**(6.382)**	(6.747)	**(6.382)**	(6.747)
Imposto de renda e contribuição social pagos		**(802)**	(1.116)	**(941)**	(1.201)
Valores pagos referente a manutenção de imóveis		**(1.428)**	(196)	**(1.428)**	(196)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários		**(141)**	-	**(141)**	-
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		**(31.517)**	(35.698)	**(39.460)**	(35.632)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		**(89.755)**	(46.693)	**(92.909)**	(49.925)
Redução em títulos e valores mobiliários		**74.069**	55.977	**77.416**	58.721
Adiantamentos a partes relacionadas		**(1.193)**	-	**(1.193)**	-
Recebimentos de partes relacionadas		**100**	-	**100**	-
Redução (aquisição / aporte) em investimentos	6 (b)	**(7.895)**	(440)	**(285)**	(1)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		**(975)**	(616)	**(1.019)**	(616)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento		**(25.649)**	8.228	**(17.890)**	8.179
					-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Aumento de capital		**21.839**	15.000	**21.839**	15.000
Pagamento de dividendos		**(290)**	-	**(290)**	-
Aquisição de ações em tesouraria		**(1.765)**	(530)	**(1.765)**	(530)
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		**59.290**	24.945	**59.290**	24.945
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		**(21.918)**	(12.044)	**(21.918)**	(12.044)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		**-**	75	**-**	75
Aportes de acionistas não controladores, líquidos		**-**	-	**213**	4
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		**57.156**	27.446	**57.369**	27.450
(Redução) aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		**(10)**	(24)	**19**	(3)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		**173**	197	**194**	197
No final do exercício	3	**163**	173	**213**	194
(Redução) aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		**(10)**	(24)	**19**	(3)

As notas explicativas anexas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

URBAMAIS PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Nota explicativa	Individual 2018	Individual 2017 Reapresentado	Consolidado 2018	Consolidado 2017 Reapresentado
RECEITAS					
Receita operacional bruta		**21.098**	44.868	**37.098**	56.834
Provisão para risco de crédito		**(203)**	(437)	**(385)**	(494)
Receitas relativas à construção de ativos próprios		**1.207**	568	**1.207**	568
		22.102	44.999	**37.920**	56.908
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui valores dos impostos PIS E COFINS)					
Custos dos lotes e dos serviços vendidos e materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		**(11.702)**	(23.544)	**(19.341)**	(30.996)
VALOR ADICIONADO BRUTO		**10.400**	21.455	**18.579**	25.912
DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO		**(314)**	(438)	**(316)**	(435)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		**10.086**	21.017	**18.263**	25.477
VALO ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado em participação societária	6	**2.146**	1.577	**482**	(9)
Receitas financeiras	18	**5.625**	2.598	**5.641**	2.632
		7.771	4.175	**6.123**	2.623
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		**17.857**	25.192	**24.386**	28.100
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal		**10.182**	10.321	**12.071**	11.212
Remuneração direta		**8.397**	8.740	**9.814**	9.426
Benefícios		**1.263**	1.029	**1.622**	1.187
FGTS		**522**	552	**635**	599
Impostos, taxas e contribuições		**5.136**	6.743	**7.457**	7.667
Federais		**4.489**	5.974	**6.004**	6.775
Municipais		**608**	769	**1.390**	892
Estaduais		**39**	-	**63**	-
Remuneração de capitais de terceiros		**5.108**	5.942	**7.426**	7.007
Juros		**2.910**	3.573	**3.981**	3.834
Aluguéis		**2.179**	2.332	**3.415**	3.128
Arrendamento mercantil		**19**	37	**30**	45
Remuneração de capitais próprios	14	**(2.569)**	2.186	**(2.568)**	2.214
(Prejuízos) lucros retidos		**(2.642)**	1.862	**(2.642)**	1.862
Dividendos		**73**	324	**73**	324
Participações de acionistas não controladores		**-**	-	**1**	28
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		**17.857**	25.192	**24.386**	28.100

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

- - - -

1. Contexto operacional

A Urbamais Properties e Participações S.A. ("Companhia") e suas controladas ("Grupo") têm como atividades: loteamento urbano, venda e incorporação de imóveis próprios e participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. As controladas estão sumariadas na nota 6. A Companhia é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, constituída em 29 de junho de 2012 e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.571.175/0002-93.

A MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV), controladora da Companhia, possuiu participação de 52,1% em 31 de dezembro de 2018 (61,2% em 31 de dezembro de 2017).

Em agosto de 2014, a Companhia realizou seu primeiro lançamento e, em 31 de dezembro de 2018, possui quatro projetos entregues nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Bahia e quatro projetos em desenvolvimento, conforme descrito na nota 6.

2. Apresentação das demonstrações financeiras, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

II. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros e certas contas a pagar por aquisição de terrenos mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

III. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidade controladas diretamente pela Companhia. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 6.

Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

É usado o método de consolidação integral, sendo os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo.

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. As mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

Quando o Grupo perde o controle sobre uma controlada, desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

IV. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional do Grupo e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas é o Real. As informações financeiras são apresentadas em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.2 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

(a) Reconhecimento de receita

O Grupo adotou o CPC 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 (IFRS 15) e referido ofício circular para o Grupo.

De acordo com o CPC 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos praticados pelo Grupo, como dentro do escopo da norma, uma vez que: • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os diretos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Entrega do lote aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda dos lotes, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega do lote).
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de vendas de lotes, lotes a comercializar, clientes por venda de lotes e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de lotes não concluídos, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

(i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que o desenvolvimento do loteamento avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado incialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de desenvolvimento inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

(ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são

contabilizadas como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Nas vendas a prazo de lotes concluídos, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de vendas de lotes, no período anterior à entrega do lote, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega do lote, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

O Grupo reconhece como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica "despesas antecipadas" e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa, essencialmente dos contratos com processos judiciais.

(b) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

(c) Investimentos em investidas

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas em conjunto ou coligadas são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente.

(d) Provisões

As provisões, incluindo as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

(e) Custos dos empréstimos e financiamentos

Os custos de empréstimos e financiamentos atribuíveis diretamente à aquisição ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Estes custos referentes aos encargos financeiros de empréstimos e financiamentos relacionados ao desenvolvimento de lotes são capitalizados e apresentados na rubrica "Lotes a comercializar", líquidos dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis e são apropriados ao resultado na rubrica "Custo de lotes vendidos", na proporção dos lotes comercializados.

(f) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em "Outros resultados abrangentes" ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em "Outros resultados abrangentes" ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre receitas representam a soma dos impostos correntes e diferidos.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada exercício, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual o Grupo espera, no final de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Imposto de renda e contribuição social e impostos sobre as vendas

A Companhia apura o imposto de renda (IRPJ) e a contribuição social (CSLL) com base no lucro presumido. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do

encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL), resultando em uma alíquota total de 6,73% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 3,08% para IRPJ e CSLL e 3,65% para PIS e COFINS.

A Companhia e suas controladas adotaram, como facultada pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado da venda de lotes e para tributação de receitas financeiras.

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos ("impostos diferidos") são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 e IAS 12 - Tributos sobre o Lucro, sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

A Companhia não constituiu imposto diferido ativo. Os impostos diferidos passivos referem-se essencialmente a efeitos tributários sobre o montante de vendas de lotes ainda não recebidos.

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, a alíquota total é de 3,65%.

(g) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado abaixo:

Categorias / mensuração	**Condições para definição da categoria**
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios (MN) da empresa.

A valor justo por meio de resultados abrangentes (“VJORA”)	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar a vendas dos AF no MN da empresa.
A valor justo por meio de resultado (“VJR”)	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 20 (b):

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam substancialmente aplicações em fundos restritos que, por sua vez, aplicam em outros fundos restritos ou abertos, que incluem em sua carteira títulos públicos e privados (ambos pós fixados), certificados de depósito bancário, dentre outros.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros não especulativos, para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 20 (b).
- Contas a receber: Correspondem aos valores a receber da venda de lotes, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item “a” acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.
- Créditos com empresas ligadas: Correspondem a valores a receber de controladas, controladas em conjunto e parceiros em empreendimento de loteamento.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.
O Grupo baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros do Grupo, estão classificados como mensurados:

- pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores e certas contas a pagar por aquisição de terrenos, e;
- pelo valor justo por meio de resultado para certas contas a pagar por aquisição de terrenos.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das

parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações do Grupo são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Instrumentos financeiros derivativos

O Grupo contrata instrumentos financeiros derivativos não especulativos (*swaps*) para proteção da sua exposição à variação de índices ou taxas de juros decorrentes de certo financiamento ou com o objetivo de não ficar exposto à variação do valor justo de determinados instrumentos financeiros.

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelos seus valores justos. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os derivativos continuam a serem mensurados pelos valores justos e as variações nos valores justos são registradas no resultado.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de lotes, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de venda, com base na matriz de dados históricos da Companhia. A Companhia elaborou a matriz de provisão com base no item B5.5.35 do CPC 48 (IFRS 9), com estudo realizado de acordo com o histórico de perdas para apuração da perda esperada de crédito, conforme descrito na nota 2.2 (a).Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

O Grupo não identificou redução ao valor recuperável das aplicações financeiras.

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

(h) Lotes a comercializar

Os estoques de lotes já concluídos ou em desenvolvimento e ainda não vendidos, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda dos lotes permutados. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

(i) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que afetam os montantes apresentados de ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da receita, que considera a estimativa do custo total orçado dos loteamentos (letra (a) acima); da mensuração ao valor justo de permutas financeiras (nota 8); da provisão para manutenção de imóveis (nota 11); da depreciação e amortização, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível; das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (nota 13); do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito (nota 20).

A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este exercício, ou também em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como exercícios futuros.

(j) Lucro por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado mediante a divisão do lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluindo as ações em tesouraria, se houver.

(k) Segmento operacional

A Companhia opera um único segmento, sendo este, o segmento de loteamento urbano, definido com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração. Todas as receitas são geradas no Brasil e não há concentração de receita de transações com um único cliente externo, que equivale a 10% ou mais da receita da Companhia. Dessa forma, a Administração entende que a divulgação de informações por segmento não é aplicável às atividades do Grupo.

(l) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

O Grupo elabora demonstrações do valor adicionado (DVA), Individual e Consolidado, nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

O Grupo adotou o CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos Financeiros, a partir de 1º de janeiro de 2018, o qual substitui o CPC 38 / IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

A natureza da alteração e os principais impactos decorrentes da adoção do CPC 48 (IFRS 9) é conforme segue:

Classificações de ativos e passivos financeiros

O CPC 48 (IFRS 9) elimina as antigas categorias do CPC 38 (IAS 39) para ativos financeiros: mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda e, no reconhecimento inicial, os ativos financeiros são classificados como mensurados a:

custo amortizado, valor justo por meio de resultado (VJR) ou valor justo por meio de resultados abrangentes (VJORA).

O referido pronunciamento não teve efeito significativo na classificação de passivos financeiros e instrumentos financeiros derivativos do Grupo.

Os novos critérios de classificação estão refletidos na nota 20 (b).

Mensurações de ativos e passivos financeiros

Com base na sua avaliação, o Grupo identificou que a principal diferença na mensuração de ativos e passivos financeiros decorrente da adoção do novo pronunciamento está relacionada com a alteração do conceito de redução no valor recuperável das contas a receber, que, além do conceito de perda verificada, incorpora também o conceito de perda esperada. De acordo com o CPC 48 (IFRS 9), as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que de acordo com o CPC 38 (IAS 39).

Desta forma, a Companhia passou a reconhecer a perda de crédito esperada para os contratos vendidos, não havendo efeitos relevantes com a adoção inicial do pronunciamento quanto a esta abordagem.

Adicionalmente, o Grupo adotou o CPC 47 (IFRS 15) - "Receita de contratos com clientes", conforme detalhado na nota 2.2 (a).

2.4 Normas e interpretações, novas e revisadas, já emitidas e ainda não adotadas

As normas e interpretações emitidas, mas ainda não adotadas até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, são abaixo apresentadas. O Grupo irá adotar essas normas quando entrarem em vigência.

IFRS	CPC	Pronunciamento	Data de entrada em vigor
IFRS 16	CPC 06 (R2)	Arrendamentos	Períodos anuais a partir de 1º de
IFRIC 23	ICPC 22	Incerteza sobre tratamentos de Imposto de Renda	janeiro de 2019

CPC 06 R2 (IFRS 16) - Arrendamentos

O Grupo adotou este pronunciamento a partir da entrada em vigência, 1º de janeiro de 2019. O Grupo avaliou o potencial impacto que a aplicação inicial do CPC 06 R2 (IFRS 16) terá sobre as demonstrações financeiras consolidadas, conforme descrito abaixo.

O pronunciamento introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais. A IFRS 16 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 R1 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03/IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27 Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendatário

O Grupo adotou inicialmente o CPC 06 (R2) / IFRS 16 a partir de 1º de janeiro de 2019, adotando a abordagem retrospectiva modificada em que o efeito cumulativo da aplicação inicial é reconhecido como um ajuste no saldo inicial de lucros acumulados e, consequentemente,

informações comparativas para o ano de 2018 não foram reapresentadas. Não houve efeitos nos lucros acumulados e no lucro ou prejuízo desde a adoção inicial.

O Grupo reconheceu ativos de direito de uso e passivos de arrendamento no valor de R$2.105 em 1º de janeiro de 2019.

O Grupo aplicou um expediente prático para a definição do contrato de arrendamento na transição. Isso significa que aplicou o CPC 06 (R2 /) IFRS 16 para todos os contratos celebrados antes de 1º de janeiro de 2019 que foram identificados como arrendamentos de acordo com o CPC 06 (R1) / IFRS 16 e ICPC 03 / IFRIC 04.

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador

O Grupo não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador.

ICPC 22 (IFRIC 23) - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro

O Grupo não teve impactos relevantes com a adoção da referida interpretação.

Outras normas alteradas e interpretações entrarão em vigor em 2019, mas não deverão ter impactos significativos nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

2.5 Retificação de erros na demonstração financeira de 2018

Durante o exercício de 2020, a Administração da Companhia identificou que terrenos adquiridos, em permutas financeiras, haviam sido reconhecidos erroneamente a valor de custo dos investidores minoritários ao invés de seus respectivos valores justos, desde o exercício findo em 2017. Em adição, a Administração da Companhia identificou um erro na segregação de curto e longo prazo de créditos a receber de parceiros em projetos de desenvolvimento, reconhecidos em outros ativos. Consequentemente, os montantes de determinadas rubricas contábeis foram ajustados pela reemissão da demonstração financeira do exercício corrente e pela reapresentação dos valores correspondentes nos exercícios anteriores afetados, de acordo com o CPC 23 (IAS 8) – Políticas contábeis, mudanças de estimativa e retificação de erro.

A tabela a seguir resume os impactos nas demonstrações financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia:

	Individual					
	31/12/18			31/12/17		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Balanço patrimonial						
Ativo						
Ativo circulante						
Clientes	22.046	-	22.046	17.367	-	17.367
Lotes a comercializar	57.245	-	57.245	42.882	-	42.882
Outros ativos circulantes	26.866	9.272	36.138	13.107	-	13.107
Total ativo circulante	106.157	9.272	115.429	73.356	-	73.356
Ativo não circulante						
Investimentos - participações em controladas e coligadas	16.747	(4.569)	12.178	3.367	(1.230)	2.137
Outros ativos não circulantes	234.397	(9.272)	225.125	221.854	-	221.854
Total do ativo não circulante	251.144	(13.841)	237.303	225.221	(1.230)	223.991
Total do ativo	357.301	(4.569)	352.732	298.577	(1.230)	297.347
Passivo e patrimônio líquido						
Total do passivo circulante	32.815	-	32.815	31.820	-	31.820
Total do passivo não circulante	229.089	-	229.089	192.131	-	192.131
Total do patrimônio líquido	95.397	(4.569)	90.828	74.626	(1.230)	73.396
Total do passivo e do patrimônio líquido	357.301	(4.569)	352.732	298.577	(1.230)	297.347

	Consolidado					
	31/12/18			31/12/17		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Balanço patrimonial						
Ativo						
Ativo circulante						
Clientes	24.644	(1.381)	23.263	20.503	493	20.996
Lotes a comercializar	64.337	35.502	99.839	46.503	4.688	51.191
Outros ativos circulantes	27.445	9.295	36.740	13.565	(26)	13.539
Total do ativo circulante	116.426	43.416	159.842	80.571	5.155	85.726
Ativo não circulante						
Clientes	72.046	4.828	76.874	60.102	2.865	62.967
Lotes a comercializar	162.402	-	162.402	162.358	-	162.358
Investimentos - participações em controladas e coligadas	879	-	879	112	-	112
Outros ativos não circulantes	13.227	(9.393)	3.834	2.276	(21)	2.255
Total do ativo não circulante	248.554	(4.565)	243.989	224.848	2.844	227.692
Total do ativo	364.980	38.851	403.831	305.419	7.999	313.418
Passivo e patrimônio líquido						
Contas a pagar por aquisição de terrenos	743	9.317	10.060	1.000	1.323	2.323
Outros passivos circulantes	34.130	-	34.130	33.243	-	33.243
Total do passivo circulante	34.873	9.317	44.190	34.243	1.323	35.566
Contas a pagar por aquisição de terrenos	137.593	33.870	171.463	137.593	7.680	145.273
Outros passivos não circulantes	96.871	233	97.104	58.925	226	59.151
Total do passivo não circulante	234.464	34.103	268.567	196.518	7.906	204.424
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora	95.397	(4.569)	90.828	74.626	(1.230)	73.396
Participações não controladoras	246	-	246	32	-	32
Total do patrimônio líquido	95.643	(4.569)	91.074	74.658	(1.230)	73.428
Total do passivo e do patrimônio líquido	364.980	38.851	403.831	305.419	7.999	313.418

	Individual			Consolidado		
	2018			2018		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Demonstração do resultado						
Receita operacional líquida	20.179	-	20.179	35.463	86	35.549
Custo dos lotes vendidos	(12.294)	-	(12.294)	(19.657)	(3.371)	(23.028)
Lucro bruto	7.885	-	7.885	15.806	(3.285)	12.521
Resultado de equivalência patrimonial	5.485	(3.339)	2.146	482	-	482
Demais receitas (despesas) operacionais	(13.407)	-	(13.407)	(15.812)	(51)	(15.863)
Resultado financeiro	2.279	-	2.279	2.264	-	2.264
Imposto de renda e contribuição social	(1.472)	-	(1.472)	(1.969)	(3)	(1.972)
Lucro líquido do exercício	770	(3.339)	(2.569)	771	(3.339)	(2.568)
Lucro líquido atribuível a:						
Acionistas controladores				770	(3.339)	(2.569)
Acionistas não controladores				1	-	1
				771	(3.339)	(2.568)
Total de resultados abrangentes do execício	770	(3.339)	(2.569)	771	(3.339)	(2.568)

	Individual			Consolidado		
	2017			2017		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Demonstração do resultado						
Receita operacional líquida	42.755	-	42.755	51.205	3.235	54.440
Custo dos lotes vendidos	(24.610)	-	(24.610)	(28.715)	(4.315)	(33.030)
Lucro bruto	18.145	-	18.145	22.490	(1.080)	21.410
Resultado de equivalência patrimonial	2.807	(1.230)	1.577	(9)	-	(9)
Demais receitas (despesas) operacionais	(15.635)	-	(15.635)	(16.892)	(47)	(16.939)
Resultado financeiro	257	-	257	284	-	284
Imposto de renda e contribuição social	(2.158)	-	(2.158)	(2.429)	(103)	(2.532)
Lucro líquido do exercício	3.416	(1.230)	2.186	3.444	(1.230)	2.214
Lucro líquido atribuível a:						
Acionistas controladores				3.416	(1.230)	2.186
Acionistas não controladores				28	-	28
				3.444	(1.230)	2.214
Total de resultados abrangentes do exercício	3.416	(1.230)	2.186	3.444	(1.230)	2.214

	Individual			Consolidado		
	2018			2018		
Demonstração dos fluxos de caixa	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício	770	(3.339)	(2.569)	771	(3.339)	(2.568)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais:						
Resultado de equivalência patrimonial	(5.485)	3.339	(2.146)	(482)	-	(482)
Provisão para manutenção de imóveis	551	-	551	845	135	980
Impostos diferidos	394	-	394	1.158	7	1.165
Outros	(3.132)	-	(3.132)	(2.435)	-	(2.435)
	(6.902)	-	(6.902)	(143)	(3.197)	(3.340)
Aumento (redução) nos ativos operacionais:						
(Aumento) redução de clientes	(230)	-	(230)	(10.221)	(90)	(10.311)
(Aumento) redução de lotes a comercializar	(10.825)	-	(10.825)	(14.571)	3.236	(11.335)
(Aumento) redução de despesas antecipadas	(1.351)		(1.351)	(1.907)	51	(1.856)
(Aumento) de outros ativos	(5.265)	-	(5.265)	(5.516)	-	(5.516)
Redução nos passivos operacionais:	(6.944)	-	(6.944)	(7.102)	-	(7.102)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(31.517)	-	(31.517)	(39.460)	-	(39.460)
Caixa aplicado nas atividades de investimento	(25.649)	-	(25.649)	(17.890)	-	(17.890)
Caixa utilizado nas atividades de financiamento	57.156	-	57.156	57.369	-	57.369
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa	(10)	-	(10)	19	-	19
Caixa e equivalentes de caixa						
No início do exercício	173	-	173	194	-	194
No final do exercício	163	-	163	213	-	213
Aumento (redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa	(10)	-	(10)	19	-	19

Demonstração dos fluxos de caixa	Individual 2017 Originalmente apresentado	Individual 2017 Reclassificações	Individual 2017 Reapresentado	Consolidado 2017 Originalmente apresentado	Consolidado 2017 Reclassificações	Consolidado 2017 Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício	3.416	(1.230)	2.186	3.444	(1.230)	2.214
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais:						
Resultado de equivalência patrimonial	(2.807)	1.230	(1.577)	9	-	9
Provisão para manutenção de imóveis	833	-	833	985	160	1.145
Impostos diferidos	1.625	-	1.625	1.892	226	2.118
Outros	5.358	-	5.358	5.478	-	5.478
	8.425	-	8.425	11.808	(844)	10.964
Aumento (redução) nos ativos operacionais:						
(Aumento) redução de clientes	(21.518)	-	(21.518)	(27.543)	(3.358)	(30.901)
(Aumento) redução de lotes a comercializar	(8.817)	-	(8.817)	(8.766)	4.155	(4.611)
Redução dos demais ativos operacionais	(3.265)	-	(3.265)	(3.327)	47	(3.280)
Redução nos passivos operacionais:	(10.523)	-	(10.523)	(7.804)	-	(7.804)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(35.698)	-	(35.698)	(35.632)	-	(35.632)
Caixa gerado pelas atividades de investimento	8.228	-	8.228	8.179	-	8.179
Caixa utilizado nas atividades de financiamento	27.446	-	27.446	27.450	-	27.450
Redução líquida no caixa e equivalentes de caixa	(24)	-	(24)	(3)	-	(3)
Caixa e equivalentes de caixa						
No início do exercício	197	-	197	197	-	197
No final do exercício	173	-	173	194	-	194
Redução líquida no caixa e equivalentes de caixa	(24)	-	(24)	(3)	-	(3)

Demonstração do valor adicionado	Individual 2018 Originalmente apresentado	Individual 2018 Reclassificações	Individual 2018 Reapresentado	Consolidado 2018 Originalmente apresentado	Consolidado 2018 Reclassificações	Consolidado 2018 Reapresentado
Receitas	22.102	-	22.102	37.834	86	37.920
Insumos adquiridos de terceiros	(11.702)	-	(11.702)	(17.494)	(1.847)	(19.341)
Valor adicionado bruto	10.400	-	10.400	20.340	(1.761)	18.579
Depreciação e amortização	(314)	-	(314)	(316)	-	(316)
Valor adicionado líquido e produzido	10.086	-	10.086	20.024	(1.761)	18.263
Valor adicionado recebido em transferência:						
Resultado de equivalência patrimonial	5.485	(3.339)	2.146	482	-	482
Receitas financeiras	5.625	-	5.625	5.641	-	5.641
Valor adicionado a distribuir	21.196	(3.339)	17.857	26.147	(1.761)	24.386
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal	10.182	-	10.182	11.477	594	12.071
Impostos, taxas e contribuições	5.136	-	5.136	7.166	291	7.457
Remuneração de capitais de terceiros	5.108	-	5.108	6.733	693	7.426
Remuneração de capitais próprios	770	(3.339)	(2.569)	771	(3.339)	(2.568)
Valor adicionado distribuído	21.196	(3.339)	17.857	26.147	(1.761)	24.386

	Individual			Consolidado		
	2017			2017		
	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado
Demonstração do valor adicionado						
Receitas	44.999	-	44.999	53.673	3.235	56.908
Insumos adquiridos de terceiros	(23.544)	-	(23.544)	(27.830)	(3.166)	(30.996)
Valor adicionado bruto	21.455	-	21.455	25.843	69	25.912
Depreciação e amortização	(438)	-	(438)	(435)	-	(435)
Valor adicionado líquido e produzido	21.017	-	21.017	25.408	69	25.477
Valor adicionado recebido em transferência:						
Resultado de equivalência patrimonial	2.807	(1.230)	1.577	(9)	-	(9)
Receitas financeiras	2.598	-	2.598	2.632	-	2.632
Valor adicionado a distribuir	26.422	(1.230)	25.192	28.031	69	28.100
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal	10.321	-	10.321	10.755	457	11.212
Impostos, taxas e contribuições	6.743	-	6.743	7.368	299	7.667
Remuneração de capitais de terceiros	5.942	-	5.942	6.464	543	7.007
Remuneração de capitais próprios	3.416	(1.230)	2.186	3.444	(1.230)	2.214
Valor adicionado distribuído	26.422	(1.230)	25.192	28.031	69	28.100

3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Caixa	**9**	7	**14**	7
Bancos – conta movimento	**154**	166	**199**	187
Total de caixa e equivalentes de caixa	**163**	173	**213**	194
Fundo de investimentos restritos	**25.815**	8.034	**26.147**	8.552
Total dos títulos e valores mobiliários	**25.815**	8.034	**26.147**	8.552
Circulante	**25.978**	8.207	**26.360**	8.746
Não circulante	**-**	-	**-**	-
	25.978	8.207	**26.360**	8.746

O Grupo possui aplicações em fundo de investimento restrito a empresas do Grupo MRV, administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possui aplicação em títulos públicos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. Em 31 de dezembro de 2018, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 102,37% do CDI no Individual e Consolidado, respectivamente (100,31% e 100,16% do CDI no Individual e Consolidado, respectivamente em 31 de dezembro de 2017).

A composição da carteira do fundo de investimento restrito, na proporção das cotas detidas pela Companhia e controladas, é demonstrada conforme segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Fundos de investimentos não restritos	**16.621**	3.937	**16.835**	4.191
Títulos públicos e privados	**3.858**	1.095	**3.907**	1.166
Certificados de depósitos a prazo	**4.082**	479	**4.135**	510
Operações compromissadas	**326**	1.318	**330**	1.403
Letras financeiras do tesouro - LFT	**711**	1.149	**720**	1.223
Debêntures	**217**	56	**220**	59
Total	**25.815**	8.034	**26.147**	8.552

4. Clientes

A composição das contas a receber é como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
			Reapresentado	
Clientes por venda de lotes	**86.604**	83.463	**106.067**	92.846
Ajustes a valor presente	**(4.477)**	(7.826)	**(4.488)**	(7.826)
Provisão para risco de crédito	**(1.200)**	(997)	**(1.442)**	(1.057)
	80.927	74.640	**100.137**	83.963
Circulante	**22.046**	17.367	**23.263**	20.996
Não circulante	**58.881**	57.273	**76.874**	62.967
	80.927	74.640	**100.137**	83.963

A taxa aplicada para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é de 0,75% ao mês. As premissas adotadas pela Administração do Grupo para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados, como descrito na nota 2.2 (b).

Os contratos pós-fixados são predominantemente atualizados pela variação do IGP-M e IPCA.

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
			Reapresentado	
Clientes por venda de lotes				
A vencer:				
Até 1 ano	**20.392**	16.113	**19.583**	16.274
De 1 a 2 anos	**12.403**	16.626	**14.574**	16.609
De 2 a 3 anos	**10.863**	11.043	**13.091**	11.334
Após 3 anos	**34.662**	36.143	**50.585**	45.287
	78.320	79.925	**97.833**	89.504
Vencido:				
Até 30 dias	**678**	915	**590**	893
De 31 à 90 dias	**2.309**	310	**2.353**	310
Acima de 90 dias	**5.297**	2.313	**5.291**	2.139
	8.284	3.538	**8.234**	3.342
Total	**86.604**	83.463	**106.067**	92.846

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017:

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Saldo inicial	**(997)**	(563)	**(1.057)**	(563)
Constituição	**(2.846)**	654	**(3.157)**	654
Reversão	**2.643**	(1.088)	**2.772**	(1.148)
Saldo final	**(1.200)**	(997)	**(1.442)**	(1.057)

Os saldos de receita bruta de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de vendas de lotes já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, conforme aplicável, referentes a lotes não concluídos, são como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	**980**	7.934	**4.858**	19.709
Custo a incorrer (*)	**(545)**	(4.262)	**(3.115)**	(8.731)
	435	3.672	**1.743**	10.978

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

Os descontos, abatimentos e devoluções são deduzidos diretamente na receita de venda de lotes e referem-se, substancialmente, a distratos de contratos de promessa de compra e venda de lotes ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia. Os distratos são reconhecidos à medida de sua ocorrência. O Grupo reconhece provisão para distratos para contratos com processos judiciais conforme descrito na nota 2.2 (a).

A Companhia possui contrato firmado em 2016 com instituição financeira para o desenvolvimento dos lotes . Em 31 de dezembro de 2018, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R$22.972 (R$24.060 em 31 de dezembro de 2017).

5. Lotes a comercializar

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
			Reapresentado	
Lotes em desenvolvimento	**50.255**	38.589	**71.144**	46.890
Terrenos	**163.072**	162.358	**184.774**	162.358
Adiantamentos a fornecedores	**6.320**	4.272	**6.323**	4.273
Estoques de materiais	**-**	21	**-**	28
	219.647	205.240	**262.241**	213.549
Circulante	**57.245**	42.882	**99.839**	51.191
Não circulante	**162.402**	162.358	**162.402**	162.358
	219.647	205.240	**262.241**	213.549

Esta rubrica inclui lotes em desenvolvimento e terrenos para futuros loteamentos. Em 31 de dezembro de 2018, esta rubrica inclui também a capitalização de encargos financeiros, conforme descrito na nota 7 (e), com saldo de R$5.376, Individual e Consolidado (R$3.318 em 31 de dezembro de 2017).

6. Investimentos em investidas

Refere-se às participações em controladas e controladas em conjunto, representadas essencialmente por sociedades de propósito específico, conforme segue:

Empreedimento	Início da operação	Localização
Controladas em conjunto e coligadas - Em operação:		
Reserva Macaúba Loteamento LTDA.	06/18	Ribeirão Preto/SP
Casasmais Recanto Das Flores Inc. LTDA.	06/18	Feira de Santana/BA
Controladas em conjunto e coligadas - Em fase pré-operacional		
Casasmais Macauba Inc. LTDA.	-	Ribeirão Preto/SP
Casasmais Santa Iria Inc. LTDA.	-	Ribeirão Preto/SP
Santa Iria Emp. Imob. SPE LTDA.	-	Ribeirão Preto/SP
Controladas - Em operação:		
Urba 1 Emp. Imob. SPE LTDA.	05/17	Álvares Machado/SP
Urba 2 Emp. Imob. SPE LTDA.	08/18	Campina Grande/PB
Controladas - Em fase pré-operacional:		
Urba 3 Loteamentos LTDA.	-	Amparo/SP

a) As principais informações das participações societárias estão resumidas seguir:

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do Exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	2018	2017	31/12/18	31/12/17	2018	2017
			Reapresentado		Reapresentado		Reapresentado		Reapresentado	
Controladas em conjunto e coligadas:										
Reserva Macaúba Loteamento LTDA.	**20,00%**	0,00%	**3.634**	-	**2.884**	-	**727**	-	**577**	-
Casasmais Recanto Das Flores Inc. LTDA.	**33,00%**	0,00%	**298**	-	**(64)**	-	**99**	-	**(22)**	-
Casasmais Macauba Inc. LTDA.	**33,00%**	0,00%	**(187)**	-	**(180)**	-	**(62)**	-	**(59)**	-
Casasmais Santa Iria Inc. LTDA.	**33,00%**	0,00%	**46**	-	**(6)**	-	**15**	-	**(2)**	-
Santa Iria Emp. Imob. SPE LTDA.	**50,00%**	50,00%	**200**	224	**(24)**	(18)	**100**	112	**(12)**	(9)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			**3.991**	224	**2.610**	(18)	**879**	112	**482**	(9)
Controladas:										
Urba 1 Emp. Imob. SPE LTDA.	**99,90%**	99,00%	**9.750**	2.058	**2.283**	1.465	**9.736**	2.025	**2.278**	1.586
Urba 2 Emp. Imob. SPE LTDA.	**99,90%**	0,00%	**1.141**	-	**(596)**	-	**1.139**	-	**(596)**	-
Urba 3 Loteamentos LTDA. (*)	**99,90%**	0,00%	**424**	-	**(18)**	-	**424**	-	**(18)**	-
Total das controladas			**11.315**	2.058	**1.669**	1.465	**11.299**	2.025	**1.664**	1.586
Total das investidas - Individual			**15.306**	2.282	**4.279**	1.447	**12.178**	2.137	**2.146**	1.577

(*) Para fins de alinhamento ao CPC 39 (IAS 32), as participações da Companhia nos empreendimentos foram consideradas de forma integral, devido a forma de remuneração dos outros quotistas estarem vinculadas à métricas adicionais ao desempenho líquido dos respectivos empreendimentos.

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos finais
	Reapresentado			Reapresentado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:				
Controladas em conjunto e coligadas:				
Reserva Macaúba Loteamento LTDA.	-	150	577	**727**
Casasmais Recanto Das Flores Inc. LTDA.	-	121	(22)	**99**
Casasmais Macauba Inc. LTDA.	-	(3)	(59)	**(62)**
Casasmais Santa Iria Inc. LTDA.	-	17	(2)	**15**
Santa Iria Emp. Imob. SPE LTDA.	112	-	(12)	**100**
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	112	285	482	**879**
Controladas:				
Urba 1 Emp. Imob. SPE LTDA.	2,025	5,433	2,278	**9,736**
Urba 2 Emp. Imob. SPE LTDA.	-	1,735	(596)	**1,139**
Urba 3 Loteamentos LTDA.	-	442	(18)	**424**
Total das controladas	2,025	7,610	1,664	**11,299**
Total das investidas - Individual	2,137	7,895	2,146	**12,178**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017:				
Total das controladas em conjunto - Consolidado	120	1	(9)	**112**
Total das investidas - Individual	120	440	1,577	**2,137**

c) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultados das sociedades controladas sob controle compartilhado, de forma direta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas podem ser assim sumarizados:

	Ativo					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Controladas em conjunto e coligadas:						
Reserva Macaúba Loteamento LTDA.	**4.993**	-	**5.413**	-	**10.406**	-
Casasmais Recanto Das Flores Inc. LTDA.	**3.553**	-	**-**	-	**3.553**	-
Casasmais Macauba Inc. LTDA.	**825**	-	**362**	-	**1.187**	-
Casasmais Santa Iria Inc. LTDA.	**48**	-	**-**	-	**48**	-
Santa Iria Emp. Imob. SPE LTDA.	**518**	397	**-**	-	**518**	397
Total	**9.937**	397	**5.775**	-	**15.712**	397

	Passivo e Patrimônio Líquido							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Controladas em conjunto e coligadas:								
Reserva Macaúba Loteamento LTDA.	**5.185**	-	**1.587**	-	**3.634**	-	**10.406**	-
Casasmais Recanto Das Flores Inc. LTDA.	**3.253**	-	**2**	-	**298**	-	**3.553**	-
Casasmais Macauba Inc. LTDA.	**1.372**	-	**2**	-	**(187)**	-	**1.187**	-
Casasmais Santa Iria Inc. LTDA.	**2**	-	**-**	-	**46**	-	**48**	-
Santa Iria Emp. Imob. SPE LTDA.	**25**	3	**293**	170	**200**	224	**518**	397
Total	**9.837**	3	**1.884**	170	**3.991**	224	**15.712**	397

	Resultados											
	Receita operacional		Custo de lotes vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do exercício	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Controladas em conjunto e coligadas:												
Reserva Macaúba Loteamento LTDA.	**7.647**	-	**(3.174)**	-	**(1.378)**	-	**13**	-	**(224)**	-	**2.884**	-
Casasmais Recanto Das Flores Inc. LTDA.	**-**	-	**-**	-	**(61)**	-	**(3)**	-	**-**	-	**(64)**	-
Casasmais Macauba Inc. LTDA.	**(4)**	-	**-**	-	**(174)**	-	**1**	-	**(3)**	-	**(180)**	-
Casasmais Santa Iria Inc. LTDA.	**-**	-	**-**	-	**(5)**	-	**(1)**	-	**-**	-	**(6)**	-
Santa Iria Emp. Imob. SPE LTDA.	**-**	-	**-**	-	**(23)**	(16)	**(1)**	(2)	**-**	-	**(24)**	(18)
Total	**7.643**	-	**(3.174)**	-	**(1.641)**	(16)	**9**	(2)	**(227)**	-	**2.610**	(18)

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	Individual e Consolidado	
Modalidades:	31/12/18	31/12/17
Debêntures (a)	**60.283**	**-**
Empréstimos e financiamentos (b)	**28.414**	50.404
(-) Custo de captação	**(1.041)**	(714)
	87.656	49.690
Circulante	**22.029**	21.963
Não circulante	**65.627**	27.727
	87.656	49.690

a) Debêntures

Em junho de 2018, a Companhia realizou a 2ª emissão de debêntures, com captação total de R$60.000, conforme características descritas no quadro abaixo:

Emissão	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimento	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)	Valor originalmente captado
2ª	10.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,44%	60.000

A composição das debêntures por vencimento (período após a data do balanço) é como segue:

	Individual e Consolidado		
	31/12/18		
	2ª emissão		
	Amortização	Custo de captação	Total líquido
1 ano	**283**	**(140)**	**143**
2 anos	**-**	**(129)**	**(129)**
3 anos	**19.998**	**(141)**	**19.857**
4 anos	**20.001**	**(141)**	**19.860**
5 anos	**20.001**	**(82)**	**19.919**
Total	**60.283**	**(633)**	**59.650**

A movimentação das debêntures é como segue:

	Individual e Consolidado
	2018
Saldo inicial	-
Captações	60.000
Encargos financeiros provisionados	2.475
Custo na captação de recursos	(710)
Amortização do custo na captação de recursos	77
Pagamento de encargos financeiros	(2.192)
Saldo final	59.650

b) Empréstimos e financiamentos

A posição dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	Individual e Consolidado	
	31/12/18	31/12/17
Modalidade:		
CRI (Cédulas de crédito bancário)	20.012	40.025
Financiamentos a construção	8.402	10.379
	28.414	50.404
(-) Custo de captação	(408)	(714)
Total	28.006	49.690

Em 31 de dezembro de 2018, as principais condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Indexador	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a)
Financiamentos a construção (*)	03/16	Mensais	Mensais	04/16 a 03/23	TR	TR + 13,29%	TR + 13,53%
CRI (Cédulas de Crédito Bancário)	12/16	Anuais	Mensais	01/17 a 12/19	CDI	CDI + 1,15%	CDI + 1,93%

(*) Conforme mencionada na nota 20(b), para estas operações, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de *Swap* de taxa de juros, com o objetivo de vincular estas operações, originalmente atreladas à TR mais *spread* fixo, ao CDI.

A movimentação de empréstimos e financiamentos, é como segue:

	Individual e Consolidado	
	2018	2017
Saldo inicial	49.690	36.513
Captações	-	25.176
Encargos financeiros provisionados	4.118	6.615
Custo na captação de recursos	-	(231)
Amortização do custo na captação de recursos	306	301
Pagamento de principal	(21.918)	(12.044)
Pagamento de encargos financeiros	(4.190)	(6.640)
Saldo final	28.006	49.690

c) Garantias

Os tipos de garantia dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, são como segue:

	Individual e Consolidado				
	Financiamentos a construção	CRI	Debêntures	Total 31/12/2018	Total 31/12/2017
Direitos creditórios	8.402	-	-	8.402	10.379
Sem garantias	-	20.012	60.283	80.295	40.025
Total (*)	8.402	20.012	60.283	88.697	50.404

(*) Valor de empréstimos e financiamentos não considerado os custos de captação.

A MRV Engenharia e Participações S.A., controladora da Companhia, avalizou cédulas de crédito bancário para a Companhia, junto as instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

	Início	Vencimento	Valor
Financiamento à construção	18/03/2016	06/03/2023	8.402
Certificado de recebível imobiliário (CRI)	29/12/2016	27/12/2019	20.012
Debêntures	13/06/2018	06/06/2023	60.283
			88.697

Como garantia do financiamento à construção acima, a Companhia cedeu os direitos creditórios do loteamento Bem Viver Campos, conforme mencionado na nota 4. Além da garantia acima descrita, a Companhia não é garantidora de quaisquer outros tipos de operações de terceiros.

d) Vencimentos

A composição por vencimentos do total dos empréstimos e financiamentos é como segue:

	Individual e Consolidado	
	31/12/18	31/12/17
Período após a data do balanço		
1 ano	**22.029**	21.963
2 anos	**1.756**	21.607
3 anos	**21.743**	1.885
4 anos	**21.745**	1.882
Após 4 anos	**20.383**	2.353
Total	**87.656**	49.690

e) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros são capitalizados e apropriado ao resultado, conforme critério na nota 2.2 (f) demonstrado como segue:

	Individual e Consolidado	
	2018	2017
Encargos financeiros brutos	**6.579**	6.998
Encargos financeiros capitalizados	**(3.537)**	(4.856)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 18)	**3.042**	2.142
Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes em desenvolvimento		
Saldo inicial	**3.318**	552
Encargos financeiros capitalizados referentes a empréstimos e financiamentos	**3.537**	4.856
Encargos apropriados ao resultado no custo de lotes vendidos (nota 17)	**(1.479)**	(2.090)
Saldo final (nota 5)	**5.376**	3.318

f) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Empréstimos, financiamentos e debêntures apresentam obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros com base nas informações financeiras e balanços patrimoniais da Companhia e da avalista MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV), conforme segue:

Descrição	Índice requerido
(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,65
(Recebíveis+receita a apropriar+estoques) / (Dívida líquida+imóveis a pagar+custo a apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

Outras obrigações contratuais:

A Companhia e sua avalista MRV apresentam certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: prestar informações

nos prazos solicitados; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios, dentro das políticas definidas pela Companhia; cumprir os pagamentos previstos em contrato; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; honrar com as garantias apresentadas nos contratos; prestar informações sobre atos e fatos relevantes que venham afetar a sua condição financeira ou a capacidade de cumprimento de suas obrigações; comprovar a destinação dos recursos captados descritos em contrato; expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (cross-default e cross-acceleration) de outras obrigações.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia e avalista estão atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

8. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
			Reapresentado	
Circulante	**1.000**	1.000	**10.060**	2.323
Não circulante	**133.900**	133.900	**171.463**	145.273
Total	**134.900**	134.900	**181.523**	147.596

Do total das contas a pagar de terrenos, R$133.900 e R$159.079 no Individual e no Consolidado, respectivamente, refere-se a permuta financeira, a ser realizada mediante repasse do percentual do valor recebido referente as vendas de lotes, que serão desenvolvidos nestes terrenos. Cada contrato com os permutantes tem sua particularidade, com percentuais sobre o Valor Geral de Vendas (“VGV”) diferenciados.

9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	**369**	326	**398**	367
Encargos sociais	**295**	225	**328**	261
Provisão de férias, 13º salário e encargos	**984**	738	**1.115**	812
Provisão participação nos lucros e resultados	**535**	512	**535**	512
Outros	**30**	23	**30**	23
Subtotal	**2.213**	1.824	**2.406**	1.975
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	**880**	562	**963**	628
PIS e COFINS a recolher	**91**	80	**115**	104
Impostos e contribuições retidos de terceiros	**108**	160	**132**	169
Subtotal	**1.079**	802	**1.210**	901
Total	**3.292**	2.626	**3.616**	2.876

A participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

10. Adiantamentos de clientes

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Adiantamentos por recebimentos	**211**	481	**1.023**	2.507
Adiantamentos por permutas	**24.305**	24.305	**24.305**	24.305
	24.516	24.786	**25.328**	26.812
Circulante	**211**	456	**791**	2.172
Não circulante	**24.305**	24.330	**24.537**	24.640
	24.516	24.786	**25.328**	26.812

Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de loteamentos não concluídos, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica "Adiantamentos de clientes", classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa do desenvolvimento do loteamento. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros.

Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para desenvolvimento de loteamentos, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução dos loteamentos até a entrega dos lotes aos respectivos permutantes.

11. Provisão para manutenção de imóveis

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Circulante	**290**	55	**290**	55
Não circulante	**1.279**	2.346	**1.686**	2.477
Total	**1.569**	2.401	**1.976**	2.532

A Companhia oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas no desenvolvimento dos lotes, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada loteamento em desenvolvimento, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 4% do custo de desenvolvimento em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, no Individual e Consolidado. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Transferência	Saldo final
Individual					
Circulante	55	596	(1.428)	1.067	290
Não circulante	2.346	-	-	(1.067)	1.279
Total – exercício 2018	**2.401**	**596**	**(1.428)**	**-**	**1.569**
Total – exercício 2017	1.609	988	(196)	-	2.401
Consolidado					
Circulante	55	872	(1.428)	791	290
Não circulante	2.477	-	-	(791)	1.686
Total – exercício 2018	**2.532**	**872**	**(1.428)**	**-**	**1.976**
Total – exercício 2017	1.609	1.119	(196)	-	2.532

12. Impostos diferidos

Os impostos passivos de recolhimentos diferidos, apresentam a seguinte composição:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
			Reapresentado	
Imposto de renda e contribuição social	**2.438**	2.256	**3.014**	2.481
PIS e COFINS	**2.887**	2.675	**3.572**	2.943
	5.325	4.931	**6.586**	5.424
Circulante	**1.380**	1.103	**1.370**	1.117
Não circulante	**3.945**	3.828	**5.216**	4.307
	5.325	4.931	**6.586**	5.424

A movimentação do IRPJ e CSLL ativo e passivo diferidos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
			Reapresentado	
Saldo inicial	**2.257**	1.514	**2.481**	1.514
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	**181**	742	**533**	967
Saldo final	**2.438**	2.256	**3.014**	2.481

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, é como segue:

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
			Reapresentado	
Receita de venda de lotes	**21.095**	44.431	**37.098**	56.463
Alíquota nominal	**3,08%**	3,08%	**3,08%**	3,08%
Despesa nominal	**(650)**	(1.368)	**(1.143)**	(1.739)
Receitas financeiras (*)	**(713)**	(665)	**(715)**	(676)
Outros	**(109)**	(125)	**(114)**	(117)
Despesa no resultado	**(1.472)**	(2.158)	**(1.972)**	(2.532)
Composição no resultado:				
Corrente	**(1.291)**	(1.416)	**(1.439)**	(1.565)
Diferida	**(181)**	(742)	**(533)**	(967)
	(1.472)	(2.158)	**(1.972)**	(2.532)

(*) A receita financeira é tributada à alíquota de 34%.

13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

O Grupo constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 31 de dezembro de 2018, dita provisão monta em R$33 (zero em 31 de dezembro de 2017), representada essencialmente por processos de natureza cível e está registrada na rubrica “Outros passivos” no não circulante.

Os processos considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível montam em R$83 em 31 de dezembro de 2018 (R$109 em 31 de dezembro de 2017).

14. Patrimônio líquido

(a) Ações ordinárias e capital social

	Individual e Consolidado	
	31/12/18	31/12/17
Capital subscrito	**85.080**	67.053
Capital a integralizar	**(6.188)**	(10.000)
Capital social	**78.892**	57.053
Ações subscritas	**79.229**	67.053
Ações subscritas e não integralizadas	**(4.147)**	(10.000)
Ações subscritas e integralizadas (ações ordinárias, sem valor nominal - mil)	**75.082**	57.053

O capital social autorizado da Companhia em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é de R$2.000.000 (dois bilhões de reais).

Cada ação ordinária confere ao respectivo titular direito a um voto nas assembleias gerais e extraordinárias e, mediante deliberação desta Assembleia, poderão ser criadas novas classes de ações, como as preferenciais, respeitada a proporção de até cinquenta por cento do total das ações emitidas.

De acordo com o parágrafo 4º artigo 5º, do estatuto social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de até 30 dias.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, foram aprovadas em Assembleia Geral Ordinária, dentro do limite do seu capital autorizado, as alterações de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Descrição	Número de ações	Total de ações após emissão	Preço unitário	Valor total do aumento de capital	Valor do capital após aumento
Exercício findo em 31 dezembro de 2018:		(mil)	(mil)	R$	R$ mil	R$ mil
29/12/2018	Emisão de novas ações	11.885	79.229	1,49	17.736	85.080
30/06/2018	Emisão de novas ações	291	67.344	1,00	291	67.344
Exercício findo em 31 dezembro de 2017:						
29/12/2017	Emisão de novas ações	25.000	67.053	1,00	25.000	67.053

(b) Reserva de lucros

Reserva legal

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R$39 (R$171 em 31 de dezembro de 2017), equivalente a 5% do lucro líquido do exercício daquele ano, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros refere-se aos lucros não distribuídos aos acionistas em função, basicamente, do atendimento às necessidades de recursos da Companhia para aplicação em investimentos conforme orçamento de capital. Em 31 de dezembro de 2018, foi absorvido prejuízo no valor de R$2.681 (constituição de reserva de lucros no valor de R$1.691 em 31 de dezembro de 2017).

Ações em tesouraria

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram recompradas 1.182.627 ações pelo valor total de R$1.765 (378.477 ações pelo valor de R$530 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017), conforme demonstrado abaixo:

	Quantidade mil					Custo em reais (por ação) das ações adquiridas			
Espécie	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final	Média ponderada	Máximo	Mínimo	Valor acumulado
2018									
Ações ordinárias	**378**	**1.183**	**-**	**-**	**1.561**	**1,49**	**-**	**-**	**2.295**
2017									
Ações ordinárias	-	378	-	-	378	1,40	-	-	530

(c) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou períodos menores, e declarar dividendos dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucro existentes no último balanço anual ou semestral. Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos poderão ser imputados ao dividendo obrigatório. A Assembleia Geral poderá alterar o percentual de dividendos a serem pagos aos acionistas. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 10% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de investimentos formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações. O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da Lei.

Conforme proposta da Administração da Companhia, "*ad referendum*" da Assembleia Geral Ordinária (AGO), no exercício de 2018, a Companhia apurou dividendos mínimos obrigatórios no valor de R$73, equivalentes a R$ 0,0009 por ação.

Os dividendos de 2017, no valor de R$324, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária (AGO) e a companhia optou pela não distribuição de quaisquer dividendos em virtude da necessidade de novos investimentos na Companhia, efetuando um aumento de capital com os mesmos. Posteriormente os dividendos foram complementados no valor de R$33 e foram aprovados em AGO do dia 30 de abril de 2019.

15. Resultado por ação

O resultado e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usados no cálculo do resultado básico e diluído por ação, são os seguintes:

	Consolidado	
	2018	2017
	Reapresentado	
Resultado básico e diluído por ação:		
Lucro do exercício	**(2.569)**	2.186
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	**68.029**	42.096
Resultado básico e diluído por ação - em R$	**(0,0378)**	0,0519

Não há efeito diluidor afetando as ações da Companhia.

16. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017:

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
			Reapresentado	
Receita de vendas de lotes	**40.426**	69.377	**57.165**	81.409
Distratos	**(19.331)**	(24.946)	**(20.067)**	(24.946)
Impostos incidentes sobre vendas	**(916)**	(1.676)	**(1.549)**	(2.023)
Receita operacional líquida	**20.179**	42.755	**35.549**	54.440

Os valores referentes às unidades em desenvolvimento registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 são como segue:

	Consolidado	
	2018	2017
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	**17.792**	35.180
Custos dos lotes vendidos em construção	**(11.992)**	(25.668)
Lucros reconhecidos	**5.800**	9.512

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 (a).

O tratamento contábil para distratos de contratos de promessa de compra e venda está descrito na nota 4.

17. Custos e despesas por natureza

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
			Reapresentado	
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	**(10.815)**	(22.520)	**(21.549)**	(30.940)
Encargos financeiros (nota 7 (d))	**(1.479)**	(2.090)	**(1.479)**	(2.090)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	**(12.294)**	(24.610)	**(23.028)**	(33.030)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	**(6.807)**	(6.666)	**(7.394)**	(6.760)
Honorários da administração	**(1.051)**	(1.046)	**(1.051)**	(1.046)
Participação nos resultados	**(209)**	(200)	**(209)**	(200)
Propaganda e publicidade	**(1.042)**	(867)	**(1.629)**	(1.171)
Comissões e corretagens	**(1.361)**	(2.286)	**(1.907)**	(2.607)
Consultorias e serviços	**(937)**	(1.001)	**(1.012)**	(1.072)
Depreciação e amortização	**(309)**	(364)	**(309)**	(364)
Aluguéis de imóveis	**(249)**	(270)	**(281)**	(284)
Viagens e hospedagens	**(377)**	(359)	**(498)**	(399)
Treinamento	**(49)**	(17)	**(49)**	(18)
Outras despesas	**(2.056)**	(2.073)	**(2.374)**	(2.471)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	**(14.447)**	(15.149)	**(16.713)**	(16.392)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	**(6.206)**	(7.970)	**(8.446)**	(9.210)
Despesas gerais e administrativas	**(8.241)**	(7.179)	**(8.267)**	(7.182)
	(14.447)	(15.149)	**(16.713)**	(16.392)

18. Despesas e receitas financeiras

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 7 (e))	**(3.042)**	(2.142)	**(3.042)**	(2.142)
Taxas, tarifas e impostos	**(107)**	(92)	**(134)**	(98)
Outras despesas financeiras	**(197)**	(107)	**(201)**	(108)
	(3.346)	(2.341)	**(3.377)**	(2.348)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	**2.096**	1.957	**2.102**	1.987
Outras receitas financeiras	**618**	475	**628**	479
	2.714	2.432	**2.730**	2.466
Receita proveniente de clientes por loteamento	**2.911**	166	**2.911**	166
	5.625	2.598	**5.641**	2.632
Resultado financeiro	**2.279**	257	**2.264**	284

19. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas, são como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Balanços patrimoniais				
Clientes por venda de lotes (i)	**8.520**	8.520	**8.520**	8.520
Fornecedor por prestação de serviço (ii)	**19**	60	**19**	60
Fornecedor por aluguel (iii)	**19**	19	**19**	19
Credito com empresas ligadas (iv)	**1.095**	-	**1.095**	-
Clientes parceiros (v)	**9.272**	4.196	**9.320**	4.036
Dividendos a pagar (vi)	**18**	-	**18**	-
Resultado				
Receita por vendas de lotes (i)	**-**	8.520	**-**	8.520
Despesas por prestação de serviços administrativos (ii)	**245**	290	**245**	290
Despesas com aluguel (iii)	**224**	212	**224**	212
Receita financeira de mútuo(iv)	**3**	-	**3**	-

(i) Refere-se à venda de 213 lotes do loteamento Bem Viver Campos para a MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. no valor total de R$8.520, apurando lucros no valor de R$4.264, reconhecendo no resultado R$3.704 equivalentes à evolução do empreendimento. O saldo a receber estará sujeito à atualização do INCC a partir de um ano após a data de emissão do Termo de Vistoria de Obra ("TVO") do loteamento.

(ii) Valores referentes a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV. O contrato estabelece pagamento mensal de R$5 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas (mesmo valor em 2017).

(iii) Refere-se a contrato de aluguel referente da sede, de propriedade das empresas Conedi Participações Ltda. ("Conedi") e MA Cabaleiro Participações Ltda. ("MA Cabaleiro"). A Conedi e a MA Cabaleiro têm como sócios: acionistas, executivos ou conselheiros da MRV, o contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2025, é reajustável pelo Índice Geral de Preços – mercado (IGP-M) e em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, estabelece pagamento mensal de R$19.

(iv) Refere-se a contrato de mútuo celebrado em outubro de 2018 entre a Companhia e sua controlada em conjunto Reserva Macaúba Loteamento Ltda. O contrato prevê crédito de R$7.000 sem prejuízo de novos contratos de mútuo complementares, se necessário e tem rendimentos calculados com base em taxa prefixada de 4% a.a. e vencimento predeterminado em 54 meses a partir da data de celebração, prorrogáveis a critério da mutuante por 12 meses adicionais.

(v) Refere-se substancialmente a contas a receber de parceiros em empreendimento referente a despesas da fase de implantação de loteamentos. Tais valores serão descontados nas parcelas a serem repassadas para os parceiros quando da venda dos loteamentos, e estão registrados na rubrica “outros ativos” no circulante.

(vi) Refere-se a dividendo a pagar a sua controladora MRV.

Remuneração de pessoal-chave

Com base no CPC 05 (IAS 24), que tratam das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Individual e Consolidado	
	2018	**2017**
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	**1.051**	1.046
Participação nos lucros e resultados	**209**	200
Benefícios assistenciais	**77**	68
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	**41**	30
	1.378	1.344

Em 30 de abril de 2018, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a remuneração anual global da administração no valor de R$2.000 (dois milhões de reais).

20. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 7, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhado na nota 3 e pelo patrimônio líquido do Grupo.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital do Grupo. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo.

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, o índice de endividamento é conforme demonstrado a seguir:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	**31/12/17**	**31/12/18**	**31/12/17**
	Reapresentado		**Reapresentado**	
Empréstimos, financiamentos e debêntures	**87.656**	49.690	**87.656**	49.690
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	**(25.978)**	(8.207)	**(26.360)**	(8.746)
Dívida líquida	**61.678**	41.483	**61.296**	40.944
Patrimônio líquido ("PL")	**90.828**	73.396	**91.074**	73.428
Dívida líquida / PL	**67,9%**	56,5%	**67,3%**	55,8%

(b) Categoria de instrumentos financeiros

	Nota	Individual 31/12/18	Individual 31/12/17	Consolidado 31/12/18	Consolidado 31/12/17
				Reapresentado	
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		**82.185**	**74.813**	**101.445**	**84.157**
Clientes	4	80.927	74.640	100.137	83.963
Créditos com empresas ligadas	19	1.095	-	1.095	-
Caixa e equivalentes de caixa	3	163	173	213	194
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente		**26.290**	**8.559**	**26.622**	**9.077**
Fundo de investimentos restrito	3	25.815	8.034	26.147	8.552
Instrumentos financeiros e derivativos	20 (b)	475	525	475	525
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		**93.195**	**54.983**	**94.621**	**55.426**
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	87.656	49.690	87.656	49.690
Contas a pagar por aquisição de terrenos		1.000	1.000	1.000	1.000
Fornecedores		3.708	3.649	4.470	4.030
Outras contas a pagar		831	644	1.495	706
Valor justo por meio do resultado - VJR (**)		**133.900**	**133.900**	**180.523**	**146.596**
Contas a pagar por aquisição de terrenos		133.900	133.900	180.523	146.596

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados. De acordo com o CPC 48 / IFRS 9, esses ativos financeiros foram designados como mensurados a valor justo por meio de resultado (VJR) porque são administrados com base nos seus valores justos e seus desempenhos são monitorados nesta base.
(**) Passivos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo por meio de resultado com mensuração de nível 3, mediante a técnica de avaliação de abordagem de mercado.

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas.

Os instrumentos financeiros são representados pelos saldos de caixa, bancos, aplicações financeiras, contas a receber, fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures e derivativos. Todos os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia foram registrados contabilmente em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

A Companhia contratou instrumento financeiro derivativo não especulativo para proteção de sua exposição a taxas de juros no financiamento à construção atrelado à variação da Taxa Referencial ("TR") mais *spread* fixo. Tal operação tem como único objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição da TR mais *spread* fixo pelo Certificado de Depósito Interbancário ("CDI").

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a posição do contrato de *swap* é como segue:

							31/12/18	Efeito no resultado	
Tipo de Operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	Valor justo do derivativo	Ganho na operação	Marcação a mercado
Swap	03/16	TR + 13,29%/CDI + 2,55%	03/23	8.136	8.402	8.183	475	219	256
							475	219	256
									Individual e Consolidado
							Ativo não circulante		475

							31/12/17	Efeito no resultado	
Tipo de Operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	Valor justo do derivativo	Ganho na operação	Marcação a mercado
Swap	03/16	TR + 13,29%/CDI + 2,55%	03/23	10.529	10.379	10.115	525	264	261
							525	264	261
									Individual e Consolidado
							Ativo não circulante		525

	Efeito no Resultado Individual e Consolidado		
	Perda na operação	Marcação à mercado	Total
Exercício 2018	(46)	(4)	(50)
Exercício 2017	173	12	185

A mensuração do valor justo destes instrumentos financeiros derivativos é efetuada através do fluxo de caixa descontado às taxas de mercado na data do balanço. Os efeitos no resultado referentes aos derivativos acima mencionados estão registrados na rubrica encargos financeiros e receita financeira conforme sua natureza.

(c) Exposição à taxa de juros e índices de correção

O Grupo está exposto a taxas de juros sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber e empréstimos, financiamentos e debêntures, conforme notas 3, 4 e 7, respectivamente.

Análise de sensibilidade

O Grupo está exposto a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária, sendo os principais instrumentos financeiros atrelados a tais índices demonstrados abaixo:

Indexadores	Ativos financeiros	Passivos financeiros
CDI	Títulos e valores mobiliários	Empréstimos, debêntures e instrumento financeiro derivativo
IGP-M	Contas a receber de clientes	-
TR	Instrumento financeiro derivativo	Financiamento à construção
IPCA	Contas a receber de clientes	-
INCC	Contas a receber de clientes	-

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2018, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2019, conforme detalhado abaixo:

- Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2019 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2018, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2018 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2018. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2019 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no exercício findo em 31/12/18	Taxa anual estimada para 2019 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	26.147	(88.431)	(62.283)	6,41%	6,55% (i)	0,14%	(87)	(44)
IGP-M	37.767	-	37.767	7,55%	3,45% (i)	-4,10%	(1.548)	(778)
TR	8.136	(8.402)	(266)	0,00%	0,01% (i)	0,01%	-	-
IPCA	12.865	-	12.865	3,75%	3,37% (i)	-0,38%	(49)	(25)
							(1.684)	(847)
Cenário I								
CDI	26.147	(88.431)	(62.283)	6,41%	8,19%	1,78%	(1.109)	(557)
IGP-M	37.767	-	37.767	7,55%	2,59%	-4,96%	(1.873)	(941)
TR	8.136	(8.402)	(266)	0,00%	0,01%	0,01%	-	-
IPCA	12.865	-	12.865	3,75%	2,53%	-1,22%	(157)	(79)
							(3.139)	(1.577)
Cenário II								
CDI	26.147	(88.431)	(62.283)	6,41%	9,83%	3,42%	(2.130)	(1.070)
IGP-M	37.767	-	37.767	7,55%	1,73%	-5,82%	(2.198)	(1.104)
TR	8.136	(8.402)	(266)	0,00%	0,02%	0,02%	-	-
IPCA	12.865	-	12.865	3,75%	1,69%	-2,06%	(265)	(133)
							(4.593)	(2.307)

(*) Projeção para o ano 2019.
(i) Dados obtidos no site da B3.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelado ao CDI, seria reconhecido substancialmente nos lotes a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas dos lotes. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquidos da parcela remanescente nos lotes a comercializar.

Conforme requerido pelo CPC 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2019.

(d) Tabela de riscos de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Companhia e os prazos de amortização contratuais. As tabelas foram elaboradas de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações. As tabelas incluem os fluxos de caixa dos juros e do principal. Na medida em que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base na projeção dos indicadores, de 31 de dezembro de 2018 até o vencimento contratual, o qual se baseia na data mais recente em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total Reapresentado
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	28,916	7,286	26,529	46,156	108,887
Passivos não remunerados	4,708	-	-	133,900	138,608
Total	**33,624**	**7,286**	**26,529**	**180,056**	**247,495**
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	28,916	7,286	26,529	46,156	108,887
Passivos não remunerados	14,530	-	-	171,463	185,993
Total	**43,446**	**7,286**	**26,529**	**217,619**	**294,880**

(e) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras. A Companhia adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes, quando apropriado, como meio de mitigar o risco de perda financeira por motivo de inadimplência. Adicionalmente, o Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito, conforme detalhado na nota 2.2 (g).

(f) Valor justo dos instrumentos financeiros

Na tabela a seguir estão detalhadas as comparações entre os valores contábeis e justos dos empréstimos, financiamentos e debêntures:

	Individual e Consolidado		
	31/12/18		
Instrumentos Financeiros	**Contábil**	**Justo (*)**	**Diferença**
Debêntures			
CDI + 1,22% a.a.	**60.283**	**60.283**	**-**
Cédulas de Crédito bancário (CCB)			
CDI + 1,15% a.a.	**20.012**	**20.012**	**-**
Financiamentos à construção			
TR + 13,29% a.a.	**8.402**	**8.402**	**-**
Total Geral - (sem custo de captação)	**88.697**	**88.697**	**-**

	Individual e Consolidado		
	31/12/17		
Instrumentos Financeiros	**Contábil**	**Justo (*)**	**Diferença**
Cédulas de Crédito bancário (CCB)			
CDI + 1,15% a.a.	40.025	40.025	-
Financiamentos à construção			
TR + 13,29% a.a.	10.379	10.379	-
Total Geral - (sem custo de captação)	50.404	50.404	-

(*) Calculado a valor justo com mensuração de nível 2.

A Administração entende que o valor contábil dos demais instrumentos financeiros tais como contas a receber e fornecedores, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado em razão do vencimento de parte substancial dos saldos ocorrerem em datas próximas a dos balanços.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro de 2018, é como segue:

	Taxa atual no mercado	**Datas de vencimento finais**
Debêntures		
CDI + 1,22% a.a.	CDI + 1,22% a.a.	06/2023
Cédulas de Crédito bancário (CCB)		
CDI + 1,15% a.a.	CDI + 1,15% a.a.	12/2019
Financiamentos à construção		
TR + 13,29% a.a.	TR + 13,29% a.a.	03/2023

21. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios de 2018 e de 2017, a Companhia realizou a seguinte atividade de financiamento não envolvendo caixa, portanto, não está refletida na demonstração dos fluxos de caixa:

	Individual e Consolidado	
	2018	2017
Encargos financeiros capitalizados (nota 7)	**3.537**	4.856

22. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de loteamentos não concluídos nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de lotes em desenvolvimento.

	Individual	Consolidado
	31/12/18	31/12/18
Lotes em desenvolvimento		
(i) Receita de vendas a apropriar de lotes vendidos		
Loteamentos em desenvolvimento:		
(a) Receita de vendas contratadas	158.145	191.247
Receita de vendas apropriadas:		
Receita de vendas apropriadas	(157.166)	(186.389)
Distratos - receitas estornadas	-	-
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(157.166)	(186.389)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	980	4.858
(ii) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)		
Loteamentos em desenvolvimento:		
(a) Custo orçado	66.126	86.737
Custo incorrido:		
Custos de construção	(65.581)	(83.621)
Distratos - custos de construção	-	-
(b) Custo incorrido líquido	(65.581)	(83.621)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	545	3.115
(iii) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)		
Loteamentos em desenvolvimento:		
(a) Custo orçado	30.086	63.617
(b) Custo incorrido	(29.865)	(49.564)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	221	14.053

23. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2018, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Responsabilidade Civil - D&O (Administradores)	Garante a proteção do patrimônio dos conselheiros, diretores, executivos e administradores, caso ocorra a necessidade de pagamento de idenização decorrente de prejuízo causado á empresa, aos seus acionistas ou terceiros, no exercício de suas funções.	5.000
Seguro V G empresa e A P coletivo	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	12.486
Seguro Infraestrutura	Garantir às Prefeituras / órgão de saneamento a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos loteamentos em desenvolvimento.	41.311
Seguro Prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	71.481

24. Impactos da COVID-19 no negócio

Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas demonstrações financeiras, a Administração avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as demonstrações financeiras ora apresentadas, sendo os principais pontos analisados como seguem:

- Equivalentes de caixa e TVM (nota 3): eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos;
- Clientes (nota 4): eventuais aumentos da inadimplência e de distratos pelo aumento do risco de crédito;
- Lotes a comercializar (nota 5): reconhecimento de ociosidade dos custos fixos de produção e eventuais riscos relacionados a realização dos estoques.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios do Grupo.

25. Eventos subsequentes

Emissão de debêntures

No primeiro trimestre de 2019, foi aprovada pela Companhia, em Assembleia Geral Extraordinária, a emissão pública de 6.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, tendo como fiadora a sua acionista controladora MRV Engenharia e Participações S.A. A emissão foi realizada, em março de 2019, no valor total de R$60.0000 com vencimento em 27 de março de 2024. As debêntures farão jus á remuneração equivalentes a 100,00% CDI acrescidos 0,20% a.a. com pagamentos trimestrais, sendo o primeiro pagamento em 27 de junho de 2019. Serão subscritas em duas etapas, sendo metade integralizadas em 28 de março de 2019 e a segunda 95 dias após a primeira data de integralização.

Em 14 de agosto de 2020, foi aprovado em assembleia geral de acionistas da Companhia o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações (“Plano”) a executivos e empregados da Companhia e suas controladas. Para sua implementação, o Conselho de Administração criará, periodicamente, Programas de Opção de Ações (cada qual, um “Programa”), nos quais serão definidas as condições especificas de cada Programa. As opções incluídas no plano

corresponderão a, no máximo cinco milhões de opções, correspondentes, nesta data, a 6,30% do capital social total da Companhia, em uma base completamente diluída.

Na mesma oportunidade, foi aprovada também a emissão de três bônus de subscrição pela Companhia, todos em favor de José Felipe Diniz, em conformidade com o que dispõe o artigo 75 da Lei das Sociedades por Ações e dentro do limite do capital autorizado da Companhia.

Em 18 de agosto de 2020, a Companhia e a MRV celebraram um Acordo Operacional, visando fornecer uma estrutura geral e disciplinar as relações entre a Companhia e a MRV, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial no âmbito da identificação e alocação de determinados terrenos e do desenvolvimento de determinados empreendimentos mistos.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de agosto de 2020, os acionistas da Companhia aprovaram, dentre outras matérias: (i) o pedido de registro de companhia emissora de valores mobiliários em mercados regulamentados na categoria “A” perante à Comissão de Valores Mobiliários (CVM); (ii) a adesão da Companhia ao segmento especial de listagem da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (B3) denominado Novo Mercado (iii) a alteração e consolidação do Estatuto Social da Companhia, para adaptá-lo às exigências postas pela CVM e pela B3 quanto à estrutura de governança corporativa da Companhia; e (iv) a realização de oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de sua emissão.

26. Aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria para divulgação em 28 de agosto de 2020.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE CESSÃO DA PRIORIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Companhia de Capital Autorizado
CNPJ nº 10.571.175/0001-02
NIRE nº 31.300.101.495
Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar
CEP 30.455-610, Belo Horizonte, Minas Gerais

Código ISIN das Ações nº [●]
Código de negociação das Ações na B3: "[●]"

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIRETO DE PRIORIDADE

Pelo presente Instrumento Particular de Cessão de Direito de Prioridade ("**Instrumento de Cessão**"), as Partes, a saber:

(i) **[●]**, [*qualificação]* ("**Cedente**"); e

(ii) **[●]**, [*qualificação]* ("**Cessionária**").

CONSIDERANDO QUE

(i) a Cedente é titular de [●] ações ordinárias de emissão da **MRV Engenharia e Participações S.A.** ("**MRV**") que, por sua vez, é a acionista controladora da **Urba Desenvolvimento Urbano S.A.** ("**Companhia**"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, correspondentes, nesta data, a [●]% do capital votante e total da MRV ("**Ações da Cedente**");

(ii) a Companhia realizará a Oferta na República Federativa do Brasil ("**Brasil**"), em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, com o Ofício-Circular 01/2020/CVM/SRE, de 5 de março de 2020 ("**Ofício-Circular CVM/SRE**"), com o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários editado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais, atualmente vigente ("**Código ANBIMA**" e "**ANBIMA**", respectivamente), bem como com as demais disposições aplicáveis, incluindo os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**Regulamento do Novo Mercado**" e "**B3**", respectivamente), sob a

coordenação do **Banco BTG Pactual S.A.** ("**BTG Pactual**" ou "**Coordenador Líder**"), o **Banco Bradesco BBI S.A.** ("**Bradesco BBI**"), o **Banco Itaú BBA S.A.** ("**Itaú BBA**"), o **Banco Santander (Brasil) S.A.** ("**Santander**") e a **Caixa Econômica Federal** ("**Caixa**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Itaú BBA e o Santander, os "**Coordenadores da Oferta**") e com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de adesão à carta convite a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder para efetuar, exclusivamente, esforços de colocação das Ações junto a acionistas da MRV ("**Acionistas da MRV**") no âmbito da Oferta Prioritária e a Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta Não Institucional ("**Instituições Consorciadas**" e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, "**Instituições Participantes da Oferta**"). Simultaneamente, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelo BTG Pactual US Capital LLC, Bradesco Securities, Inc., Itau BBA USA Securities, Inc. e Santander Investment Securities Inc. (em conjunto, os "**Agentes de Colocação Internacional**") (i) nos Estados Unidos da América, exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na *Rule 144A*, do U.S. Securities Act de 1933, conforme alterada ("***Securities Act***"), editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("**SEC**"); e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos da América e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos da América ou não constituídos de acordo com a legislação vigente nesse país (*non-U.S. persons*), nos termos do *Regulation S*, editado pela SEC, no âmbito do *Securities Act*, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor; em ambos os casos "(i)" e "(ii)", em operações isentas de registro nos Estados Unidos da América, em conformidade ao *Securities Act* e aos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos da América sobre títulos e valores mobiliários (investidores descritos às alíneas "(i)" e "(ii)" acima, em conjunto, "**Investidores Estrangeiros**"), desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pela Resolução do Conselho Monetário Nacional n° 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("**Resolução CMN 4.373**"), e pela Instrução da CVM n° 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada ("**Instrução CVM 560**"), ou pela Lei n° 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada ("**Lei 4.131**"), sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC. Os esforços de colocação das Ações junto a Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior, serão realizados nos termos do *Placement Facilitation Agreement*, a ser celebrado entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional ("**Contrato de Distribuição Internacional**");

(iii) no contexto da Oferta, (a) será oferecida aos Acionistas da MRV a possibilidade de participação na Oferta por meio de uma Oferta Prioritária (conforme definido no item "iv" abaixo); (b) os acionistas controladores da MRV ("**Controladores da** MRV"), que possuem, na data indicada no Aviso ao Mercado da Oferta, e possuirão na Segunda Data de Corte, participação societária equivalente a [●]% ([●] por cento) do capital social da MRV ("**Participação dos Controladores**"), renunciaram expressamente a sua prioridade na subscrição das Ações, no âmbito da Oferta Prioritária ("**Renúncia dos Controladores**").

(iv) tendo em vista a Renúncia dos Controladores, o montante de até (a) [●] Ações, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e as Ações Suplementares, ou (b) [●] Ações, considerando a colocação das Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares, correspondentes a até [●]% ([●] por cento) das Ações ofertadas (considerando a colocação das Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares) ("**Ações da Oferta Prioritária**"), será distribuído e destinado prioritariamente à colocação pública junto aos Acionistas da MRV (exceto os Controladores da MRV) que desejarem exercer a sua prioridade de subscrição, observados os termos, condições e procedimentos previstos Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., datado de [●] de [●] de 2020 ("**Prospecto Preliminar**") ("**Oferta Prioritária**"). Dessa forma, as Ações da Oferta Prioritária correspondem a totalidade das Ações ofertadas (considerando a colocação das Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares) a que fazem jus os Acionistas da MRV, observados os respectivos Limites de Subscrição Proporcional, quando excluída a Participação dos Controladores.

(v) os Acionistas da MRV que desejarem subscrever Ações no âmbito da Oferta Prioritária deverão realizar solicitações de reserva mediante o preenchimento de formulário específico ("**Pedido de Reserva da Oferta Prioritária**") junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o período compreendido entre [●] de [●] de 2020, inclusive, e [●] de [●] de 2020, inclusive ("**Período de Reserva da Oferta Prioritária**") e, caso sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido no Prospecto Preliminar), durante o período compreendido entre o dia [●] de [●] de 2020, inclusive, e [●] de [●] de 2020, inclusive, data esta que antecederá em pelo menos 7 dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* ("**Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas**" e, em conjunto com o Período de Reserva da Oferta Prioritária, os "**Períodos de Reserva da Oferta Prioritária**"), nas condições descritas no Prospecto Preliminar, manifestando a intenção de exercer seu direito de prioridade de acordo com o procedimento abaixo indicado.

(vi) os Acionistas da MRV poderão ceder, total ou parcialmente, as suas respectivas prioridades de subscrição no âmbito da Oferta Prioritária, bem como os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária por eles já executados exclusivamente para terceiros que também sejam Acionistas da MRV ("**Cessionários**") desde que: (i) o(s) Cedente(s) e o(s) Cessionário(s) celebrem este termo de cessão da prioridade de subscrição ("**Termo de Cessão da Prioridade**"), disponibilizado no site http://www.vivaurba.com.br/ri; e (ii) exclusivamente no dia [●] de [●] de 2020, até as 16h00, uma via do Termo de Cessão da Prioridade devidamente firmado, com firma reconhecida ou assinado digitalmente por meio de certificadora credenciada pelo IPC-Brasil, e, no caso de pessoas jurídicas, acompanhado de cópia dos documentos que comprovem os respectivos poderes de representação, seja entregue ao Coordenador Líder, através do e-mail: ol-CessaodeDireitos@btgpactual.com. **De modo a operacionalizar e viabilizar a cessão dos direitos decorrentes da Oferta Prioritária, caso as posições acionárias dos respectivos Cedentes na Segunda de Corte sejam inferiores às posições acionárias em relação às quais foram realizadas as cessões dos direitos decorrentes da Oferta Prioritária na data especificada no item (ii) acima, qual seja,** [●] **de** [●] **de 2020, até as 16h00, os respectivos Termos de Cessão da Prioridade serão ineficazes e serão totalmente desconsiderados.**

(vii) a Cedente deseja ceder a sua prioridade de subscrição no âmbito da Oferta à Cessionária e esta deseja assumir tal prioridade de subscrição.

RESOLVEM AS PARTES firmar o presente Instrumento de Cessão ("**Termo de Cessão da Prioridade**"), conforme as cláusulas seguintes.

Exceto quando especificamente definidos neste Termo de Cessão de Prioridade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no ***Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias da Urba Desenvolvimento Urbano S.A.*** *("****Prospecto Preliminar****").*

1. A Cedente, neste ato e na melhor forma de direito, cede e transfere, gratuitamente de forma irrevogável e irretratável, à Cessionária e a Cessionária se torna legítima detentora da prioridade de subscrição de que a Cedente faria jus no âmbito da Oferta Prioritária, em razão das [●] ([●]) ações ordinárias de emissão da MRV de sua titularidade.

2. O Limite de Subscrição Proporcional da Cessionária no âmbito da Oferta Prioritária será aplicável sobre a quantidade de ações ordinárias de emissão da MRV descrita na Cláusula 1 acima.

3. Em decorrência deste Termo de Cessão, passam a aplicar-se à Cessionária as disposições aplicáveis aos Acionistas da MRV no âmbito da Oferta Prioritária, observados os termos, condições, procedimentos e prazos previstos no Prospecto Preliminar.

4. A Cedente, neste ato, declara ser titular das Ações da Cedente.

5. **A Cedente e a Cessionária, neste ato, declaram ter conhecimento (i) dos termos e condições da Oferta e da Oferta Prioritária; (ii) ter obtido cópia e ter lido o Prospecto Preliminar e (iii) caso as posições acionárias da Cedente na Segunda de Corte sejam inferiores às posições acionárias em relação às quais foram realizadas as cessões dos direitos decorrentes da Oferta Prioritária em 9 de julho de 2020 até as 16h00, este Termo de Cessão da Prioridade será ineficaz e será totalmente desconsiderado; (iv) que a inobservância pela Cedente e pela Cessionária dos procedimentos, termos e condições para formalização desta cessão de direitos previstos neste Termo de Cessão da Prioridade e do Pedido de Reserva da Oferta Prioritária tornará a cessão de direitos previsto neste Termo de Cessão da Prioridade ineficaz, bem como inviabilizará a subscrição das Ações pretendidas no âmbito da Oferta Prioritária; (v) as Instituições Participantes da Oferta não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem suas intenções de investimento, Termo de Cessão da Prioridade ou do Pedido de Reserva da Oferta Prioritária cancelado por força da inobservância dos termos, condições, procedimentos e prazos previstos no Prospecto Preliminar.**

6. Este Instrumento de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e por seus sucessores a qualquer título.

7. Para dirimir controvérsias entre as Partes relativas a este Instrumento, aplicar-se-ão as leis da República Federativa do Brasil e as Partes elegem como único foro competente o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

Estando justas e contratadas, as Partes assinam este Instrumento de Cessão na presença das duas testemunhas abaixo, em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

[*local*], [*data*].

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Cessão de Direto de Prioridade, celebrado entre [Cedente] e [Cessionária] em [data]

[*CEDENTE]*

_____

[Nome]
[Cargo]

[CESSIONÁRIA]

_____

[Nome]
[Cargo]

Testemunhas:

_____	_____
Nome:	Nome:
RG	RG
CPF:	CPF:

FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

1. Responsáveis Pelo Formulário

1.0 - Identificação dos responsáveis 1
1.1 – Declaração do Diretor Presidente 2
1.2 - Declaração do Diretor de Relações Com Investidores 3
1.3 - Declaração do Diretor Presidente/relações Com Investidores 4

2. Auditores Independentes

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores 5
2.3 - Outras Informações Relevantes 6

3. Informações Financ. Selecionadas

3.1 - Informações Financeiras 7
3.2 - Medições Não Contábeis 8
3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras 12
3.4 - Política de Destinação Dos Resultados 14
3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido 16
3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas 17
3.7 - Nível de Endividamento 18
3.8 - Obrigações 19
3.9 - Outras Informações Relevantes 20

4. Fatores de Risco

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco 21
4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado 67
4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes 69
4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores 71
4.5 - Processos Sigilosos Relevantes 72
4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto 73
4.7 - Outras Contingências Relevantes 74

Índice

4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados 75

5. Gerenciamento de Riscos E Controles Internos

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos 76

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado 80

5.3 - Descrição Dos Controles Internos 85

5.4 - Programa de Integridade 87

5.5 - Alterações significativas 90

5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos 91

6. Histórico do Emissor

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm 92

6.3 - Breve Histórico 93

6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial 96

6.6 - Outras Informações Relevantes 97

7. Atividades do Emissor

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas 98

7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista 111

7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais 112

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais 113

7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total 131

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades 133

7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior 146

7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades 147

7.8 - Políticas Socioambientais 148

7.9 - Outras Informações Relevantes 151

8. Negócios Extraordinários

8.1 - Negócios Extraordinários 152

8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor 153

Índice

8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais 154

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord. 155

9. Ativos Relevantes

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros 156

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados 157

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis 158

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades 164

9.2 - Outras Informações Relevantes 166

10. Comentários Dos Diretores

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais 167

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro 203

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras 205

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor 206

10.5 - Políticas Contábeis Críticas 210

10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras 211

10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras 212

10.8 - Plano de Negócios 213

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante 214

11. Projeções

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas 216

11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas 217

12. Assembléia E Administração

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa 218

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais 225

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração 228

12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem 231

Índice

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal 232

12.7/8 - Composição Dos Comitês 237

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores 243

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros 245

12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores 249

12.12 - Outras informações relevantes 250

13. Remuneração Dos Administradores

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária 253

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal 260

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal 264

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária 268

13.5 - Remuneração Baseada em Ações 272

13.6 - Opções em Aberto 273

13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues 274

13.8 - Precificação Das Ações/opções 275

13.9 - Participações Detidas Por Órgão 276

13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários 277

13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal 278

13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria 280

13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores 281

13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam 282

13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor 283

13.16 - Outras Informações Relevantes 284

14. Recursos Humanos

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos 285

Índice

14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos 290

14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados 291

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos 292

14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos 295

15. Controle E Grupo Econômico

15.1 / 15.2 - Posição Acionária 296

15.3 - Distribuição de Capital 301

15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico 302

15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte 303

15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor 304

15.7 - Principais Operações Societárias 305

15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico 309

16. Transações Partes Relacionadas

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas 310

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas 313

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado 323

16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas 328

17. Capital Social

17.1 - Informações Sobre O Capital Social 329

17.2 - Aumentos do Capital Social 330

17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações 331

17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social 332

17.5 - Outras Informações Relevantes 333

18. Valores Mobiliários

18.1 - Direitos Das Ações 334

Índice

18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública 335

18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto 336

18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados 337

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil 338

18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários 345

18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação 346

18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros 347

18.8 - Títulos Emitidos no Exterior 348

18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição 349

18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas 350

18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição 351

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários 352

19. Planos de Recompra/tesouraria

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor 353

19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria 354

19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria 356

20. Política de Negociação

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários 357

20.2 - Outras Informações Relevantes 358

21. Política de Divulgação

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações 359

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas 361

21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações 362

21.4 - Outras Informações Relevantes 363

1.0 - Identificação dos responsáveis

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	**Érika Matsumoto**
Cargo do responsável	Diretor Presidente

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	**José Roberto Diniz Santos**
Cargo do responsável	Diretor Presidente/Relações com Investidores

1.1 – Declaração do Diretor Presidente

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ITEM 1.1 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

Érika Matsumoto, brasileira, divorciada, engenheira civil, portadora da cédula de identidade nº 18805085-1, expedida pela Secretaria de Segurança Pública de São Paulo, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia ("CPF") sob o nº 174.307.708-43, na qualidade de Diretora Presidente da **Urba Desenvolvimento Urbano S.A.**, sociedade por ações, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 10.571.175/0001-02, com sede e foro na cidade de Belo Horizonte / MG, na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 10º andar, conj. 01, Bairro Estoril, CEP 30455-610 ("Companhia"), para fins do item 1 do formulário de referência da Companhia, declara, na data deste formulário de referência, que: (i) reviu o formulário de referência; (ii) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, em especial aos artigos 14 a 19; e (iii) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

_____

Érika Matsumoto

Diretora Presidente

1.2 - Declaração do Diretor de Relações Com Investidores

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ITEM 1.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

José Roberto Diniz Santos, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade nº 8659438, expedida pela Secretaria de Segurança Pública de Minas Gerais, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia ("CPF") sob o nº 013.191.346-88, na qualidade de Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores da **Urba Desenvolvimento Urbano S.A.**, sociedade por ações, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 10.571.175/0001-02, com sede e foro na cidade de Belo Horizonte / MG, na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 10º andar, conj. 01, Bairro Estoril, CEP 30455-610 ("Companhia"), para fins do item 1 do formulário de referência da Companhia, declara, na data deste formulário de referência, que: (i) reviu o formulário de referência; (ii) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, em especial aos artigos 14 a 19; e (iii) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

_____

José Roberto Diniz Santos

Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores

1.3 - Declaração do Diretor Presidente/relações Com Investidores

1.3. Declaração do Diretor Presidente/Relações com Investidores

Não aplicável. Declarações do Diretor Presidente e do Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores já se encontram descritas nos itens 1.1 e 1.2 acima.

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores

Possui auditor?	SIM
Código CVM	418-9
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES S/S
CPF/CNPJ	57.755.217/0001-29
Data Início	03/02/2017
Descrição do serviço contratado	A KPMG Auditores Independentes prestou serviços de: (i) auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017; (ii) Serviços profissionais relacionados ao processo de oferta pública de ações de emissão da Companhia e (iii) Auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, referente ao exercício findo em 31.12.2020, revisão dos trimestres findos em 31.03.2019, 30.06.2019, 30.09.2019, 31.03.2020, 30.06.2020, 30.09.2020 e 31.03.2021 e reemissão de relatórios das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	O montante total da remuneração dos auditores independentes referente a prestação dos serviços descritos acima é o seguinte: (i) R$63.291,00 (ii) R$815.431,00; e (iii) R$287.913,00.
Justificativa da substituição	Não houve substituição dos auditores
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	Não aplicável.

Nome responsável técnico	DATA_INICIO_ATUACAO	CPF	Endereço
Felipe Augusto Silva Fernandes	02/01/2017	053.095.556-33	Rua Paraíba, 550, 12º Andar, Funcionários, Belo Horizonte, MG, Brasil, CEP 30130-140, Telefone (031) 21285700, e-mail: fafernandes@kpmg.com.br

2.3 - Outras Informações Relevantes

2.3 - Outras informações relevantes

ESCOLHA DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Conforme previsto no estatuto social da Companhia, compete ao Conselho de Administração escolher e destituir auditores independentes.

PREVENÇÃO DE CONFLITOS DE INTERESSES ENTRE COMPANHIA E AUDITORES INDEPENDENTES

Além das informações obrigatórias apresentadas nos itens 2.1 e 2.2, adotamos determinados procedimentos para evitar conflitos de interesses, perda de independência ou objetividade dos referidos Auditores Independentes, de forma que: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente. Nos termos da Instrução CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, é obrigatória a substituição dos auditores independentes, no máximo, a cada cinco anos, sendo que os mesmos auditores não podem ser recontratados por um período mínimo de três anos.

3.1 - Informações Financeiras - Consolidado

(Reais)	Últ. Inf. Contábil (30/06/2020)	Exercício social (31/12/2019)	Exercício social (31/12/2018)	Exercício social (31/12/2017)
Patrimônio Líquido	106.491.000,00	94.861.000,00	91.074.000,00	73.428.000,00
Ativo Total	574.326.000,00	458.695.000,00	403.831.000,00	313.418.000,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	51.521.000,00	58.379.000,00	35.549.000,00	54.440.000,00
Resultado Bruto	22.200.000,00	21.352.000,00	12.521.000,00	21.410.000,00
Resultado Líquido	12.075.000,00	-2.678.000,00	-2.568.000,00	2.214.000,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	77.773.776	77.773.776	77.667.517	66.674.436
Valor Patrimonial da Ação (Reais Unidade)	1,369240	1,219704	1,172614	1,101292
Resultado Básico por Ação	0,155258	-0,037574	-0,037763	0,051929
Resultado Diluído por Ação	0,16	-0,04	-0,04	0,05

3.2 - Medições Não Contábeis

3.2 - Medições não contábeis

(a) Informar o valor das medições não contábeis

Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada

	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
Consolidado (em reais mil)	**2020**	**2019**	**2019**	**2018**	**2017**
Receita Operacional Líquida	51.521	43.983	58.379	35.549	54.440
Lucro Bruto	22.200	18.516	21.532	12.521	21.410
Margem Bruta	43,1%	42,1%	36,6%	35,2%	39,3%

	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
Consolidado (em reais mil)	**2020**	**2019**	**2019**	**2018**	**2017**
EBITDA	13.771	4.313	349	(2.544)	4.831
Margem EBITDA	26,7%	9,8%	0,6%	-7,2%	8,9%
EBITDA Ajustado	13.771	4.313	5.890	(2.544)	4.831
Margem EBITDA Ajustado	26,7%	9,8%	10,1%	-7,2%	8,9%
Lucro (prejuízo) líquido Ajustado	12.075	3.093	2.863	(2.568)	2.214
Margem bruta ajustada pelo custo financeiro	44,8%	43,9%	40,0%	39,4%	43,2%

(b) Conciliação entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado

	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício findo em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2019	2018	2017
(=) Lucro (prejuízo) líquido	12.075	3.093	(2.678)	(2.568)	2.214
(+) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	1.849	1.592	3.255	1.972	2.532
(-) Resultado financeiro líquido	(441)	(566)	(615)	(2.264)	(284)
(+) Depreciação e amortização	288	194	387	316	369
EBITDA	**13.771**	**4.313**	**349**	**(2.544)**	**4.831**
(+) Baixa de gastos com projetos descontinuado	-	-	5.541	-	-
EBITDA Ajustado	**13.771**	**4.313**	**5.890**	**(2.544)**	**4.831**
Receita operacional líquida	51.521	43.983	58.379	35.549	54.440
Margem EBITDA	**26,7%**	**9,8%**	**0,6%**	**-7,2%**	**8,9%**
Margem EBITDA Ajustado	**26,7%**	**9,8%**	**10,1%**	**-7,2%**	**8,9%**

3.2 - Medições Não Contábeis

Lucro (prejuízo) líquido Ajustado

	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício findo em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2019	2018	2017
(=) Lucro (prejuízo) líquido	12.075	3.093	(2.678)	(2.568)	2.214
(+) Baixa de gastos com projetos descontinuado	-	-	5.541	-	-
(=) Lucro (prejuízo) líquido Ajustado	**12.075**	**3.093**	**2.863**	**(2.568)**	**2.214**

Margem bruta ajustada pelos custos financeiros

	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício findo em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2019	2018	2017
(=) Lucro bruto	22.200	18.516	21.352	12.521	21.410
(+) Custo financeiro alocado ao custo dos lotes vendidos	904	774	2.010	1.479	2.090
Lucro bruto sem custo financeiro	**23.104**	**19.290**	**23.362**	**14.000**	**23.500**
Receita operacional líquida	51.521	43.983	58.379	35.549	54.440
Margem bruta ajustada pelo custo financeiro	**44,8%**	**43,9%**	**40,0%**	**39,4%**	**43,2%**

Dívida Bruta e Dívida Líquida

(em milhares de reais)	**Em 30 de junho de**	**Em 31 de dezembro de**		
	2020	**2019**	**2018**	**2017**
Dívida Bruta: Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante)	163.188	123.842	87.656	49.690
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	76.890	39.219	26.360	8.746
Dívida Líquida	86.298	84.623	61.296	40.944
Patrimônio Líquido	106.491	94.861	91.074	73.428
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	0,81	0,89	0,67	0,56

Índice de liquidez corrente

(em milhares de reais)	**Em 30 de junho de**	**Em 31 de dezembro de**		
	2020	**2019**	**2018**	**2017**
Ativo Circulante	196.496	180.482	159.842	85.726
Passivo Circulante	96.195	26.590	44.190	35.556
Liquidez Corrente	2,04	6,79	3,62	2,41

3.2 - Medições Não Contábeis

(c) Explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 04 de outubro de 2012, conforme em vigor ("Instrução CVM 527"), conciliada com as demonstrações financeiras / informações contábeis intermediárias da Companhia e consiste no lucro (prejuízo) líquido do exercício / período, ajustado pelo resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas de depreciação e amortização.

A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

O EBITDA Ajustado é calculado por meio do lucro (prejuízo) líquido do exercício / período, ajustado pelo resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas de depreciação e amortização (EBITDA) acrescido ou reduzido para excluir o resultado da seguinte operação: baixa de gastos com o desenvolvimento de projetos descontinuado, reconhecido como despesa na demonstração dos resultados, na rubrica "outras receitas (despesas) operacionais, líquidas" que a Companhia acredita como apropriadas para refletir suas operações. A Companhia acredita que o ajuste complementar aplicado na apresentação do EBITDA Ajustado é apropriado para fornecer informação adicional para gestão de suas operações e aos investidores sobre itens relevantes que não afetam sua geração de caixa, e outros itens não recorrentes ou que não são decorrentes de suas operações principais.

A Margem EBITDA Ajustado é calculada por meio da divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida.

O Lucro (prejuízo) líquido Ajustado é o lucro (prejuízo) líquido reportado, ajustado pela baixa de gastos com o desenvolvimento de projetos descontinuados (evento ocorrido no ano de 2019).

A Margem Bruta, representada pela razão entre o lucro bruto e a receita operacional líquida, é um importante indicador de lucratividade para a Companhia, pois demonstra o valor do "ganho" econômico no processo de transformação de grandes áreas de terras em lotes urbanizados. O ajuste pelo custo financeiro tem o objetivo de eliminar o efeito da estrutura de capital adotada para financiar as atividades da Companhia.

A Margem bruta ajustada pelo custo financeiro é a margem bruta reportada, ajustada pelo custo financeiro alocado ao custo dos lotes vendidos, dividido rela receita operacional líquida.

A Companhia utiliza o EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado, e a Margem EBITDA Ajustado, o Lucro bruto sem custo financeiro e a Margem bruta ajustada pelo custo financeiro como indicadores não contábeis, pois a Companhia acredita serem medidas práticas para medir seu desempenho operacional, facilitando a comparabilidade ao longo dos anos, que corresponde a indicadores financeiros utilizados para avaliar o resultado de uma companhia sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários, itens relevantes que não afetam a sua geração de caixa, e outros itens não usuais ou que não são decorrentes de suas operações principais.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA Ajustado, o Lucro (prejuízo) líquido Ajustado e a Margem bruta ajustada pelo custo financeiro não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nem pelas normas internacionais de contabilidade – *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional ou performance da Companhia. O EBITDA e o EBITDA Ajustado não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias, cabendo observar que a Companhia utiliza como base para o cálculo de EBITDA, a Instrução CVM 527, que versa sobre essa medida em seu artigo 3º, inciso I.

3.2 - Medições Não Contábeis

A Dívida Líquida corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), (Dívida Bruta), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante). A dívida líquida não é uma medida segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - *International Financial Reporting Standards* (IFRS). Outras companhias podem calcular a dívida líquida de maneira diferente de nós.

O índice de liquidez corrente, representado pela razão entre o ativo circulante e o passivo circulante, demonstra a estrutura de capital da Companhia, que hoje apresenta um com perfil de endividamento de longo prazo.

3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras

3.3 - Eventos Subsequentes às últimas demonstrações financeiras

Ocorreram os seguintes eventos após a última informação financeira consolidadas da Companhia, cuja emissão foi autorizada pela diretoria em 28 de agosto de 2020:

Alteração do Estatuto Social da Companhia e Oferta

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada 14 de agosto de 2020, os acionistas da Companhia aprovaram, dentre outras matérias: (i) o pedido de registro de companhia emissora de valores mobiliários em mercados regulamentados na categoria "A" perante à Comissão de Valores Mobiliários (CVM); (ii) a adesão da Companhia ao segmento especial de listagem da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (B3) denominado Novo Mercado (iii) a alteração e consolidação do Estatuto Social da Companhia, para adaptá-lo às exigências postas pela CVM e pela B3 quanto à estrutura de governança corporativa da Companhia; e (iv) a realização de oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de sua emissão.

COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou a pandemia do novo coronavírus, chamado COVID-19, alertando todos os países a adotarem ações preventivas para conter a disseminação do vírus e o cuidado com os infectados. Assim, muito governos, incluindo o Brasil, adotaram medidas restritivas e de isolamento social, que podem causar efeitos negativos na economia global em virtude da paralização ou desaceleração de diversos setores produtivos.

Conforme descrito nos itens 4.1 e 10.9 deste Formulário de Referência, as operações da Companhia, bem como as operações das sociedades direta ou indiretamente controladas pela Companhia foram impactadas em razão das medidas de restrição à circulação de pessoas adotadas como consequência da pandemia da COVID-19. Além disso, a Companhia acredita que a pandemia provocada pelo novo coronavírus continuará a afetar negativamente seus negócios, condição financeira, resultados operacionais, liquidez e fluxos de caixa. A Companhia acredita, ainda, que a extensão dos impactos da pandemia dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis.

Na data deste Formulário de Referência, não é possível assegurar se, futuramente, tal avaliação será prejudicada ou a extensão de tais impactos, tampouco é possível assegurar que não haverá incertezas materiais na capacidade da Companhia continuar operando seus negócios.

No Brasil, em 20 de março de 2020, o Senado aprovou o Decreto Legislativo no 6, reconhecendo o estado de calamidade pública, com o objetivo de elevar os gastos públicos para acompanhar e combater a proliferação da doença, além de proteger a saúde da população, os empregos e a economia do país.

Neste contexto a Companhia adotou diversas medidas com o intuito de evitar a disseminação do vírus e garantir a preservação da saúde dos seus colaborados e a manutenção de seus empregos, bem como de toda a comunidade com a qual se relaciona, sejam eles clientes, fornecedores ou o público em geral, sendo estas:

- Implantação do trabalho na modalidade de "*home office*" para 70% dos colaboradores dos seus escritórios. Com isso, a Companhia se manteve ativa no cumprimento de tarefas e metas;

- Em relação aos clientes, aumentamos o atendimento através dos canais digitais, implantamos o serviço de recolhimento de contratos, aumentamos a limpeza nos estabelecimentos físicos e obedecemos a regra de distância mínima entre as pessoas nos plantões de vendas, seguimos os decretos locais para abertura dos plantões e disponibilizamos para os corretores uso de Uber para ir à casa dos clientes evitando aglomerações; e

- Nos escritórios da Companhia, que eventualmente ainda recebem circulação de pessoas e algumas atividades presenciais, foi reforçada a higienização dos ambientes, foram incluídos

3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras

pontos de disponibilização de álcool gel, foram distribuídas máscaras faciais e todos realizam a checagem de temperatura corporal para ingressar nos ambientes.

Impactos dos efeitos da COVID-19 nas demonstrações financeiras

Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas informações financeiras, a Administração avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as informações trimestrais ora apresentadas, sendo os principais pontos analisados como seguem:

- Equivalentes de caixa e TVM (nota 3): eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos;

- Clientes (nota 4): eventuais aumentos da inadimplência e de distratos pelo aumento do risco de crédito;

- Lotes a comercializar (nota 5): reconhecimento de ociosidade dos custos fixos de produção e eventuais riscos relacionados a realização dos estoques.

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

3.4 - Política de destinação dos resultados

	2019	2018	2017
Regras sobre retenção de lucros	O lucro remanescente, após a constituição da reserva legal e dos dividendos propostos é transferido para reserva de retenção de lucros, para reinvestimento na expansão das operações da Companhia, bem como para futura distribuição de dividendos. A Companhia não possui outras reservas reguladas em estatuto. Caso o valor apurado tenha sido prejuízo, a reserva de retenção de lucros absorve o referido prejuízo.	O lucro remanescente, após a constituição da reserva legal e dos dividendos propostos é transferido para reserva de retenção de lucros, para reinvestimento na expansão das operações da Companhia, bem como para futura distribuição de dividendos. A Companhia não possui outras reservas reguladas em estatuto. Caso o valor apurado tenha sido prejuízo, a reserva de retenção de lucros absorve o referido prejuízo.	O lucro remanescente, após a constituição da reserva legal e dos dividendos propostos é transferido para reserva de retenção de lucros, para reinvestimento na expansão das operações da Companhia, bem como para futura distribuição de dividendos. A Companhia não possui outras reservas reguladas em estatuto. Caso o valor apurado tenha sido prejuízo, a reserva de retenção de lucros absorve o referido prejuízo.
Valores das retenções de lucros	Não aplicável	Não aplicável	1.691.000,00
Percentuais em relação aos lucros totais declarados	Não aplicável	Não aplicável	77,36%
Regras sobre distribuição de dividendos	O estatuto social da Companhia prevê que pelo menos 10% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76, seja anualmente distribuído aos acionistas a título de dividendo obrigatório.	O estatuto social da Companhia prevê que pelo menos 10% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76, seja anualmente distribuído aos acionistas a título de dividendo obrigatório.	O estatuto social da Companhia prevê que pelo menos 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76, seja anualmente distribuído aos acionistas a título de dividendo obrigatório.
Periodicidade das distribuições de dividendos	A distribuição de dividendos segue a regra da Lei das Sociedades por Ações, ou seja, de distribuição anual, podendo também a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração,	A distribuição de dividendos segue a regra da Lei das Sociedades por Ações, ou seja, de distribuição anual, podendo também a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração,	A distribuição de dividendos segue a regra da Lei das Sociedades por Ações, ou seja, de distribuição anual, podendo também a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração,

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

	2019	2018	2017
	declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.	declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.	declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.
Restrições à distribuição de dividendos	Salvo pelo disposto na Lei das Sociedades por Ações, a Companhia não possuí restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação, por decisões judiciais, administrativas ou arbitrais. Ademais, e conforme as previsões nos contratos financeiros da Companhia, tais instrumento podem restringir a capacidade da Companhia de pagar dividendos aos nossos acionistas se estivermos descumprindo as obrigações previstas em referidos contratos, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.	Salvo pelo disposto na Lei das Sociedades por Ações, a Companhia não possuí restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação, por decisões judiciais, administrativas ou arbitrais. Ademais, e conforme as previsões nos contratos financeiros da Companhia, tais instrumento podem restringir a capacidade da Companhia de pagar dividendos aos nossos acionistas se estivermos descumprindo as obrigações previstas em referidos contratos, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.	Salvo pelo disposto na Lei das Sociedades por Ações, a Companhia não possuí restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação, por decisões judiciais, administrativas ou arbitrais. Ademais, e conforme as previsões nos contratos financeiros da Companhia, tais instrumento podem restringir a capacidade da Companhia de pagar dividendos aos nossos acionistas se estivermos descumprindo as obrigações previstas em referidos contratos, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.
Política de destinação de resultados formalmente aprovada	Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possuía política específica que tratasse sobre destinação de resultados.	Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia não possuía política específica que tratasse sobre destinação de resultados.	Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia não possuía política específica que tratasse sobre destinação de resultados.

3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido

(Reais)	Últ. Inf. Contábil	Exercício social 31/12/2019	Exercício social 31/12/2018	Exercício social 31/12/2017
Lucro líquido ajustado	0,00	0,00	0,00	2.015.000,00
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado (%)	0,000000	0,000000	0,000000	16,000000
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor (%)	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000
Dividendo distribuído total	0,00	0,00	73.000,00	324.000,00
Lucro líquido retido	0,00	0,00	0,00	1.691.000,00
Data da aprovação da retenção				30/04/2019

Lucro líquido retido	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
Ordinária	0,00		0,00					
Dividendo Obrigatório								
Ordinária					73.000,00	30/04/2019	324.000,00	30/04/2019

3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas

3.6 - Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, a Companhia não foram declarados dividendos intermediários.

No exercício de 2019, a Companhia não declarou dividendos mínimos obrigatórios em virtude do prejuízo apurado.

O montante de dividendos declarados no exercício social de 2018 foi de R$73.000,00.

O montante de dividendos declarados no exercício social de 2017 foi de R$324.000,00.

3.7 - Nível de Endividamento

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
30/06/2020	163.188.000,00	Índice de Endividamento	0,81037800	
31/12/2019	123.842.000,00	Índice de Endividamento	0,89207400	

3.8 - Obrigações

Últ. Inf. Contábil (30/06/2020)							
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
Financiamento	Garantia Real		2.084.000,00	3.351.000,00	0,00	0,00	5.435.000,00
Títulos de dívida	Quirografárias		20.529.000,00	53.335.000,00	86.666.000,00	0,00	160.530.000,00
Total			22.613.000,00	56.686.000,00	86.666.000,00	0,00	165.965.000,00

Observação

Valores em R$ (não considerando os custos de captação). Para fins de preenchimento deste item, são consideradas obrigações: (i) inferiores a um ano (01/07/2020 a 30/06/2021); (ii) um a três anos (01/07/2021 a 30/06/2023); e (iii) três anos e inferior a cinco anos (01/07/2021 a 30/06/2025); e (iv) superior a cinco anos (1/07/2025 adiante). As informações desta tabela se baseiam nas informações contábeis intermediárias da Companhia relativas ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020.

Exercício social (31/12/2019)							
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
Financiamento	Garantia Real		2.118.000,00	3.828.000,00	478.000,00	0,00	6.424.000,00
Títulos de dívida	Quirografárias		236.000,00	39.999.000,00	80.001.000,00	0,00	120.236.000,00
Total			2.354.000,00	43.827.000,00	80.479.000,00	0,00	126.660.000,00

Observação

Valores em R$ (não considerando os custos de captação). Para fins de preenchimento deste item, são consideradas obrigações: (i) inferiores a um ano (01/01/2020 a 31/12/2020); (ii) um a três anos (01/01/2021 a 31/12/2022); e (iii) três anos e inferior a cinco anos (01/01/2023 a 31/12/2024); e (iv) superior a cinco anos (01/01/2025 a diante). As informações desta tabela se baseiam nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.

3.9 - Outras Informações Relevantes

3.9 - Outras informações relevantes

Não existem outras informações relevantes que não tenham sido divulgadas neste item 3 do Formulário de Referência.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

4.1 - Descrições dos fatores de risco

O investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento em qualquer valor mobiliário de emissão da Companhia, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados abaixo, bem como as demonstrações financeiras, informações trimestrais e respectivas notas explicativas da Companhia. Os negócios da Companhia, situação financeira, resultado operacional, fluxo de caixa, liquidez, negócios futuros e/ou sua reputação poderão ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir, inclusive, mas não limitado aos impactos da COVID-19 nos negócios, operações, fluxo de caixa, perspectivas, liquidez e condição financeira da Companhia e à análise posterior feita pela administração e/ou por nossos auditores independentes dos nossos resultados operacionais e posição financeira relacionados às informações referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 ou a meses específicos desse período, apresentadas na Seção 10 deste Formulário de Referência, e da finalização das informações financeiras trimestrais completas e revisadas por um auditor independente referente a este período. O preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia poderá diminuir em razão da ocorrência de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder todo ou parte substancial de seu investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Companhia conhece e acredita que, na data deste Formulário de Referência, podem afetar adversamente e de forma relevante os seus negócios. Além disso, deve-se ressaltar que, riscos adicionais não conhecidos atualmente ou considerados irrelevantes também poderão afetar adversamente a Companhia.

Para os fins desta seção “4. Fatores de Risco”, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim indicar, a menção a um risco, incerteza ou problema que poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “impacto negativo” para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante na participação de mercado, reputação, negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia e das suas investidas, bem como no preço dos valores mobiliários de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção “4. Fatores de Risco” devem ser compreendidas neste contexto.

Adicionalmente, não obstante a subdivisão prevista neste item, feita em observância à regulamentação aplicável, determinados fatores de risco elencados abaixo poderão também ser aplicáveis a outros subitens.

(a) Riscos Relacionados à Companhia

O surto de doenças transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, a exemplo da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (“OMS”) em razão da disseminação do novo coronavírus (“COVID-19”), provocou e pode continuar provocando um efeito adverso em nossas operações, inclusive paralisando integralmente ou parcialmente os nossos empreendimentos no segmento imobiliário, em especial no desenvolvimento de loteamentos. A extensão da pandemia da COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará nossos negócios depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante em nossos negócios, condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, nossa capacidade de continuar operando nossos negócios.

Surtos ou potenciais surtos de doenças podem ter um efeito adverso nas nossas operações. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Em 11 março de 2020, a OMS declarou a pandemia da COVID-19, doença causada pelo novo coronavírus (Sars-Cov-2). Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. Tal disseminação criou incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbação significativas.

A declaração da pandemia da COVID-19 desencadeou severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar impedir, retardar e controlar o surto, resultando em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população. No Brasil, alguns estados e municípios, incluindo das localidades em que a Companhia possui empreendimentos, seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social, que resultaram no fechamento de *shoppings*, áreas de grande circulação, parques e demais espaços públicos. Além disso, essas medidas influenciaram o comportamento da população em geral, inclusive dos clientes da Companhia, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de companhias de diversos setores, bem como na redução drástica de consumo. Consequentemente, as receitas das operações da Companhia poderão sofrer um declínio que provavelmente continuará enquanto durarem as restrições de circulação impostas nas jurisdições em que ela atua.

A Companhia não pode garantir que seus empreendimentos não serão paralisados ou seus empreendimentos imobiliários, interditados ou fechados em razão do surto da COVID-19, incluindo em razão de uma nova onda de casos. Não é possível prever as consequências que isso poderia gerar, nem se a Companhia poderá ser obrigada a adotar medidas adicionais em razão da mencionada pandemia.

Nesse sentido, a Companhia também adotou uma prática de teletrabalho para seus funcionários administrativos, os quais em sua grande maioria, na data deste Formulário de Referência, ainda operam de forma remota. Essa prática pode afetar negativamente a produtividade e causar outras interrupções nos negócios da Companhia.

Em razão dos impactos da COVID-19, deixamos de promover ações de publicidades presenciais relativas à comercialização de nossas unidades imobiliárias e tivemos que aumentar os investimentos em publicidade digital. Ainda não é possível avaliar como tais mudanças realizadas irão impactar em nossas vendas.

Adotamos medidas em nossos canteiros de obras para resguardar a saúde de nossos colaboradores que podem resultar em aumento de nossas despesas e redução de sua produtividade.

A pandemia da COVID-19 também pode impactar significativamente a cadeia de suprimentos da Companhia, se as fábricas que produzem os produtos utilizados pela Companhia, ou as operações dos prestadores de serviços de logística da Companhia forem interrompidas, encerradas temporariamente, enfrentarem falta de funcionários ou sofrerem os efeitos de um agravamento ou uma nova onda de disseminação da COVID-19. Também pode haver interrupções ou atrasos em entregas e impactos negativos na precificação de determinados produtos essenciais para as atividades da Companhia. Ainda não é possível avaliar se tais medidas terão impacto em nossas atividades, tais como atraso no fornecimento de serviços e insumos e, consequentemente, de nossas obras, ou redução de nossas vendas.

A depender da evolução do surto de COVID-19, ou ainda em virtude de outras epidemias ou pandemias, é possível haver paralisações nas atividades em nossos canteiros de obras, o que poderá causar impacto significativo em nossos cronogramas e na consolidação de nossas receitas.

Adicionalmente, uma recessão e/ou desaceleração econômica global, notadamente no Brasil, incluindo aumento do desemprego, pode resultar em (i) menor atividade comercial e de consumo, tanto durante a pandemia da COVID-19 quanto depois que o surto diminuir, (ii) receio dos consumidores de adoecerem e (iii) aumento do inadimplemento dos clientes. Todos esses fatores

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

podem impactar adversamente o setor de loteamento, diminuir a demanda pelos empreendimentos da Companhia e consequentemente afetar seus resultados.

A Companhia pode, também, enfrentar dificuldades para obtenção de novos financiamentos junto a instituições financeiras ou eventuais outras restrições de caixa, o que pode comprometer e/ou dificultar a manutenção dos índices financeiros da Companhia. Uma eventual restrição de caixa poderá também afetar as operações da Companhia e o cumprimento de suas obrigações com terceiros, inclusive fornecedores.

A Companhia acredita, ainda, que a extensão dos impactos da pandemia dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, incluindo, dentre outros, a duração e a distribuição geográfica do surto, sua gravidade, as ações para conter o vírus ou tratar seu impacto e com que rapidez e até que ponto as condições econômicas e operacionais usuais podem ser retomadas.

Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas ou que demande políticas públicas de restrição à circulação de pessoas e/ou de contato social pode ter um impacto adverso nos nossos negócios, bem como na economia brasileira. Surtos de doenças também podem impossibilitar que nossos funcionários se dirijam aos seus locais de trabalho (incluindo por prevenção ou por contaminação em larga escala de nossos colaboradores), o que prejudicaria o regular desenvolvimento dos nossos negócios.

Após a diminuição do surto da COVID-19, a Companhia e suas controladas poderão continuar a ter impactos materialmente adversos em seus negócios como resultado do impacto econômico nacional e global, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego no Brasil, que já ocorreram ou possam vir a ocorrer. Não temos conhecimento de eventos comparáveis que possam nos fornecer uma orientação quanto ao efeito da disseminação da COVID-19 e de uma pandemia global e, como resultado, o impacto final do surto da COVID-19 é altamente incerto.

A Companhia não pode garantir que outros surtos regionais e/ou globais não acontecerão. E, caso aconteçam, não consegue garantir que será capaz de tomar as providências necessárias para impedir um impacto negativo em seus negócios de dimensão igual ou até superior ao impacto provocado pela pandemia da COVID-19.

Os impactos da pandemia da COVID-19 também podem precipitar ou agravar os outros riscos informados neste Formulário de Referência. Para maiores informações sobre os efeitos da pandemia da COVID-19 sobre os negócios da Companhia, vide itens 10.1 e 10.9 deste Formulário de Referência.

A mudança de hábitos decorrente da adoção de home office por boa parte das empresas com a pandemia de COVID-19, prática que poderá perdurar em muitas delas pelo restante de 2020 (e eventualmente além), poderá afetar os resultados da Companhia de forma adversa.

Antes da pandemia da COVID-19, nossos corretores trabalhavam principalmente em nossos stands de vendas físicos, costumeiramente movimentados em horário de almoço, pois se encontram em centros corporativos ou próximos a eles. Com a adoção da prática de home office por boa parte das empresas, em relação a boa parte de seus funcionários, a tendência é que se verifique menor movimentação nesses centros corporativos, portanto menor fluxo de pessoas atendidas pelos stands de venda da Companhia em horário de almoço. Não se sabe se essas práticas serão futuramente revertidas, havendo a possibilidade de diminuição de contingentes de pessoas em centros comerciais de forma definitiva. Caso a Companhia não seja capaz de compensar a perda de receita em relação às lojas localizadas nesses locais, poderá haver efeito adverso relevante para os negócios da Companhia, prejudicando seus resultados.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Dependemos da disponibilidade de financiamento para suprir nossas necessidades de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos, bem como para financiar aquisições de imóveis por compradores de imóveis em potencial.

Para o exercício de nossas atividades necessitamos de volumes significativos de capital de giro e de recursos para construção e lançamento de nossos projetos. Dessa forma, dependemos de empréstimos bancários e do caixa gerado por nossas atividades para suprir nossas necessidades de capital de giro. Além disso, também recebemos aportes periódicos de nossos controladores no passado, com vistas a reforçar nossa estrutura de caixa. Para o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, podemos, portanto, ter necessidade de levantar capital adicional por meio de empréstimos bancários, ou da emissão de títulos de dívida, bem como por meio de aportes de capital de nossos acionistas ou da emissão de ações. Adicionalmente, a maioria dos compradores em potencial também dependem de financiamento para adquirir seus imóveis.

Não podemos assegurar que haverá disponibilidade de financiamento com condições satisfatórias, inclusive em decorrência da decretação de calamidade pública devido à pandemia da COVID-19, para nós ou para compradores de imóveis em potencial. Mudanças nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (com recursos provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos) e do Sistema Financeiro Imobiliário, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, um aumento das taxas de juros e o cenário de pandemia da COVID-19 podem prejudicar nossa capacidade e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para tomar financiamentos, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, e reduzindo a demanda pelos nossos imóveis. Nesta hipótese, poderemos necessitar de capital ou financiamento adicional antes do previsto ou ser obrigados a adiar alguns de nossos novos planos de incorporação, loteamento e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado.

Nossa capacidade de pagar e refinanciar nossa dívida, e de financiar nossos investimentos planejados dependerá da nossa capacidade de gerar receita no futuro. Não podemos garantir que nossas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente e/ou que teremos acesso no futuro a financiamentos em valor e condições suficientes que nos permitam pagar nossa dívida ou financiar outras necessidades de caixa. Adicionalmente, esse risco pode ser acentuado em virtude da pandemia de COVID-19, a qual pode impor dificuldades adicionais para obtenção de novos financiamentos junto a instituições financeiras restrições de caixa, o que poderá comprometer o cumprimento de nossas obrigações financeiras com terceiros, inclusive fornecedores, e, por conseguinte afetar de forma adversa os nossos negócios e a nossa condição financeira.

Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas da Companhia não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Companhia no mercado.

Caso isso ocorra, a Companhia poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação e loteamento ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. Futuros instrumentos de empréstimo ou financiamento poderão ter cláusulas restritivas, principalmente, devido à recente crise econômica em razão da pandemia da COVID-19 e à falta de disponibilidade de crédito e/ou e poderão ainda exigir que a Companhia dê ativos em garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Companhia.

A impossibilidade de a Companhia levantar capital suficiente para o financiamento de seus empreendimentos poderá ocasionar atraso ou impedir o lançamento de novos projetos e afetar seus negócios

O desenvolvimento das atividades da Companhia demanda montantes significativos de capital para financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. A Companhia poderá não obter tais montantes de capital ou obtê-los em condições insatisfatórias, inclusive em decorrência da decretação de calamidade pública devido à pandemia da COVID-19. A Companhia poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas da Companhia não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Companhia no mercado.

Caso isso ocorra, a Companhia poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. Podemos não ter acesso a novos financiamentos a termos atrativos para conseguir viabilizar nossas necessidades de capital ou cumprir com nossas obrigações financeiras, inclusive em decorrência dos efeitos da pandemia da COVID-19.

Ainda, os mercados locais de dívida e de capitais foram recentemente impactados pelo custo de crédito, por fatores político-econômicos, inclusive pela pandemia da COVID-19, dentre outros. Tais eventos afetaram negativamente as condições econômicas no Brasil. As preocupações quanto à estabilidade dos mercados financeiros no Brasil e à solvência de contrapartes resultaram no encarecimento do custo de captação, uma vez que muitos credores aumentaram as taxas de juros, adotaram normas mais rigorosas para concessão de empréstimos e reduziram seu volume e, em alguns casos, interromperam a oferta de financiamento a tomadores em termos comerciais razoáveis.

A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Companhia.

A não obtenção, atrasos ou cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios da Companhia.

A implementação dos empreendimentos e projetos da Companhia está condicionada à obtenção de licenças, autorizações e alvarás exigidos pelas legislações aplicáveis, tais como: viabilidades de concessionárias, diretrizes urbanísticas, de água, esgoto, energia, trânsito, aprovação de alvarás, regulamentação ambiental, zoneamento e autorizações municipais. A obtenção destas está sujeita às aprovações municipais, estaduais e federais e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. Alguns empreendimentos, a depender do caso concreto, e da legislação aplicável, podem ainda estar sujeitos a licenciamentos ambientais e pedidos para outorgas de recursos hídricos específicos. Os prazos para a obtenção destas licenças, autorizações e alvarás são estimados para a elaboração do cronograma pela Companhia para a consecução de seus projetos. Pelo fato de depender de órgãos de diversas esferas administrativas e diversos estados e municípios, o tempo de obtenção de referidas licenças varia e pode não coincidir com os prazos desejados pela Companhia. Qualquer falha no cumprimento dos prazos pode nos expor a custos adicionais e resultar na rescisão de contratos ou multas contratuais e, também pode afetar nossa reputação.

A não obtenção, não renovação tempestiva, atrasos, inclusive em decorrência dos impactos da pandemia da COVID-19, embargos ou cancelamentos dessas licenças, autorizações e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, ou operação em desacordo com as mesmas, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos projetos da Companhia, penalidades administrativas, criminais ou multas, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre a imagem, reputação, atividades e negócios da Companhia.

Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá sujeitar a Companhia e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta.

Para maiores informações sobre as licenças e permissões aplicáveis à Companhia, incluindo as penalidades pela sua ausência, vide item 7.5 deste Formulário de Referência.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Parte das nossas receitas advém de empreendimentos contratados junto à Caixa Econômica Federal ("CEF") no âmbito do Programa "Minha Casa Minha Vida".

O Programa "Minha Casa, Minha Vida" ("PMCMV") é um programa habitacional elaborado pelo Governo Federal em parceria com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS") com principal objetivo a redução do déficit habitacional, por meio de disponibilização financiamento e subsídios, para famílias de baixa renda para aquisição da habitação, com recursos do Orçamento Geral da União e do FGTS. Parte da nossa receita advinda do Projetos Casas (entre MRV e a Companhia), poderá ser vinculada a empreendimentos contratados junto à CEF no âmbito do PMCMV.

A manutenção de nosso nível de receita está parcialmente vinculada ao PMCMV haja vista o cancelamento, a não-implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa neste Programa poderá afetar a manutenção dos nossos negócios e nossos resultados financeiros. Nosso nível de receita poderá ser impactado, caso as áreas e serviços da CEF relacionadas ao Programa Minha Casa Minha Vida tenham seu funcionamento impactado pela COVID-19. Cabe destacar que a atuação da Companhia no âmbito do PMCMV tem o objetivo de complementar seu nível de receita, sendo esta uma atividade residual em relação àquelas desenvolvidas no setor de loteamentos.

Também poderemos ser impactados caso nossas contratações de linhas de financiamentos vinculadas ao PMCMV sejam impossibilitadas em razão de condenações por atos de corrupção e fraude praticados por nossos dirigentes, administradores e colaboradores.

Parcela dos recursos para financiamento de nossos empreendimentos imobiliários é fornecida pela CEF e SBPE.

Parte das aquisições de unidades pelos nossos clientes são financiadas por meio de empréstimos bancários. O nosso crescimento está em parte vinculado a condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por nossos clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do PMCMV e SBPE, no qual a CEF desempenha um papel importante de agente financiador das aquisições de imóveis, incluindo lotes.

Por ser uma instituição financeira com controle público, a CEF está sujeita a maior ingerência política e pode sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou benefícios das condições de seus financiamentos. Tais fatores podem, no futuro, levar-nos a buscar e utilizar novas formas de financiamento. Se fontes alternativas de financiamento não forem disponibilizadas para nossos clientes sob condições semelhantes àquelas atualmente disponibilizadas pela CEF, poderemos não conseguir implementar nossa estratégia de crescimento. Nesse sentido, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da CEF para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para os nossos clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as nossas operações e a nossa condição financeira. Nossas operações e condições financeiras poderão também ser impactadas, caso as áreas e serviços da CEF relacionadas às atividades de financiamento nesta tenham seu funcionamento impactado pelo COVID-19.

O FGTS foi criado pelo Governo Federal e administrado pelo Conselho Curador (formado por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do Governo Federal), com o objetivo de proteger o trabalhador formal. Cumpridas determinadas condições, tais como tempo de contribuição, não possuir outro financiamento ativo, não ser proprietário de outro imóvel e limite do valor do imóvel a ser adquirido de até R$1,5 milhão, os compradores poderão sacar os recursos do FGTS para aquisição de imóveis. Pelo fato de o FGTS ser administrado também pelo Governo Federal, este pode sofrer alterações em seus parâmetros de concessão de recursos que podem impactar negativamente o setor imobiliário e, consequentemente, a Companhia.

Também poderemos ser impactados caso nossas contratações de linhas de financiamentos vinculadas ao FGTS e ao SBPE sejam impossibilitadas em razão de condenações por atos de corrupção e fraude praticados por nossos dirigentes, administradores e colaboradores

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Poderemos não conseguir manter ou aumentar o nosso crescimento como desejado, o que poderá afetar adversamente nossos negócios, situação financeira e resultados operacionais.

Com a concorrência crescente para aquisição e/ou parceria de terrenos adequados para o desenvolvimento imobiliário, podemos não conseguir identificar terrenos adicionais adequados ao desenvolvimento de novos empreendimentos. As dificuldades relacionadas à execução da estratégia da Companhia descritas acima podem, ainda, ser agravadas pelos efeitos decorrentes da decretação de calamidade pública devido à pandemia da COVID-19. Tais riscos poderão nos afetar adversamente e, consequentemente, caso não sejamos bem-sucedidos, nossa estratégia de crescimento, no todo ou em parte, como planejado, nossos resultados operacionais poderão ser reduzidos e poderemos perder nossa posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante para os nossos negócios e nossa condição financeira.

Devido à potencial necessidade de recursos adicionais, poderemos enfrentar riscos financeiros: (i) associados a maior endividamento, como aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução de sua liquidez e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa apara manutenção da dívida; ou (ii) associados à emissão de ações adicionais, como diluição de participação e lucros dos nossos acionistas. Dessa forma, os resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios podem não ser indicativos do desempenho futuro.

Poderemos não conseguir implementar a nossa estratégia de negócios de diversificação geográfica de nossas atividades com sucesso.

A nossa capacidade de implementar a estratégia de negócios da Companhia, particularmente em relação à diversificação geográfica e à conquista de novos mercados com forte demanda por empreendimentos imobiliários, depende de vários fatores, incluindo: (i) a existência de oportunidades de investimentos rentáveis; (ii) o estabelecimento de parcerias estratégicas com outros incorporadores e construtores; (iii) a disponibilidade de mão de obra qualificada; (iv) o preço e a disponibilidade das matérias primas; (v) a estabilidade do ambiente normativo e regulatório; (vi) a disponibilidade de crédito para potenciais clientes a taxas de juros acessíveis; (vii) a obtenção das licenças e permissões para o desenvolvimento dos projetos; e (viii) condições técnicas ideais de engenharia relativas aos terrenos ou às obras. A falta de qualquer desses fatores pode afetar adversamente, de maneira relevante, nossa capacidade de implementar nossa estratégia bem como nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

Antes de iniciar um novo empreendimento, estimamos os custos com base em certas premissas e estimativas, que podem ser imprecisos e causar, por exemplo, um aumento na demanda por matérias-primas ou por custos mais altos de construção como resultado de um aumento na demanda por loteamentos e empreendimentos habitacionais. Além disso, se as estimativas ou cotações de custo de um contratado ou fornecedor estiverem incorretas, podemos incorrer em custos adicionais ou ser solicitados a fornecer produtos e serviços a um preço mais alto do que o previsto, bem como enfrentar atrasos em nossos projetos de desenvolvimento se a estimativa estiver incorreta por uma margem grande o suficiente para que o projeto seja mais viável ao encontrar um empreiteiro ou fornecedor alternativo.

Quaisquer custos imprevistos que surjam durante a execução de nossos projetos de desenvolvimento ou uma falha em gerenciá-los efetivamente, podem resultar em perdas ou lucros menores do que o previsto ou causar atrasos materiais na construção, que podem ter um efeito adverso relevante em nossos negócios, resultados operacionais, condição financeira ou perspectivas.

Podemos não ser capazes de atrair novos clientes ou ainda expandir as nossas vendas.

Nossa estratégia de crescimento depende da nossa capacidade de atrair e reter novos clientes. Eventual falha no desenvolvimento das nossas estratégias comerciais, na expansão eficiente de nossos recursos de marketing e vendas ou na prestação de serviços pós-venda de suporte, pode prejudicar nossa capacidade de aumentar nossa base de clientes, manter nossa base atual de clientes satisfeita e/ou alcançar uma aceitação mais ampla do mercado visando expandir nossas

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

vendas, situações estas que podem afetar adversamente nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e o valor de nossos valores mobiliários.

Uma relativa escassez de corretores imobiliários diante do volume de lançamentos pode implicar em dificuldades na mobilização comercial dos nossos produtos.

Dependemos da atuação de corretores imobiliários terceirizados para vender nossos empreendimentos imobiliários. Considerando um cenário de aumento do volume de lançamentos no mercado imobiliário brasileiro, caso haja uma escassez de corretores imobiliários ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória nossos lotes, podemos ter dificuldade na mobilização comercial de nossos produtos, gerando formação bruta de estoque, o que poderá atrasar ou impactar negativamente nossa capacidade de entregar os nossos empreendimentos, o que impactaria negativamente os nossos negócios e resultados operacionais e financeiros.

Pelo fato de a Companhia reconhecer a receita de vendas proveniente de lotes segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.

A Companhia reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. As estimativas dos custos totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Na medida em que os ajustes realizados resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, reconheceremos crédito ou débito contra o lucro do período da revisão, o que poderá modificar nossos lucros futuros. Como os custos orçados podem ser revisados conforme a elaboração da obra, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida, gerando um impacto negativo nos resultados financeiros. Falhas e/ou erros operacionais nas estimativas dos custos dos empreendimentos, bem como custo de carrego do estoque pronto, associado à manutenção e ao Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") poderão resultar em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado.

O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das nossas receitas e as taxas utilizadas para a indexação de nossas despesas poderá nos afetar adversamente.

A maior parte de nossas receitas decorre das vendas das unidades lançadas, são reajustadas pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M") ou o Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"). A maior parcela das despesas relacionadas às nossas atividades de construção é reajustada pelo Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") haja vista pagamento à prazo. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, consequentemente, não seja possível reajustar nossas receitas na proporção do reajuste das despesas, nossos resultados financeiros poderão ser afetados adversamente.

A Companhia pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas.

A Companhia é controlada pela MRV Engenharia e Participações S.A. uma companhia aberta que atua na incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários ("MRV" ou "Grupo MRV"). Em 29 de março de 2019, a Companhia e a MRV celebraram o Contrato de Prestação de Serviços "Contrato de Prestação de Serviços", por meio do qual foi acordado o compartilhamento com a Companhia da estrutura de contabilidade, financeiro, jurídico, TI, RH, Departamento Pessoal, Suprimentos e Suporte Administrativo.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Em 18 de agosto de 2020, a Companhia e a MRV celebraram o Acordo Operacional ("Acordo Operacional"), cujo objeto é fornecer uma estrutura geral e disciplinar as relações entre a Companhia e a MRV, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial no âmbito: (i) da identificação e alocação determinados terrenos; e (ii) do desenvolvimento de determinados empreendimentos mistos. Para mais informações acerca do objeto do Acordo Operacional, favor referir ao item 16.2 deste formulário de referência.

Em 30 de junho de 2017, a Companhia, na qualidade de promissária vendedora, a MRV e a MRL Engenharia e Participações S.A., na qualidade de promissárias compradoras, celebraram o "Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda" ("Contrato de Promessa de Compra e Venda") cujo objeto é a promessa de compra e venda de 213 (duzentos e treze) lotes residenciais do loteamento bem viver campos.

Em 24 de março de 2015, a Companhia, a Conedi Participações Ltda. e a MA Cabaleiro Participações Ltda., celebraram Instrumento Particular de Locação ("Contrato de Locação") que tem por objeto a locação pela Companhia do imóvel situado na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, Conjunto 01, bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais.

A Companhia não pode garantir que os valores pagos à MRV e/ou as condições comerciais no âmbito dos referidos contratos, conforme aplicável, não venham a se tornar onerosos para a Companhia ou para a MRV.

Também não possuímos gestão em relação aos colaboradores da MRV, de modo que não podemos garantir que a equipe da MRV dedicada às atividades objeto do Contrato de Prestação de Serviços e do Acordo Operacional não irá priorizar atividades relacionadas aos empreendimentos da própria MRV, em detrimento da manutenção dos níveis de serviços exigidos pela Companhia no Contrato de Prestação de Serviços ou no Acordo Operacional.

A Companhia possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas, em particular, decorrentes de negociações envolvendo a compra de terrenos pela Companhia. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para os negócios da Companhia, o que poderá vir a causar um impacto adverso em suas atividades, situação financeira e resultados, bem como a seus acionistas.

Para mais informações acerca das transações com partes relacionadas da Companhia, veja o item 16 deste Formulário de Referência.

A Companhia pode ser parte em processos judiciais ou administrativos cujas decisões sejam desfavoráveis à Companhia.

A Companhia é e poderá ser no futuro, ré ou, conforme o caso, autora em processos judiciais e/ou administrativos, seja nas esferas cível, tributária e trabalhista, seja em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras). A Companhia não pode garantir que os resultados destes processos serão favoráveis a ela, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes de tais processos. Decisões contrárias aos interesses da Companhia que impeçam a realização dos seus negócios como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais, podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Companhia.

Da mesma forma, um ou mais dos nossos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, bem como nossos acionistas controladores, podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando aos administradores o exercício de suas funções na nossa Companhia, o que poderá causar efeito adverso relevante na reputação, nos negócios e nos nossos resultados, direta ou indiretamente.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventuais danos ou irregularidades que possam ser atribuídos às nossas atividades, assim como promover Ações Civis Públicas ("ACP") para recuperação de danos eventualmente causados por nós no desenvolvimento de nossas atividades, incluindo no que se refere às condições de trabalho e ao meio ambiente, entre outros, que vierem a ser identificados em fiscalizações. Tais ações podem, ainda, demandar reparações a direitos coletivos nas esferas cíveis ou trabalhistas, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que formos parte em inquéritos civis ou ACP, poderemos figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) ou Termos de Compromissos (TC) genéricos perante o Ministério Público ou outro órgão competente, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC ou TC, poderemos ficar sujeitos a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário.

Para mais informações sobre os processos relevantes envolvendo a Companhia, vide seções 4.3 e 4.7 deste Formulário de Referência.

A Companhia pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais, o que pode afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Companhia.

A Companhia não pode garantir que as coberturas das apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às atividades da Companhia. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por apólices contratadas pela Companhia, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades, inclusive em razão de pandemias como a da COVID-19. Adicionalmente, a Companhia pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Companhia.

Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, a Companhia poderá incorrer em custos e despesas adicionais, afetando os seus resultados operacionais. Além disso, a Companhia não pode garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por suas apólices, o pagamento do seguro será suficiente para compensar integralmente os danos decorrentes de tal sinistro, o que poderá afetar negativamente os resultados financeiros da Companhia. Adicionalmente, a Companhia pode ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a terceiros em decorrência de um eventual sinistro ocorrido.

A Companhia não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las a taxas comerciais razoáveis ou em termos suficientes e satisfatórios, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e a condição financeira da Companhia. Por fim, a ocorrência de sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas pela Companhia, ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguro podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Companhia.

Caso as negociações da Companhia com proprietários de terrenos, prestadores de serviços e fornecedores não sejam bem-sucedidas, os seus negócios e operações podem ser afetados negativamente.

A manutenção de um bom relacionamento com os proprietários de terrenos, prestadores de serviços e fornecedores é condição essencial para o sucesso das negociações da Companhia. Não temos como assegurar que seremos capazes de manter bom relacionamento com qualquer um dos nossos parceiros. Também não temos como assegurar a solvência de nossos parceiros de negócios ou que nossas negociações serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção do relacionamento, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar negativamente nossos negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A potencial falência dos parceiros da Companhia, bem como em nossas sociedades subsidiárias e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Companhia e os referidos parceiros poderão afetar adversamente nossas operações e/ou projetos. Caso um parceiro de uma subsidiária específica não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, quando aplicável, a Companhia pode ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo respectivo parceiro, aumentando assim a nossa exposição aos riscos inerentes àquela subsidiária.

Ainda, nos termos da legislação brasileira, os sócios de uma subsidiária poderão ser responsabilizados por obrigações da sociedade em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente, consumidor e penal. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente nossos negócios e resultados operacionais.

A Companhia pode falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre seus negócios, sua situação financeira, seus resultados operacionais e sobre a cotação de suas ações ordinárias.

A Companhia está sujeita, entre outras, à Lei n.º 8.429/92 ("Lei de Improbidade Administrativa"), à Lei nº 9.613/98 ("Lei de Lavagem de Dinheiro") e à Lei n.º 12.846/13 ("Lei Anticorrupção"). Sendo que, essa impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores. Dentre as sanções aplicadas àqueles considerados culpados estão: multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar material e adversamente os resultados da Companhia.

De acordo com a Lei Anticorrupção, as pessoas jurídicas responsabilizadas por atos de corrupção poderão ficar sujeitas a multas no valor de até 20% do faturamento bruto do exercício anterior ao da instauração do processo administrativo, excluídos os tributos, ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R$6.000,00 e R$60.000.000,00. Adicionalmente, podem também ocasionar a suspensão temporária à obtenção de novos financiamentos para empreendimentos, a perda imediata ao direito de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios concedidos pelo poder público e o direito de participar de licitações.

Os processos de governança, gestão de riscos e *compliance* da Companhia podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, Lei Anticorrupção, Lei de Lavagem de Dinheiro ou leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de nossos administradores, funcionários ou terceiros contratados para nos representar, (iii) mitigação dos riscos que a sua política de gerenciamento de riscos identifica atualmente e/ou previsibilidade na identificação de novos riscos, e (iv) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais, que possam afetar material e adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de mercado de nossas ações ordinárias de forma negativa. Além disso, o trabalho remoto de funcionários em virtude da COVID-19 pode dificultar o monitoramento e detecção de violações e comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de empregados da Companhia.

Adicionalmente, a Companhia pode estar sujeita a violações de seu código de conduta ética, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome.

O Brasil ainda possui uma imagem de elevado risco de corrupção nas esferas pública e privada, o que pode deixar a Companhia exposta a possíveis violações de leis anticorrupção, incluindo a brasileira.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome da Companhia podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; (iii) proibição ou suspensão de nossas atividades; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a nossa reputação, bem como sobre nossas operações, condição financeira e resultados operacionais.

O risco decorrente da percepção negativa de nosso nome pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de clientes, contrapartes, acionistas, investidores, reguladores e a sociedade de modo geral pode ter origem em diversos fatores, inclusive os relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas de negócio inadequadas relacionadas a clientes, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de nossos colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. Nossa reputação também pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes.

Assim, falhas nos processos de governança, políticas, gestão de riscos e *compliance* da Companhia podem causar danos à nossa reputação, multas, sanções ou imposições legais e consequentemente, podem produzir efeitos adversos sobre os nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e ao valor de nossos valores mobiliários.

A Companhia também pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção por suas sociedades controladoras, controladas, coligadas ou consorciadas, que, nesse caso, poderiam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condição financeira e resultados operacionais da Companhia.

Os auditores independentes da Companhia identificaram deficiências significativas nos controles internos da Companhia e, se a Companhia não for capaz de adotar as medidas corretivas necessárias, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas ou erros, o que pode ter um efeito adverso significativo para a Companhia.

Os sistemas, políticas e procedimentos de controles internos da Companhia podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas ou erros. Como parte da auditoria das demonstrações financeiras da Companhia para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, os auditores independentes da Companhia identificaram certas deficiências nos controles internos da Companhia, incluindo certas deficiências qualificadas como significativas, conforme definido nas normas brasileiras e internacionais de auditoria. Especificamente, as falhas nos controles e procedimentos internos que representaram deficiências significativas, com base na última auditoria foram: processo de elaboração das demonstrações financeiras, envolvendo: análise dos contratos de aquisições de terrenos e permutas financeiras à luz das práticas contábeis vigentes e formalização das mensurações e impactos nas informações contábeis correspondentes, bem como implementação de controles que garantam o reconhecimento dos terrenos nos períodos de competência corretos.

Não há garantias de que a Companhia conseguirá sanar essas falhas e que seus esforços de remediação serão bem-sucedidos. A Companhia pode não conseguir concluir tempestivamente qualquer correção necessária.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Durante o curso de documentação e teste de seus procedimentos de controles internos, a Companhia poderá identificar outras fraquezas e deficiências em seus controles internos sobre relatórios financeiros. Se a Companhia não for capaz de tornar seus controles internos eficazes, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas ou erros. A falha ou a ineficácia nos controles internos, tais como aquelas apontadas pelos auditores da Companhia, poderá ter um efeito adverso significativo para a Companhia, bem como no valor dos valores mobiliários de sua emissão. Para mais informações, vide item 5.3(d) deste Formulário de Referência.

A Companhia estará sujeita a riscos relativos ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados, podendo ser afetada adversamente pela aplicação de sanções, inclusive pecuniárias.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, conforme alterada (Lei nº 13.709/2018 – "LGPD"), que transformará a forma pela qual a proteção de dados pessoais no Brasil é regulada e tratada.

Em razão dos efeitos da COVID-19, foi aprovada a Lei 14.010/2020, que, entre outras medidas, adiou a aplicabilidade das sanções administrativas previstas na LGPD para 1º de agosto de 2021. Em paralelo, a Medida Provisória nº 959, editada em abril deste ano, adiou a entrada em vigor da LGPD para 03 de maio de 2021. O projeto de conversão em lei da referida Medida Provisória foi aprovado pelo Senado Federal no último dia 26 de agosto, porém o artigo que adiava a entrada em vigor da LGPD para 3 de maio de 2021 foi considerado prejudicado, motivo pelo qual, a entrada em vigor da LGPD não será mais no dia 3 de maio de 2021. Nesse sentido, a efetiva entrada em vigor da LGPD ocorrerá após sanção ou veto do projeto de lei de conversão que alterou o texto original da Medida Provisória nº 959, conforme art. 62, § 12, da Constituição Federal, o que deve ocorrer nos próximos dias. Os arts. 52, 53 e 54 da LGPD, que tratam das sanções administrativas, somente entrarão em vigor em 1º de agosto de 2021, na forma da Lei nº 14.010/20.

A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, suspensão parcial do funcionamento do banco de dados por até 6 (seis) meses, suspensão do exercício da atividade de tratamento de dados pessoais, proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados, as bases legais aplicáveis ao tratamento de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

Caso não estejamos em conformidade com a LGPD, nós e nossas controladas poderemos estar sujeitos às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração, bem como multa diária, observado o limite global mencionado.

Além disso, poderemos ser responsabilizados por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por ela e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados por nós, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, o que poderá afetar negativamente nossa reputação e nossos resultados e, consequentemente, o valor de nossas ações.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Incidentes de segurança, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Companhia, podem resultar em danos à reputação e financeiros para a Companhia.

Incidentes de segurança, entre eles incidentes cibernéticos podem resultar em apropriação indevida de informações da Companhia e/ou das informações de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode afetar material e adversamente a Companhia.

Eventual acesso não autorizado ou ataques aos sistemas da Companhia podem causar perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis, tratamento indevido dos dados pessoais ou a interrupção das operações da Companhia, afetando negativamente seus resultados financeiros.

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Companhia, o que pode afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Companhia junto ao mercado.

Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que a Companhia possui contratadas para seus ativos. Perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a sua situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

As eventuais ausências de adequação à LGPD poderão resultar nas seguintes sanções administrativas aplicadas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados - ANPD: (a) advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; (b) multa de até 2% do faturamento da empresa ou do grupo limitada, no total, a R$50 milhões por infração; (c) multa diária, limitada ao total descrito no item "b"; (d) publicização da infração após devidamente apurada e confirmada a sua ocorrência; (e) bloqueio dos dados pessoais correspondentes à infração até a sua regularização; (f) eliminação dos dados pessoais correspondentes à infração. A Lei nº 14.010 de 10 de junho de 2020 de prorrogou a entrada em vigor dos dispositivos relativos à aplicação de penalidades da LGPD para o dia 1º de agosto de 2021; (g) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento; (h) suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período; e (i) proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados.

Além disso, a Companhia armazena em seu sistema um banco de dados que contém informações de vendas detalhadas de cada um de seus clientes. O banco de dados está sujeito a ataques externos de usuários de redes públicas. Qualquer acesso não autorizado, divulgação ou perda de informações ou dados pessoais pode resultar em ações ou processos judiciais sob as leis brasileiras que protegem a privacidade de informações e dados pessoais (dentre outras informações) e prejudicar os negócios e reputação da Companhia. A ocorrência de qualquer dos eventos acima poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e reputação da Companhia e, em consequência da grande dependência da tecnologia para as atividades da Companhia, sendo que a Companhia também pode incorrer em perdas financeiras decorrentes dos impactos em suas operações.

Conforme indicado neste documento, mediante a entrada em vigor da LGPD, em caso de vazamento de informações, incidentes de segurança e outros eventos de falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia que resultem em uso indevido de dados pessoais, a Companhia estará sujeita às sanções previstas na LGPD, o que pode incluir, inclusive as sanções pecuniárias.

Qualquer comprometimento de segurança da Companhia, seja por meio de falhas em impedir tais quebras de segurança, ou seja, por quaisquer outros meios, poderá prejudicar a reputação e marca da Companhia e expô-la a litígios, em que poderá ser obrigada a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente o negócio e os resultados das operações da Companhia. Ademais,

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

qualquer pessoa capaz de burlar as medidas de segurança da Companhia poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções nas operações da Companhia. Em razão disso, a Companhia pode incorrer em perdas financeiras devido a impactos na continuidade regular de suas operações.

Adicionalmente, os sistemas de informação da Companhia estão expostos a vírus, programas de computador nocivos (*malwares*) e outros problemas, como, por exemplo, crimes e ataques cibernéticos, que podem interferir inesperadamente nas operações da Companhia. Qualquer ocorrência dessa natureza poderá resultar em um efeito adverso sobre os negócios, resultados de operações e perdas financeiras à Companhia.

Eventuais ataques cibernéticos que resultem em indisponibilidade de acesso aos nossos sistemas ou acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados podem sujeitar nossa Companhia a litígios, multas e sanções regulatórias. Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção das nossas operações ou interrupções ou falhas nos nossos sistemas de tecnologia da informação (como, por exemplo, na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no nosso funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode afetar nossos negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a nossa imagem e confiabilidade junto ao mercado. Referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que possuímos contratadas para os nossos ativos, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

O risco de ocorrência de incidentes cibernéticos poderá ser acentuado em virtude da pandemia de COVID-19. Com a adoção do regime de *home office*, em virtude do distanciamento social provocado pela COVID-19, os riscos relacionados à ataques cibernéticos aumentaram significativamente, pois o acesso aos sistemas da Companhia através da Internet,] expõe a Companhia a potenciais ameaças de ataques cibernéticos e perda de dados. Um período prolongado de regime de *home office* pode aumentar os riscos operacionais, incluindo, entre outros, o risco de segurança cibernética, o que pode prejudicar nossa capacidade de gerenciar nossos negócios. Assim, uma falha na segurança cibernética dos sistemas internos da Companhia poderá prejudicar sua reputação e marca e, ainda, afetar substancialmente o negócio e os resultados das operações da Companhia.

A Companhia pode incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.

As atividades da Companhia envolvem a venda de loteamentos residenciais, comerciais e industriais. Dentre os principais riscos relacionados aos seus projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos das Prefeituras e/ou demais órgãos competentes, as necessidades de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as obras inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade de avais e/ou procurações dos proprietários das áreas nas quais a Companhia desenvolve seus empreendimentos, e, consequentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Companhia ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores pode reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais da Companhia de forma negativa.

O valor de mercado dos lotes que a Companhia mantém em estoque e/ou dos terrenos a serem desenvolvidos pode cair, o que poderá impactar adversamente seus resultados operacionais.

O valor de lotes que a Companhia mantém em estoque e/ou dos terrenos a serem desenvolvidos e/ou que venham a ser contratadas poderá variar significativamente, em consequência das condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A atratividade das áreas onde estão localizados

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

tais terrenos poderá diminuir entre a data de sua aquisição e a incorporação de um determinado empreendimento, principalmente em consequência da deterioração das condições econômicas ou de mercado que podem impactar adversamente a região e as construções nas proximidades dos empreendimentos, inclusive em decorrência dos impactos da pandemia da COVID-19 e das medidas impostas por autoridades governamentais para combater sua disseminação. Dessa maneira, eventual queda do valor de mercado dos lotes e terrenos impactará, também, no preço de venda dos lotes, podendo afetar adversamente a receita e resultados da Companhia.

A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Companhia.

O sucesso da Companhia depende, em parte, de sua capacidade de proteger e preservar seus ativos passíveis de proteção por institutos de propriedade intelectual previstos pelas leis brasileiras (incluindo marcas registradas, patentes e softwares).

A Companhia acredita que suas marcas são ativos importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la significativamente, de forma adversa. Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial ("INPI"), o uso sem autorização ou outra apropriação indevida das marcas registradas da Companhia podem diminuir o valor das marcas da Companhia ou sua reputação, de modo que a Companhia poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Caso a Companhia não logre êxito em obter os registros pendentes, bem como proteger adequadamente seus ativos intangíveis, tal evento poderá gerar impactos adversos relevantes nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, reputação e/ou negócios futuros da Companhia.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos ou serviços prestados da Companhia violam seus direitos de propriedade intelectual. Qualquer disputa ou litígio relacionado a ativos de propriedade intelectual pode ser oneroso e demorado devido à incerteza de litígios sobre o assunto.

Podemos não ser capazes de adaptar o nosso conceito de negócio às evoluções do setor de loteamento ou de perceber os benefícios decorrentes das iniciativas de mudança organizacional.

O setor de loteamento está evoluindo rapidamente, inclusive em virtude da atual pandemia do novo coronavírus (COVID-19), e adaptar nosso conceito de negócio para responder às mudanças no hábito de consumo, às exigências e às especificidades regionais dos nossos clientes é essencial para o nosso sucesso futuro. Nosso sucesso depende da nossa capacidade de identificar e responder às tendências econômicas, sociais, de estilo, entre outras que afetam as preferências regionais e de cada consumidor dentro da nossa variedade de categorias de empreendimentos. As expectativas dos clientes com relação a como desejam pesquisar e comprar imóveis podem sofrer alterações, assim como o que suas expectativas em relação às características de tais empreendimentos imobiliários. Nesse sentido, pode ser difícil prever o que nossos clientes irão exigir. A falha em identificar essas tendências, adaptar o nosso conceito de negócio e implementar com sucesso as iniciativas de mudança pode afetar negativamente, dentre outros: (i) nosso relacionamento com nossos clientes; (ii) a demanda por produtos que desenvolvemos; (iii) a taxa de crescimento do nosso negócio; (iv) nosso *market share*; e (v) nossos resultados operacionais.

Além disso, não podemos garantir que os hábitos dos nossos clientes não mudarão devido a fatores tais como limitações ou restrições na circulação de pessoas em decorrência da pandemia da COVID-19. Se houver uma mudança nos hábitos, não podemos garantir que seremos eficientes e efetivos na nossa adaptação para atender esses novos hábitos.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos nossos resultados. Um aumento no custo dos terrenos acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá afetar negativamente a nossa capacidade de manter o nosso ciclo operacional.

O nosso ciclo operacional depende, em grande parte, da nossa capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. A aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do empreendimento é fundamental para a obtenção de rentabilidade. Nesse sentido, um aumento no custo de aquisição dos terrenos acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá impactar de forma adversa o lançamento de nossos empreendimentos, por aumentar o custo de venda dos nossos lançamentos e, consequentemente, reduzir as nossas margens de rentabilidade.

Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários poderão prejudicar nossa reputação ou nos sujeitar à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir nossa rentabilidade.

A qualidade da execução dos loteamentos e a conclusão desses no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da nossa reputação e, consequentemente, de nossas vendas, resultados e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução das obras, ou mesmo defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra utilizados. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Companhia a ações judiciais cíveis propostas por compradores. Tais fatores também podem afetar a reputação da Companhia, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários, uma vez que a Companhia é responsável por garantir a solidez da obra ao menos pelo período de cinco anos, conforme o disposto no artigo 618 da Lei n. 10.406 do Código Civil.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, pandemias como a da COVID-19, incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (vii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (viii) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos nossos empreendimentos imobiliários pode prejudicar a nossa reputação e negócios.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos nossos empreendimentos e gerar atrasos no recebimento do nosso fluxo de caixa. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as nossas necessidades de capital, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente nossos resultados.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Poderemos ser incapazes de reter pessoas chaves e a perda de membros de nossa alta administração, ou a atrair e manter pessoal adicional para integrar nossa alta administração, o que pode causar um efeito adverso material sobre nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Nossa administração e nossas operações são dependentes em grande parte das contribuições de pessoas chave de nossa alta administração. Não podemos assegurar que seremos bem-sucedidos na atração ou retenção de membros de nossa alta administração. A perda de qualquer dos membros de nossa alta administração, ou a nossa incapacidade de atrair e reter outros executivos de qualificação similar a um custo equivalente para integrá-la poderá afetar adversamente nossa capacidade de implementar nossa estratégia de negócio, nossa situação financeira e nossos resultados operacionais.

Além disso, o futuro sucesso de nossos negócios também depende da nossa capacidade de identificar, atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerenciar outros colaboradores com conhecimentos e habilidades específicas. A concorrência por esses colaboradores é intensa no mercado e podemos não ser capazes de atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerenciar colaboradores suficientemente qualificados, o que pode afetar adversamente nossos negócios.

Mudanças na administração da Companhia ou a sua incapacidade em reter, atrair e manter pessoal qualificado pode afetar adversamente seus negócios e resultados.

As atividades da Companhia exigem alta qualificação de seus administradores, tanto em relação ao conhecimento do setor imobiliário, relacionamento com incorporadores, compradores e vendedores de imóveis, como na agilidade e precisão na tomada das decisões, motivação e organização da equipe de negócios. A Companhia não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração e acompanhar o seu ritmo de crescimento. A eventual perda dos principais executivos, por qualquer motivo, e a incapacidade da Companhia de atrair e reter outros profissionais qualificados pode causar um efeito prejudicial relevante sobre os seus negócios e resultados financeiros.

Possuímos cláusulas de obrigações de fazer (covenant) em nossos contratos de dívidas. O descumprimento dessas obrigações pode causar o vencimento antecipado dessas dívidas.

Estamos sujeitos a determinadas cláusulas existentes em nosso contrato de financiamento, com base em determinados aspectos não financeiros (obrigações) e financeiro, conforme indicadas no item 10.1 (I) (b) “Capital de Giro (CCB)” deste Formulário de Referência.

Podemos não ser capazes de atender referidas obrigações em virtude de condições adversas de nosso ambiente de negócios, como a retração do mercado em que atuamos, ou falhas operacionais, o que pode ocasionar o vencimento antecipado de nossas dívidas, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default* e *cross-acceleration*) de outras obrigações, conforme cláusulas presentes em outros contratos existentes. O vencimento antecipado de nosso endividamento e suas consequências em outros contatos em vigor pode afetar a nossa capacidade em honrar compromissos e acarretar um impacto adverso relevante nos nossos negócios e situação financeira.

Os imóveis nos quais constam ônus ou gravames podem implicar assunção de custos pela Companhia para consecução dos empreendimentos e/ou restrições e adequações aos projetos

Alguns terrenos que a Companhia pretende adquirir ou tenha adquirido possuem situações jurídicas diversas as quais demandam a adoção de providências específicas pela Companhia para que haja sua plena regularidade, resultando na assunção de custos financeiros e operacionais pela Companhia, tais como custos relacionados à (i) conversão dos imóveis rurais em urbanos perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) e a Prefeitura local, (ii) restrição às atividades exercidas pela Companhia e/ou adequação dos projetos nos casos de inserção parcial dos imóveis em áreas ambientalmente protegidas e nos casos de existência de servidões, (iii) submissão das transações relativas aos imóveis à anuência pela Prefeitura local e recolhimento prévios de valores de foro e laudêmio nos casos de aforamento constituído em favor do Município.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A Companhia poderá ser incapaz de prever tais custos ou poderá subestimá-los, afetando adversamente seu resultado.

(b) Riscos Relacionados ao Controlador, direto ou indireto, ou Grupo de Controle

Os controladores poderão agir de maneira contrária aos interesses dos acionistas minoritários e/ou da Companhia.

A MRV, nosso acionista controlador, têm poderes para, dentre outras coisas, eleger a maioria dos membros do nosso Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações e o valor e momento do pagamento de dividendos. Os interesses do nosso acionista controlador poderão diferir ou conflitar com os interesses de nossos acionistas minoritários.

Adicionalmente, nosso atual acionista controlador atua no setor de incorporações e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e, portanto, é possível que sejamos competidores em determinados mercados em que já atuamos ou que venhamos a atuar, tanto na prospecção de novos terrenos, quanto no desenvolvimento e venda de empreendimentos imobiliários.

Nosso acionista controlador poderá também tomar decisões que podem divergir das decisões que tomaríamos. As decisões do nosso acionista controlador, no que diz respeito a nós e aos nossos negócios, podem ser conduzidas de forma a favorecer o acionista controlador ou os demais acionistas do grupo de controle, o que pode não coincidir com os interesses dos nossos acionistas minoritários. Podemos não ser capazes de resolver um potencial conflito nesse sentido e, mesmo que o façamos, a solução pode ser menos favorável a nós do que aquela que conseguiríamos por meio de uma operação com uma parte não relacionada. Além disso, nossos controladores participam atualmente e podem participar em outras companhias e, eventualmente, focar em transações que não estejam, necessariamente, alinhadas com os nossos interesses.

Podemos vir a precisar de capital adicional no futuro para implementar nossa estratégia de negócios, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do acionista controlador no capital social da Companhia.

A Companhia pode vir a necessitar de recursos adicionais no futuro para implantar sua estratégia de negócios e optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. A obtenção de recursos, pela Companhia, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço das ações. Consequentemente, é possível que, as participações acionárias sejam proporcionalmente reduzidas, tanto em rendimentos quanto em menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia, caso os acionistas não exerçam, por qualquer motivo, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações emitidas em decorrência de tais novas ofertas de ações para obtenção de capital adicional no futuro.

Na hipótese de indisponibilidade de financiamentos públicos ou privados, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento de capital social. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento de capital social poderá diluir a participação do acionista controlador no capital social da Companhia.

Além disso, nos termos do Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 14 de agosto de 2020, o exercício do direito de compra pelos seus titulares poderá resultar na diluição da participação do acionista controlador em nosso capital social. Sem prejuízo, é possível que venhamos a adotar novos planos de outorga de opção de compra de ações da Companhia adicionais ao existente hoje.

A captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos conversíveis em ações poderá, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, ser feita com exclusão do direito de preferência de seus acionistas, inclusive dos acionistas da Companhia, e poderá, portanto, resultar na diluição da participação acionária dos acionistas da Companhia à época dos aumentos de capital necessários.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A Companhia utiliza determinados sistemas e licenças de tecnologia da informação compartilhados com sua controladora, estando sujeita a decisões de sua controladora de descontinuar determinados sistemas ou a risco mais acentuado de perda de dados.

A Companhia utiliza sistemas e licenças de tecnologia da informação desenvolvidos e/ou adquiridos por sua controladora. Determinadas informações utilizadas pela Companhia, tais como bases históricas, dados operacionais e pessoais de seus funcionários, entre outros, são armazenadas em bancos de dados unificados e eventual dificuldade técnica, ataques cibernéticos ou mesmo eventual decisão de descontinuidade por sua controladora de quaisquer licenças ou sistemas poderão implicar na perda de informações relevantes para a Companhia. Eventuais processos de transição de sistemas e o fluxo de informações, bem como qualquer migração das bases de dados da Companhia para sistemas apartados, ou utilização de licenças e programas próprios poderão acarretar risco de que dados sejam corrompidos, fiquem temporariamente indisponíveis ou vulneráveis perante nossos sistemas de segurança da informação ou que não sejam propriamente transferidos.

Adicionalmente, a Companhia está sujeita à necessidade de renovação das licenças de tecnologia que dependem de decisões de sua controladora. Qualquer perda ou vazamento de informação poderá comprometer nossa capacidade de análise, planejamento e gestão, bem como a defesa de nossos interesses, expondo a Companhia a riscos, incluindo eventuais pedidos de indenização ou pagamento de eventuais multas. A renovação ou aquisição de licenças ou desenvolvimento de sistemas próprios poderão trazer implicar em custos não antecipados pela Companhia.

Problemas na performance do Acordo Operacional com a MRV podem afetar negativamente os Negócios da Companhia.

O Acordo Operacional firmado entre a Companhia e a MRV é parte das estratégias de expansão e operacional da Companhia. Em caso de rescisão e/ou problemas na execução do Acordo Operacional com a MRV, a Companhia poderia ter seu plano de negócios negativamente impactado nas áreas comercial, financeira e operacional, já que deixaria de ter (i) acesso ao know-how detido pelos times da MRV na identificação de novas oportunidades de negócio, (ii) alcance nacional na busca de novas oportunidades, (iii) ganhos em eficiência e economia na execução de obras e (iv) ganhos de marketing. Para maiores informações sobre vide o item 16.2 deste Formulário de Referência.

Rescisão do Acordo Operacional ou do Contrato de Prestação de Serviços com a MRV pode ocasionar a perda da estrutura de departamentos que dão suporte ao funcionamento da empresa.

A resilição do Acordo Operacional e/ou do Contrato de Prestação de Serviços poderá sujeitar a Companhia ao encerramento do compartilhamento da estrutura de contabilidade, financeiro, jurídico, TI, RH, Departamento Pessoal, Suprimentos e Suporte Administrativo, assim comprometer a estrutura geral de desenvolvimento de empreendimentos em conjunto.

(c) Riscos Relacionados a Seus Acionistas

Os interesses dos administradores e executivos da Companhia podem ficar excessivamente vinculados à cotação de ações de nossa emissão, uma vez que participam de um plano de opção de compra de ações.

Possuímos um plano de outorga de opções de compra de ações aprovado pela nossa assembleia geral de acionistas realizada em 14 de agosto de 2020. No âmbito de tal plano, nossos administradores e executivos poderão se tornar participantes de programas de outorga de opções de compra de ações, cujo potencial ganho para seus participantes está vinculado ao maior valor de mercado das ações de nossa emissão.

O fato de nossos administradores e executivos participarem de plano de opção de compras de ações pode levar a nossa administração a dirigir nossos negócios e nossos executivos a conduzir nossas atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá não coincidir com os interesses dos nossos demais acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo. Para mais informações sobre o nosso plano de opção de compra de ações ver o item 13.4 deste Formulário de Referência.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Os titulares de nossas ações poderão não receber dividendos.

De acordo com a Lei de Sociedades por Ações e com nosso Estatuto Social, nossos acionistas fazem jus a um dividendo mínimo de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) de nosso lucro líquido anual, conforme determinado e ajustado. A despeito da exigência do dividendo obrigatório, podemos optar por não pagar dividendos aos nossos acionistas em qualquer exercício fiscal ainda que tenhamos registrado lucro, se o nosso Conselho de Administração determinar que essas distribuições não seriam aconselháveis em vista de nossa condição financeira.

Ademais, podemos ser parte em contratos financeiros que restrinjam nossa capacidade de pagar dividendos aos nossos acionistas casos descumpramos as obrigações previstas em referidos contratos. Não podemos garantir que, no futuro, seremos capazes de atender às exigências necessárias para efetuar o pagamento de dividendos.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente sob o pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual poderá ser revista e tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter sua tributação majorada no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas da Companhia a título de participação nos resultados.

Podemos vir a precisar de capital adicional no futuro para implementar nossa estratégia de negócios e optar por obtê-lo, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor no capital social da Companhia.

A Companhia pode vir a necessitar de recursos adicionais no futuro para implantar sua estratégia de negócios e optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. A obtenção de recursos, pela Companhia, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço das ações. Consequentemente, é possível que, as participações acionárias sejam proporcionalmente reduzidas, tanto em rendimentos quanto em menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia, caso os acionistas não exerçam, por qualquer motivo, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações emitidas em decorrência de tais novas ofertas de ações para obtenção de capital adicional no futuro.

Na hipótese de indisponibilidade de financiamentos públicos ou privados, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento de capital social. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento de capital social poderá diluir a participação do investidor no capital social da Companhia.

Além disso, podemos vir a adotar planos de outorga de opções de compra de ações a nossos administradores e colaboradores. A emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou a emissão de novas ações no âmbito de planos de outorga de opções de compra de ações poderá resultar na diluição da participação dos nossos acionistas em nosso capital social.

A captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos conversíveis em ações poderá, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, ser feita com exclusão do direito de preferência de seus acionistas, inclusive dos investidores em ações da Companhia, e poderá, portanto, diluir a participação acionária dos investidores.

(d) Riscos Relacionados a Suas Controladas e Coligadas

Dependemos do sucesso de nossas sociedades e do bom relacionamento com nossos sócios e associados.

Podemos desenvolver novas sociedades e *joint ventures* com outras incorporadoras e construtoras, bem como realizar operações de permuta financeira e projetos de parceria imobiliária, com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participamos, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar nossa carteira de empreendimentos.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Dependemos do sucesso de nossas sociedades e do bom relacionamento com nossos sócios para o sucesso dos nossos empreendimentos. Não temos como assegurar que nossas sociedades e associações serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados, tampouco, que seremos capazes de manter o bom relacionamento com qualquer um de nossos sócios. Problemas na manutenção de nossas sociedades, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso destas, poderão causar impacto negativo em nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

A eventual falência de nossos sócios e parceiros, bem como de nossas subsidiárias e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre nós e os referidos sócios e parceiros poderão afetar adversamente nossas operações e/ou projetos. Caso um sócios ou parceiro da subsidiária não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, poderemos ser obrigados a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo respectivo sócio ou parceiro, aumentando assim a nossa exposição aos riscos inerentes àquela subsidiária.

Ademais, de acordo com a legislação brasileira, na qualidade de sócia das subsidiárias, ou consorciados em consórcios, podemos nos tornar responsáveis pelas obrigações contraídas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode nos afetar diretamente. Além disso, nossos interesses econômicos e comerciais podem ser divergentes daqueles de nossos sócios, o que poderá nos demandar investimentos e serviços adicionais, impactando negativamente nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Os resultados da Companhia dependem dos resultados de suas controladas, coligadas, parcerias e consórcios, os quais a Companhia não pode assegurar que serão disponibilizados.

A Companhia controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário. A capacidade da Companhia de cumprir com suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de suas controladas, coligadas, parcerias e consórcios. Suas subsidiárias não podem pagar dividendos ou juros sobre capital próprio, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas, incluindo a entrega do empreendimento, ou os sócios tenham decidido de outra forma. Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados para a Companhia ou que serão suficientes para o cumprimento de suas obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos aos seus acionistas.

Além disso, os negócios das subsidiárias exigem volumes significativos de capital, que podem advir, além de suas atividades operacionais e de investimentos da Companhia e dos demais sócios, dos mercados financeiros e de capitais, cujos termos dos respectivos instrumentos de financiamento poderão limitar ou proibir a transferência de capital aos controladores, diretos e indiretos, dessas sociedades. Tais eventos podem impactar adversamente a capacidade da Companhia de cumprir com seus compromissos financeiros, distribuir dividendos, juros sobre o capital próprio, redução de capital, recompra ou resgate de ações e outras distribuições de capital aos seus acionistas.

A participação da Companhia em subsidiárias cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus acionistas e parceiros.

De acordo com a legislação brasileira, a Companhia, na qualidade de sócia de subsidiárias, pode se tornar responsável pelas obrigações de tais sociedades, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetar sua reputação e seus resultados operacionais e financeiros.

Tal responsabilização pelas obrigações das subsidiárias pode também afetar a Companhia adversamente no caso de investimentos da Companhia em subsidiárias com outros incorporadores imobiliários e construtoras, caso em que a Companhia está sujeita ao risco de seus sócios, em tais subsidiárias, enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência. Além disso, os interesses econômicos e comerciais da Companhia podem ser divergentes daqueles de seus sócios, o que

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

pode demandar investimentos e serviços adicionais para a Companhia, e afetar adversamente seus resultados financeiros e operacionais.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Eventual processo de liquidação da Companhia ou de qualquer das sociedades controladas nas quais detém participação, incluindo as subsidiárias, pode ser conduzido em bases consolidadas.

O judiciário brasileiro ou os próprios credores da Companhia e/ou de empresas de seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Companhia e/ou de qualquer das sociedades nas quais detém participação, incluindo as subsidiárias, como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso ocorra, os acionistas da Companhia poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Companhia em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores das sociedades nas quais detém participação, incluindo as subsidiárias.

(e) Riscos Relacionados a Seus Fornecedores

A Companhia pode ser responsável por obrigações ambientais, fiscais, trabalhistas e previdenciárias de fornecedores ou prestadores de serviços.

De acordo com as leis brasileiras, se fornecedores ou prestadores de serviços terceirizados, não cumprirem suas obrigações nos termos das leis tributárias, trabalhistas, ambientais e previdenciárias, a Companhia pode ser responsabilizada solidariamente por tal descumprimento, resultando em multas e outras penalidades que podem afetar a Companhia material e adversamente.

Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços a nós e às nossas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista e previdenciária, nós e nossas subsidiárias podemos ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigados a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes. Tais Decisões contrárias aos interesses da Companhia que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Companhia

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo nossos parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente nossos resultados e atividades. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos nossos empreendimentos e atividades, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime nossa responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso sejamos responsabilizados por esses eventuais danos, nossos resultados e reputação poderão ser adversamente afetados.

A Companhia também pode ser responsabilizada por lesões corporais ou morte dentro de suas instalações de funcionários de terceiros, o que pode afetar adversamente a sua reputação e seus negócios.

Eventuais atrasos na conclusão de empreendimentos imobiliários da Companhia podem prejudicar a sua liquidez, reputação, negócios e resultados operacionais, afetando-a adversamente.

Nós e nossas subsidiárias terceirizamos parte dos serviços de construção de que necessitamos para o desenvolvimento dos nossos empreendimentos imobiliários. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais participamos dependem certas vezes de fatores que estão fora do nosso controle, incluindo, exemplificativamente, a qualidade e a tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Nos casos em que a construção seja realizada por terceiros, podem ocorrer dificuldades na identificação de atrasos e falhas, e, consequentemente, na sua correção.

A execução dos nossos empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas,

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros; (xi) embargos de obras por autoridades constituídas; (xii) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas; e (xiii) rescisão ou distrato de contratos relevantes com fornecedores, entre outros.

Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras contratadas podem ter um efeito negativo em nossa imagem e no relacionamento com nossos clientes, podendo impactar negativamente nossos negócios e operações.

Aumentos no custo dos prestadores de serviço podem elevar o custo dos empreendimentos e reduzir os lucros da Companhia.

O custo dos prestadores de serviços pode sofrer aumentos em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados, inclusive em virtude da ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, levando à perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer, o que pode afetar materialmente os resultados da Companhia.

Elevações no preço de insumos podem aumentar o custo de empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Companhia.

Podem ocorrer aumentos de preço em insumos utilizados pela Companhia em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos respectivos contratos, inclusive devido à pandemia da COVID-19, causando uma diminuição na rentabilidade dos empreendimentos da Companhia. O custo da prestação de serviço, principalmente mão de obra utilizada, pode sofrer aumento acima dos índices praticados, ocasionando perda de margem de lucro nos empreendimentos localizados na região onde tal aumento ocorrer. Adicionalmente, podem ocorrer alterações na legislação tributária, com majoração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos que podem vir a encarecer os insumos necessários à construção, o que poderá aumentar o custo final da obra a ser entregue. Tal aumento poderá se dar em valores superiores àqueles que o mercado consumidor possa absorver, gerando assim dificuldades na comercialização destes imóveis ou a diminuição da lucratividade da Companhia, o que poderá impactar adversamente as atividades, resultados operacionais e situação financeira da Companhia.

A Companhia e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis solidárias ou subsidiárias das dívidas trabalhistas e previdenciárias de terceirizados.

A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte da Companhia e das subsidiárias, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Companhia ou às suas subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando essas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. A Companhia pode, por sua vez, vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado a ela e às suas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumar poderão afetar adversamente a situação financeira da Companhia e os seus resultados, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Por fim, tendo em vista que a Companhia terceiriza uma parte de suas operações, caso uma ou mais das empresas prestadoras de serviços terceirizados descontinue suas atividades ou interrompa a prestação de serviços, as operações da Companhia poderão ser prejudicadas, o que poderá acarretar um efeito adverso em seus resultados e em sua condição financeira.

Uma paralisação ou greve significativa da força de trabalho da Companhia pode afetar as suas operações.

Os empregados da Companhia são representados por sindicatos trabalhistas e estão protegidos por acordos coletivos ou contratos de trabalho semelhantes, que estão sujeitos à renegociação periódica dentro dos prazos estabelecidos por lei. Greves e outras paralisações ou interrupções de trabalho em qualquer uma das suas instalações, ou movimentos trabalhistas relacionados a qualquer um de seus fornecedores terceirizados, podem ter um efeito adverso relevante sobre as operações e negócios da Companhia.

O inadimplemento dos contratos celebrados com proprietários dos imóveis a serem desenvolvidos pela Companhia poderá afetar adversamente os resultados financeiros da Companhia

A Companhia desenvolve seus empreendimentos imobiliários utilizando como veículos Sociedades de Propósitos Específicos (SPE) ou Sociedades em Conta de Participação (SCP). A Companhia celebra instrumentos particulares com os proprietários dos imóveis a serem desenvolvidos pela Companhia mediante os quais são pactuadas as regras relacionadas à consecução dos empreendimentos desde a sua fase inicial de estudo de viabilidade do empreendimento, passando pela contribuição dos imóveis pelos proprietários à sociedade que figurará como desenvolvedora, regularização dos imóveis e construção dos empreendimentos, até a sua finalização, venda de unidades a terceiros e remuneração dos proprietários.

Eventual inadimplemento dos contratos celebrados com os proprietários motivada pela Companhia poderá resultar na rescisão dos respectivos contratos, imposição das multas contratuais correspondentes, pagamento de indenizações, perda das benfeitorias realizadas, e responsabilização da Companhia perante a Municipalidade e terceiros adquirentes.

(f) Riscos Relacionados a Seus Clientes

A Companhia pode estar sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamento.

A Companhia pode vir a conceder financiamentos aos compradores dos lotes dos seus empreendimentos baseados nos termos de contratos de venda a prazo. Consequentemente, caso o faça, a Companhia estará sujeita aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros, o risco de aumento do custo dos recursos por nós captados e o risco do aumento da inflação. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações da Companhia poderiam ser adversamente afetados.

Portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não se pode garantir que a Companhia será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito material adverso na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais.

Adicionalmente, a Companhia e as demais empresas do setor captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Companhia.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A Companhia está sujeita a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes dos lotes comercializados pela Companhia.

O distrato imobiliário foi regulamentado pela Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conforme alterada ("Lei do Distrato"), a qual estabelece, dentre outras obrigações aos incorporadores, a previsão legal de multa em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente/cliente em percentual que pode variar de 25% (vinte e cinco por cento) até 50% (cinquenta por cento) do valor já pago pela unidade residencial adquirida. Não é possível determinar o grau de efetividade desta lei perante o Poder Judiciário, especialmente no que se refere à sua aplicabilidade aos contratos celebrados anteriormente à data em que a Lei do Distrato entrou em vigor.

Dado que a Companhia vende os lotes a prazo para seus clientes, a Companhia incorre o risco de estes não terem mais condições de honrarem com seus compromissos a prazo levando a inadimplência e potenciais distratos.

Por consequência dos distratos, a Companhia (i) deverá devolver ao cliente uma parcela do valor recebido do contrato de venda (tipicamente em torno de 10% (dez por cento) do valor já pago pelo cliente), estornando a receita apropriada deste contrato, bem como o custo associado ao lote vendido; (ii) deverá reconhecer baixa do saldo a receber do contrato distratado; e (iii) deverá registrar o lote distratado em seu estoque. Se distratos forem feitos em larga escala, seus efeitos poderão impactar adversamente a geração de caixa da Companhia, prejudicando a rentabilidade e seu nível de lucro.

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições de imóveis, o que pode vir a afetar negativamente as vendas da Companhia e obrigá-la a alterar as condições de financiamento que oferece aos seus clientes.

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros, inclusive em razão da pandemia da COVID-19, podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial dos nossos imóveis para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis residenciais e comerciais incorporados pela Companhia, bem como incorporações de loteamentos, afetando adversamente de forma significativa nossa condição financeira e resultados operacionais.

Eventuais mudanças nas políticas do Conselho Monetário Nacional ("CMN") relativas à aplicação de recursos do Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), poderão reduzir a concessão de crédito aos compradores de imóveis. Caso ocorra tal redução, a Companhia pode ser obrigada a rever estratégias de financiamento e passar a conceder financiamento aos seus clientes, o que resultaria no aumento do prazo médio de recebimento dos recursos devidos pelos clientes e aumento da exposição ao risco de inadimplência, afetando a nossa condição financeira e o resultado de nossas operações.

(g) Riscos Relacionados aos Setores da Economia nos quais a Companhia atue

A Companhia está exposta a riscos associados aos setores de incorporação imobiliária (vertical e horizontal), loteamento, condomínio de lotes, construção e venda de imóveis prontos e em construção.

A Companhia se dedica à incorporação, ao loteamento, ao condomínio de lotes, à construção e à venda de unidades futuras e prontas em empreendimentos residenciais, comerciais e de usos diversificados e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- deterioração da conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, aumento da taxa de desemprego e, consequentemente, o aumento de restrições ao crédito para pessoas físicas ou a redução da demanda por crédito no âmbito do SFH ou do Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI"), flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores, inclusive em razão da pandemia da COVID-19 ou outros eventos imprevisíveis e extraordinários;

- longo ciclo de operação de cada empreendimento, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, os custos de construção, a disponibilidade de mão de obra e de materiais, especialmente decorrentes de eventuais mudanças de hábitos de consumidores decorrentes da pandemia da COVID-19 ou de outros eventos imprevisíveis e extraordinários;

- alterações legislativas, regulatórias ou mercadológicas que podem impedir a Companhia, no futuro, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, ou ser compelida a reconhecer o direito de arrependimento dos adquirentes com a consequente devolução das quantias eventualmente pagas ainda no curso das obras do empreendimento, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;

- redução do grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado, inclusive decorrentes das alterações de costumes experimentados com maior intensidade por conta da pandemia de COVID-19, ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades que pode ficar abaixo dos níveis idealizados quando da concepção do empreendimento, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;

- aumento no grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, de problemas pessoais, tais como de saúde, que ou que envolvam a alteração de estado civil, de alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista para a entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado tanto no curso das obras quanto no momento do repasse, bem como, tenha o seu retorno reduzido ou significativamente postergado, situação que pode ser agravada pelo custo de carregamento das unidades remanescentes do empreendimento (assim entendido os custos de manutenção das unidades em estoque que compreendem os impostos incidentes sobre cada uma delas e as despesas condominiais);

- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;

- condições locais ou regionais do mercado imobiliário, tais como o excesso de oferta de terrenos para empreendimentos ou a escassez destes em certas regiões ou de alguma vocação específica para determinados segmentos do mercado ou, ainda, o aumento significativo dos custos de aquisição de terrenos, podem diminuir a demanda por projetos de empreendimentos imobiliários não alinhados com as condições de tais mercados;

- impactos negativos na Companhia pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de unidades em certas regiões ou o aumento significativo dos custos de construção;

- impactos negativos na Companhia decorrentes de adquirentes terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos imobiliários da Companhia e/ou das áreas onde estes estão localizados;

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- percepção negativa dos adquirentes quanto à conveniência e atratividade das nossas propriedades e nas áreas onde estão localizadas, inclusive no que se refere à segurança decorrentes da situação do entorno das propriedades;
- impacto negativo nas margens de lucro da Companhia que podem ser causados pelo aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;
- escassez ou indisponibilidade de terrenos aptos a receberem novos empreendimentos imobiliários da Companhia pode ter efeito adverso relevante sobre suas estratégias de negócios;
- escassez ou ausência de oportunidades para o desenvolvimento de empreendimentos podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- a Companhia pode ser afetada pela diminuição ou interrupção de fornecimento de materiais de construção, de mão de obra e/ou de equipamentos;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma estimado por fatos alheios à vontade ou fora do controle da Companhia, que extrapolem inclusive os limites de tolerância, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- rescisão imotivada e unilateral de contratos por parte dos adquirentes;
- alterações supervenientes na legislação municipal que podem afetar adversamente a quantidade de unidades originalmente planejada para lançamento, o curso do processo de aprovação dos projetos e/ou a equação econômico-financeira idealizada para o empreendimento;
- atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes que podem afetar os cronogramas idealizados para lançamentos e comprometer os resultados dos empreendimentos imobiliários da Companhia;
- eventual mudança nas políticas do CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao SFH ou ao SFI que pode alterar as condições e reduzir a oferta de financiamento aos adquirentes clientes da Companhia; e
- queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em nosso estoque antes do início da comercialização, após o competente registro imobiliário do empreendimento ao qual se destina, e a impossibilidade de preservação das margens e dos retornos anteriormente projetados para os respectivos empreendimentos.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima elencados em caráter exemplificativo pode causar um efeito material adverso na condição financeira da Companhia e nos seus resultados operacionais.

A Companhia também depende significativamente do valor das unidades concedidas em alienação fiduciária aos bancos financiadores nos financiamentos concedidos para minimizar o risco de inadimplência. Desta forma, caso o imóvel concedido em garantia sofra desvalorização a níveis mais baixos do que o saldo a receber do cliente, a exposição da Companhia ao risco de inadimplência pode aumentar, afetando a condição financeira e os resultados operacionais.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Companhia pode perder posição no mercado em certas circunstâncias, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, seus resultados operacionais e o seu fluxo de caixa.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de empreendimentos imobiliários incluem disponibilidade e localização de terrenos, demanda por unidades, preços, financiamento e disponibilidade de crédito à produção e à comercialização,

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

projetos e suas aprovações, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores, empreendedores e construtores locais.

Uma série de empreendedores de diferentes segmentos e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco (i) na aquisição de terrenos, (ii) na busca de parceiros para incorporação, condomínio de lotes e loteamento, (iii) na tomada de recursos financeiros para os empreendimentos imobiliários e (iv) na busca de compradores de imóveis em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar fortemente no mercado imobiliário no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia prejudicar a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais, causando, ainda, a perda de nossa posição no mercado.

Na medida em que um ou mais de um dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, nossas atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se não formos capazes de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a demanda por nossas unidades imobiliárias pode diminuir, prejudicando de maneira relevante nossa situação financeira e resultados operacionais.

Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar nossa capacidade de vender as unidades disponíveis em nossos empreendimentos pelos preços previstos, reduzindo nossas margens de lucro, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado dos valores mobiliários por nós emitidos.

No desenvolvimento de nossas atividades constantemente localizamos e adquirimos novos terrenos para implantar nossos empreendimentos. O intervalo entre a data em qual adquirimos um terreno para um empreendimento, a data de seu lançamento à comercialização e a data de entrega das suas unidades aos clientes varia conforme o empreendimento, momento e estratégia de lançamento, inclusive de forma faseada, sua tipologia, tamanho do terreno e quantidade de unidades, município onde se localiza e características físicas do terreno e da infraestrutura que o serve, dentre outros. Existe, nesse intervalo, o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou mesmo nos prazos previstos. As despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas. Consequentemente, o valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, de terrenos não empreendidos ou de terrenos a empreender podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários) poderão ser significativos e prejudicar nosso desempenho. Em razão desses fatores, podemos ser forçados a vender unidades com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que às originalmente previstas, bem como, poderemos ser obrigados a reduzir substancialmente o valor contábil de nossos ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Todos estes eventos poderão afetar adversamente nossos negócios, resultados e o preço dos valores mobiliários por nós emitidos.

A Companhia poderá enfrentar dificuldades em localizar e adquirir terrenos ou em adquiri-los em condições adequadas.

As atividades da Companhia dependem, em grande parte, de sua capacidade de localizar e adquirir terrenos ou de adquiri-los em condições adequadas. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos empreendimentos imobiliários da Companhia. Dentre os estados do Brasil em que atua, a Companhia pode enfrentar uma redução na disponibilidade de áreas adequadas para novos empreendimentos imobiliários, aliada à alta competitividade no setor imobiliário brasileiro, que pode resultar em escassez ou indisponibilidade da oferta de terrenos adequados para os empreendimentos imobiliários da Companhia, além de aumentar os respectivos preços de forma significativa, o que pode prejudicar os negócios e as margens da Companhia, e afetá-la adversamente.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito.

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2019, publicado pelo Banco Central do Brasil em 2020, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica Federal, Itaú e Santander — concentravam 79,2% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. A título de comparação, em 2006, a concentração era de 60%. Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,4% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 70%.

Essa concentração pode reduzir a concorrência no sistema financeiro brasileiro, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade da Companhia ou de seus clientes de financiamento.

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2019, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2020, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica Federal ("Caixa"), Itaú e Santander — concentravam dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,4% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa, com participação de 69,8%.

A Companhia está sujeita a riscos relacionados a projetos arquitetônicos.

A Companhia sujeita-se a risco de que o projeto arquitetônico desenvolvido para determinado empreendimento contenha algum vício técnico significativo, faça uso ineficiente do potencial construtivo do terreno, ou mesmo que tenha recepção desfavorável por potenciais compradores, consequentemente impactando as condições comerciais do projeto e, eventualmente, exigindo adequações onerosas de projeto.

Aquisições de imóveis podem expor a Companhia a contingências inesperadas que poderão causar um efeito adverso relevante à Companhia.

Aquisições de bens imóveis podem expor a Companhia a riscos, contingências e passivos identificados ou ocultos, inclusive ambientais, referentes aos imóveis adquiridos e/ou aos proprietários antecessores, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente à aquisição. Podem existir, ainda, questionamentos sobre a titularidade dos imóveis e eventuais ações de desapropriação. O processo de auditoria (normalmente conhecido como "*due diligence*") que a Companhia conduz anteriormente a todas as aquisições e as garantias contratuais ou indenizações acertadas entre a Companhia e os vendedores de tais imóveis podem não ser suficientes para identificar, proteger ou compensar a Companhia por eventuais obrigações que surjam após a efetiva aquisição dos imóveis. Uma contingência significativa associada a qualquer das aquisições pode ter um efeito adverso relevante para a Companhia.

A Companhia poderá não ser capaz de sanar embaraços jurídicos vinculados a terrenos adquiridos que possam obstruir o desenvolvimento de determinados empreendimentos, especialmente questões relacionadas a antigos proprietários.

Podemos adquirir propriedades ou investir em joint ventures que possuam propriedades sujeitas a passivos e ter que pagar quantias substanciais para liquidá-lo ou contestá-lo, o que pode afetar adversamente nossos resultados operacionais e fluxo de caixa. Passivos desconhecidos com relação às propriedades adquiridas podem incluir:

- responsabilidades por descontaminação ambiental;
- demandas de inquilinos, vendedores ou outras pessoas contra os antigos proprietários; e
- passivos incorridos no curso normal dos negócios.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Podemos não ser capazes de integrar de forma rápida e eficiente novas aquisições, particularmente aquisições de carteiras de propriedades, em nossas operações existentes, e isso poderia ter um efeito adverso em nossos resultados operacionais e situação financeira.

(h) Riscos Relacionados à Regulação dos Setores em que a Companhia Atue

Nossas atividades estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode aumentar o nosso custo e limitar nosso desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente nossas atividades.

As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a regulamentos, autorizações e licenças, expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais, relativos à construção, zoneamento, uso e ocupação do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, artístico e cultural, bem como de seu entorno, assim como, desapropriações, intervenções urbanísticas e gerais do poder público, restrições convencionais de loteamentos e regras de vizinhança que incluem, além das posturas urbanísticas, horários específicos e outras restrições para execução de determinadas atividades, dentre outros. Para desenvolver as nossas atividades inerentes aos empreendimentos imobiliários, devemos obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Empenhamo-nos em manter a observância dessas leis, posturas e regulamentos, mas caso isso não seja possível, estaremos sujeitos à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações dentre outras penalidades e restrições à nossa atividade, o que poderá afetar de modo adverso nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não nos serão aplicáveis, (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, inclusive com potencial alteração de projetos aprovados ou de alvarás, licenças, autorizações ou permissões já previamente obtidos, ou (iii) que obteremos todas as autorizações e licenças tempestivamente, provocando atrasos no desenvolvimento de nossos empreendimentos, fazendo com que incorramos em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibindo ou restringindo severamente a nossa atividade.

Fatores como a identificação de contaminação ambiental do solo e/ou águas subterrâneas nos nossos terrenos destinados aos empreendimentos, em implantação ou já comercializados, são de nossa responsabilidade direta ou indireta e são capazes de ensejar futuros dispêndios com investigação, monitoramento ou remediação. Adicionalmente, poderemos ser responsabilizados por eventuais danos causados ao meio ambiente em virtude de terceirização de execução de tarefas de nossa responsabilidade, tais como disposição final de resíduos ou supressão de vegetação. A ocorrência desses eventos poderá causar impacto negativo em nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Alterações na legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária sobre a Companhia, e, consequentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais.

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária sobre a Companhia e seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Companhia, o que, por sua vez, afetaria adversamente seus resultados operacionais.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais aos preços dos imóveis em valores suficientes e prazo hábil, os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Companhia podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Companhia, reduzindo, dessa forma, a demanda pelos imóveis da Companhia ou afetando suas margens e rentabilidade.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

As subsidiárias da Companhia estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo (i) regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos; (ii) pelo Programa de Integração Social (PIS); e (iii) pelo Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na legislação tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que esta não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que as sociedades de propósito específico estão sujeitas, o que pode impactar adversamente a Companhia.

Podemos enfrentar restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor no futuro.

O Brasil possui uma série de leis e normas de proteção ao consumidor, conhecidas em conjunto como Código de Defesa do Consumidor, as quais incluem proteção contra publicidade falsa e enganosa, proteção contra práticas comerciais coercivas, abusivas ou injustas e proteção na formação e interpretação de contratos, geralmente na forma de responsabilidades civis e penalidades administrativas por violações. Essas penalidades são frequentemente aplicadas pelas Agências de Proteção ao Consumidor (PROCON), que supervisionam os problemas dos consumidores de acordo com o distrito. As empresas que operam em todo o Brasil podem sofrer multas em face do PROCON, bem como da Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON). As empresas podem resolver reclamações feitas pelos consumidores por meio do PROCON pagando uma indenização por violações diretamente aos consumidores e por meio de um mecanismo que permita ajustar sua conduta, denominada contrato de ajuste de conduta (Termo de Ajustamento de Conduta, ou "TAC"). Os promotores públicos brasileiros também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor, e o mecanismo TAC também está disponível como uma sanção nesses processos. As empresas que violam TACs enfrentam possíveis multas automáticas. O Ministério Público brasileiro também pode ajuizar ações civis públicas contra empresas que violam os direitos do consumidor, buscando uma observação rigorosa das leis de proteção ao consumidor e compensação por quaisquer danos aos consumidores. A Companhia está sujeita a reclamações decorrentes de suas atividades, ou de atividades do seu ciclo de produção, que contam com a participação de terceiros que podem agir de forma diversa daquela orientada pela Companhia e, ainda que indiretamente e com direito regressivo por parte da Companhia, causar contingências as quais a Companhia será a responsável perante terceiros. Ainda que terceiros ajam em nome da Companhia sem qualquer vínculo ou autorização, como nas hipóteses de comercialização fantasma de unidades dos empreendimentos por corretores não autorizados, a Companhia arcará com eventuais desdobramentos perante seus clientes na forma do Código de Defesa do Consumidor. Caso enfrentemos restrições e multas nos termos do Código de Defesa do Consumidor, nossa reputação, nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e valor de nossos valores mobiliários poderão ser adversamente afetados.

Alterações da legislação de uso e ocupação do solo dos municípios em que a Companhia desenvolve seus empreendimentos, assim como dificuldades nos processos de aprovação de projetos nestes municípios, poderão impactar adversamente os resultados operacionais da Companhia.

Além da obrigação de revisão periódica, as municipalidades têm o poder de alterar extraordinariamente as suas regras de uso e ocupação do solo, notadamente no que diz respeito aos potenciais construtivos e restrições de utilização das áreas adquiridas ou a serem adquiridas pela Companhia. Caso as prefeituras dos municípios em que a Companhia desenvolve seus empreendimentos implementem condições restritivas à implantação de empreendimentos em terrenos adquiridos pela Companhia, isto poderá trazer prejuízos para a Companhia de forma geral, alterando as premissas sob as quais os empreendimentos foram idealizados. Adicionalmente, possível morosidade nos processos de aprovação de projetos, liberações para execução de obras e emissão dos certificados de conclusões de obras, "TVO" e/ou "habite-se" – sendo este último aplicável apenas nos parâmetros do projeto Casas com a MRV - podem ocasionar atrasos no fluxo de recebimentos da Companhia decorrentes da venda das unidades dos empreendimentos, com impactos negativos nos resultados financeiros.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária da Companhia, e consequentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais.

Atualmente, a Companhia pode atuar, para projetos Casas, sob as condições do Regime Especial Tributário ("RET") aplicável ao Setor Imobiliário, instituído pela Lei nº 10.931/04 e editado pela edição da Lei nº 13.970/19. O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Companhia e de seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Companhia, o que, por sua vez, afetaria adversamente os seus resultados operacionais e financeiros.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais às tarifas da Companhia em valores suficientes e prazo hábil, os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Companhia podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Companhia, reduzindo, dessa forma, a demanda pelos imóveis da Companhia ou afetando suas margens e rentabilidade.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos que afetem os financiamentos vigentes poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira da Companhia e os seus resultados operacionais.

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou também o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes no atual RET aplicável ao setor imobiliário ou criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda da Companhia estejam em vigor, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais poderão ser materialmente prejudicados, na medida em que a Companhia não puder alterar tais contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Ainda, atualmente, há diversas reformas fiscais em discussão no Congresso Nacional, que abrangem, dentre outros, a possível criação de um novo imposto federal sobre valor agregado (IVA). Caso as reformas sejam aprovadas, a Companhia poderá vir a sofrer um aumento na carga tributária incidente sobre suas atividades. Além disso, tais reformas poderiam ensejar no aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos seus clientes e que poderão vir a aumentar o preço final dos produtos aos seus clientes, reduzindo a demanda por seus empreendimentos ou afetando suas margens e sua condição financeira, o que afetaria adversamente a sua situação financeira e os resultados de seus negócios.

Algumas de nossas subsidiárias estarão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo: (i) RET, promovido pela adoção do Patrimônio de Afetação; ou (ii) pelo regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que nossas subsidiárias estão sujeitas, o que pode nos impactar adversamente, conforme descrito no item 7.5 (a) deste Formulário de Referência "*Patrimônio de Afetação*".

A Companhia pode estar sujeita a interpretações desfavoráveis na aplicação da Legislação Tributária Brasileira.

A Companhia e as sociedades controladas e coligadas estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições (i) social sobre o lucro; (ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na Legislação Tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que esta não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A administração da Companhia efetua os julgamentos de acordo com a estratégia adotada para tributação dos negócios e, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente nossos resultados.

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Até 31 de dezembro de 2017, quando terminou a vigência do CPC 30 Receita de Contrato com cliente (revogado), a Companhia reconheceu a receita referente aos contratos de comercialização de seus empreendimentos imobiliários utilizando a metodologia do POC (*Percentage of Completion method*), que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

O CPC constituiu um grupo de trabalho em 2016 para analisar os impactos da adoção do IFRS 15 (e, consequentemente, do CPC 47) para entidades de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e, como resultado das discussões desse grupo, uma revisão do OCPC 04 (versão R1) foi colocada em audiência pública no ano de 2017. Como parte desse processo, o CPC efetuou uma consulta sobre o tema ao *IFRS Interpretations Committee* (IFRS IC) contendo considerações sobre as características comuns de contratos de comercialização de empreendimentos imobiliários no Brasil, o qual analisou o assunto inicialmente em sua reunião de setembro de 2017, e, após um período em que sua decisão de agenda tentativa esteve disponível para comentários, finalizou a discussão em março de 2018, tendo concluído que nenhum dos critérios para reconhecimento de receita ao longo do tempo previstos no parágrafo 35 do IFRS 15 foram atendidos, e, dessa forma, para aqueles contratos a entidade deveria reconhecer a receita em um momento.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor imobiliário, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos da Companhia – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do com saldo devedor por um banco privado ou pela própria Companhia, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”.

O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da Companhia a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna. Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

A administração da Companhia, objetivando ter um alinhamento de suas práticas contábeis analisou seus contratos com os seus clientes e seu o monitoramento contínuo dos contratos e sua estrutura de controles internos relacionadas ao controle dos seus custos incorridos e decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

(i) Riscos Relacionados aos Países Estrangeiros onde a Companhia Atue

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não desenvolve atividades no exterior.

(j) Riscos Relacionados a Questões Socioambientais

As atividades relacionadas ao desenvolvimento do projeto imobiliário e à construção dos empreendimentos podem expor a Companhia a riscos ambientais que poderiam afetar adversamente a Companhia.

As atividades relacionadas ao desenvolvimento dos projetos pela Companhia, incluindo a construção de empreendimentos por intermédio de construtoras e/ou empreiteiros contratados pela Companhia, podem sujeitar a Companhia a obrigações ambientais. As despesas operacionais da Companhia podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras.

Adicionalmente, sendo a responsável pelo desenvolvimento dos empreendimentos, a Companhia pode ser responsabilizada (i) pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, e (iii) pela reparação de eventuais danos causados pela Companhia ou por terceiros por ela contratados quando da realização de qualquer intervenção nos empreendimentos imobiliários, inclusive, supressão de vegetação, intervenções não autorizadas em bens culturais e sítios arqueológicos e demais danos eventuais a fauna e flora locais. Nesses casos, a Companhia pode vir a ser responsabilizada por todos os custos envolvidos, pois a legislação ambiental determina que, entre outros, o proprietário e/ou possuidor de bem imóvel que se encontre em área com contaminação ambiental e quem da área se beneficiar poderá ser responsabilizado e compelido a realizar a remediação e recuperação dos danos associados, tanto por parte de órgãos ambientais, quanto pelo Ministério Público.

A ausência de licença ambiental, por exemplo, ou a operação em desacordo com as licenças ambientais emitidas, independentemente de a atividade estar causando danos efetivos ao meio ambiente, caracteriza a prática de crime ambiental, e sujeita o infrator a sanções criminais e administrativas, além da obrigação de recuperar eventuais danos causados ao meio ambiente. No âmbito administrativo, além das sanções descritas, as multas, no âmbito federal, podem ir de R$5.000,00 (cinco mil reais) a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), além de crime ambiental e da obrigação de reparar o meio ambiente.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes, quais sejam: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas, porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado, independentemente de dolo ou culpa. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária, objetiva e extracontratual. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Além disso, a responsabilidade civil ambiental não pode ser excluída ou mitigada mediante qualquer transação.

Com relação aos administradores, na esfera civil, eles somente poderão ser solidariamente responsáveis se agirem em desacordo com a legislação ambiental ou com o Estatuto Social, uma vez que não podem ser responsabilizados por atos regulares de gestão. Caso não tenha havido conduta em desacordo com a legislação ambiental ou Estatuto Social, a responsabilidade civil ambiental somente poderá alcançar o administrador se ele também acumular a condição pessoal de sócio.

No que se refere à responsabilidade de administradores em âmbito penal, estes podem vir a responder somente de forma objetiva, isto é, sendo necessário analisar a conduta do agente envolvido na infração ambiental.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Caso a Companhia, alguma de suas subsidiárias ou construtores e/ou empreiteiros contratados pela Companhia cause ou de outra forma seja considerada responsável por algum dano ambiental, conforme acima, a Companhia pode sofrer um efeito adverso em seus resultados e negócios, inclusive em aspectos reputacionais.

Além disso, o Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às atividades da Companhia e/ou das construtoras ou empreiteiros contratados pela Companhia, assim como promover Ações Civis Públicas (ACP) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que a Companhia for parte em inquéritos civis ou ACPs, poderá figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) ou Termos de Compromissos (TC) genéricos perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – das obrigações assumidas no TAC, a Companhia poderá ficar sujeita à riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário. Para mais informações, ver item 4.7.

A Companhia e suas subsidiárias poderão figurar como responsáveis solidárias pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros/sócios.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo os parceiros e/ou sócios da Companhia e/ou suas subsidiárias), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente seus resultados e atividades. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos nossos empreendimentos e atividades, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções civis ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Companhia e/ou de suas subsidiárias por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso seja responsabilizada por esses eventuais danos, os resultados e a imagem da Companhia poderão ser adversamente afetados.

As atividades da Companhia estão sujeitas à regulamentação ambiental, o que pode vir a aumentar o custo da Companhia e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades e se a Companhia ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, os negócios da Companhia podem ser prejudicados.

A Companhia está sujeita à extensa legislação ambiental e se a Companhia ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, os negócios da Companhia podem ser prejudicados. A implementação dos empreendimentos e projetos da Companhia está sujeita a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais, os quais condicionam nossas atividades à obtenção de licenças e autorizações junto a autoridades governamentais competentes. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou autorizações, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderão acarretar atrasos, fazer com que a Companhia incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em determinadas regiões ou áreas. As leis ambientais, assim como outras que regem o setor imobiliário brasileiro, tendem a se tornar mais restritivas, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Sob este aspecto, o descumprimento da regulamentação ambiental poderá sujeitar a Companhia e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos ambientais causados a partir de nossas atividades. Com relação aos administradores, na esfera civil estes poderão ser solidariamente responsáveis se agirem em desacordo com a legislação ambiental ou com o Estatuto Social, enquanto nas esferas penal e administrativa, somente poderão vir a responder de forma subjetiva, isto é, mediante análise da conduta direta do agente envolvido no ilícito ambiental.

Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de proteção ambiental e zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um terreno e antes do desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, e impactar negativamente os negócios da Companhia e resultados estimados.

A Companhia é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária e loteamento, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia.

O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às atividades da Companhia, assim como promover Ações Civis Públicas (ACP) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que a Companhia for parte em inquéritos civis ou ACPs, poderá figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) ou Termos de Compromissos (TC) genéricos perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC, a Companhia poderá ficar sujeita à riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário.

A Companhia está sujeita a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento. A Companhia é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente nossos resultados operacionais.

As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que incorram custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

Caso a Companhia e suas controladas falhem em cumprir a regulamentação a aplicável, a Companhia e suas controladas podem ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira.

Adicionalmente, a regulamentação ambiental que rege o setor imobiliário brasileiro pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, causando atrasos nos projetos da Companhia ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas obras. A ocorrência de qualquer de referidos eventos poderá exigir que a Companhia e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia.

A companhia está sujeita a riscos de execução de obra por questões climáticas, ambientais, execução e projeto.

Durante a execução das obras da Companhia corre o risco de haver acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de intempéries, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais que não possam ser previstas, calculadas, minimizadas e/ou evitadas. Esses acidentes podem provocar uma queda parcial ou total da obra, paralisação ou cancelamento da obra.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Eventuais alterações climáticas adversas podem causar danos aos negócios da Companhia e de suas controladas e, consequentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos seus empreendimentos, o que pode afetar adversamente os seus negócios e os seus resultados operacionais. Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos da Companhia, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos seus projetos e de seus investimentos, impactando negativamente os seus negócios e os seus resultados operacionais.

A queda parcial ou total da obra pode causar danos à comunidade que vive próximo ao local da obra, como interdição de vias, impacto na rede de distribuição de energia elétrica entre outros.

Os seguros contratados pela Companhia não cobrem acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários, como terremoto, tornado, etc. Assim, a ocorrência de quaisquer acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais pode ocasionar efeitos materiais adversos na situação financeira, econômica e operacional da Companhia.

Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos da Companhia, o que pode causar um efeito material adverso em suas atividades, situação financeira, resultados operacionais e reputação.

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos da Companhia, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Companhia podem implicar em aumentos significativos nos custos. Adicionalmente, as propriedades que a Companhia deseja ou pretende desenvolver os projetos podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que a Companhia desenvolver os projetos e que podem resultar em impactos desfavoráveis em tais propriedades reduzindo a disponibilidade de terrenos. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito material adverso em nossas atividades, situação financeira, resultados operacionais e reputação.

Os imóveis de propriedade da Companhia, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos bens imóveis da Companhia, controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Companhia, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel, caso em que a Companhia poderá, ainda, ter que despender tempo e recursos financeiros em processo judicial no qual pleiteie a diferença entre o valor apurado em perícia e o valor de mercado do bem imóvel.

O descumprimento de condicionantes técnicas previstas nas licenças ambientais concedidas para alguns de nossos empreendimentos podem comprometer regular exercício das atividades empresariais.

Nos termos da regulamentação aplicável, a depender de cada caso concreto, e de cada localidade de nossos empreendimentos, podemos vir a depender de licenciamento ambiental outorgado pelos órgãos ambientais competentes. Respectivo licenciamento está, usualmente, sujeito à condicionantes técnicas que podem envolver limitações para a operação e atividades desempenhadas. Podemos incorrer na falha de cumprimento de referidas condicionantes, ficando sujeitos a multas ou até mesmo à revogação e/ou suspensão da licença, caso este que pode representar, até mesmo, o risco de total paralisação de obras por tempo indeterminado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre a reputação, os negócios e a situação financeira da Companhia.

A Companhia está sujeita a riscos relacionados a diagnósticos ambientais errôneos.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A Companhia está sujeita ao risco de caracterizar, monitorar (em periodicidade e quantidade de dados) e remediar insuficientemente ou indevidamente quaisquer matrizes ambientais (água superficial, água subterrânea, ar e solo), o que pode implicar exigência de mais estudos de diagnóstico ambiental, elaboração de planos de intervenção e a necessidade de implementação de medidas de intervenção e remediação/mitigação de impactos ambientais, inclusive podendo haver a necessidade de retrabalhos.

(k) Riscos Macroeconômicos

Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira.

Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do vírus COVID-19, conhecido como coronavírus, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir, restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas.

Tais medidas podem impactar as operações das empresas e o consumo das famílias, e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Companhia, bem como a cotação das ações de emissão da Companhia.

Mais especificamente para a Companhia, pode haver variação nos índices de inflação que corrigem os contratos de vendas, bem como impactam na evolução físico-financeira das obras. Além disso, a cadeia de suprimentos relevantes para a companhia pode vir a ser impactada e fabricantes de equipamentos ou insumos podem reduzir ou suspender o fornecimento de peças e/ou de matérias-primas. As orientações da Organização Mundial da Saúde no combate à disseminação da COVID-19 baseada no afastamento ou isolamento social pode impactar o andamento das obras, bem como as vendas dos empreendimentos. Ainda, em decorrência destas paralisações, nossos fornecedores cuja cadeia de suprimentos dependem de fabricantes internos e externos, poderão ter seu estoque afetado e, consequentemente, reduzir nosso acesso a ativos relevantes para a expansão de nossa oferta, o que pode afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Companhia.

Inexistem eventos recentes comparáveis que possam nos fornecer orientação quanto ao efeito da disseminação da COVID-19 e de uma pandemia global. Dessa forma, como resultado, o impacto final do surto da COVID-19 ou de uma epidemia de saúde semelhante é altamente incerto e sujeito a alterações. Ainda, cabe destacar que qualquer surto de doença que afete o comportamento das pessoas, como o coronavírus, pode ter impacto adverso relevante nos mercados, principalmente no mercado acionário. As ações de emissão da Companhia, e toda a classe de ativos similares que compõem o mercado de capitais global, podem apresentar uma maior volatilidade resultando em pressão negativa na economia mundial e, consequentemente, nos negócios da Companhia e no preço das ações de sua emissão.

Adicionalmente, as medidas restritivas mencionadas acima, aliadas às incertezas provocadas pelo surto da COVID-19, tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo no Brasil, inclusive causando oito paralisações (*circuit-breakers*) das negociações na B3 durante o mês de março de 2020. A cotação da maioria dos ativos negociados na B3, incluindo a cotação das ações de nossa emissão, foi adversamente afetada em razão do surto da COVID-19. Impactos semelhantes aos descritos acima podem voltar a ocorrer, provocando a oscilação dos ativos negociados na B3.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A volatilidade e falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender os valores mobiliários de nossa emissão pelo preço e na ocasião que desejarem.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação com outros mercados; isto porque, o mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. A volatilidade e falta de liquidez limitam substancialmente a capacidade dos detentores de nossos valores mobiliários de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejem e, consequentemente, poderão afetar negativamente o preço de mercado dos valores mobiliários por nós emitidos.

Esses investimentos estão sujeitos a determinados riscos econômicos e políticos, tais como, mas não limitado a:

- mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de obter retorno, total ou parcial, em relação a seus investimentos; e
- restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários, como nos Estados Unidos ou Europa. A Companhia não pode assegurar que, após a conclusão da sua oferta pública inicial de distribuição, haverá um mercado líquido, o que poderá limitar a capacidade do respectivo investidor de vender as ações ordinárias de emissão da Companhia pelo preço e na ocasião desejados.

Adicionalmente, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") ou órgão que venha a sucedê-la pode ser regulada de forma diferente da qual os investidores estrangeiros estão acostumados, o que pode limitar a capacidade do respectivo acionista de vender sua participação no preço e no momento desejado. Além disso, o preço das ações vendidas em uma oferta pública está, frequentemente, sujeito à volatilidade imediatamente após sua realização. O preço de mercado de ações ordinárias de emissão da Companhia pode variar significativamente como resultado de vários fatores, alguns dos quais estão fora do controle da Companhia.

O preço de mercado das ações de emissão da Companhia poderá flutuar por diversas razões, incluindo os fatores de risco mencionados neste Formulário de Referência ou por motivos relacionados ao seu desempenho.

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, podem afetar adversamente as atividades da Companhia e o preço de mercado de suas ações.

A economia brasileira tem se caracterizado por frequentes e por vezes drásticas intervenções do governo e, também, por ciclos econômicos instáveis. O governo brasileiro tem alterado frequentemente as políticas monetárias, tributárias, de crédito, tarifárias e outras políticas para influenciar o curso da economia no País. Por exemplo, por vezes, as ações do governo brasileiro para controlar a inflação envolveram o controle salarial e de preços, o congelamento de contas bancárias, a imposição de controles cambiais e limites sobre as importações. A Companhia não tem controle e não pode prever as políticas ou ações que o governo brasileiro poderá adotar no futuro. Os negócios, situação financeira e resultados operacionais da Companhia poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- inflação;
- movimentos cambiais;
- políticas de controle cambial;

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- flutuação das taxas de juros;
- liquidez dos mercados internos de empréstimos, de capitais e financeiros;
- expansão ou retração da economia brasileira, conforme medida pelos índices do Produto Interno Bruto;
- greves de portos, alfândegas e autoridades fiscais;
- alteração na regulamentação aplicável ao setor de transporte;
- saúde pública, incluindo em razão de epidemias e pandemias, como a atual pandemia de COVID-19;
- aumento do preço de petróleo e outros insumos;
- instabilidade dos preços;
- políticas tributárias; e
- outros eventos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País, como a instabilidade política decorrente dos recentes desdobramentos do inquérito que investiga as denúncias feitas pelo ex-ministro Sérgio Moro contra o atual Presidente da República.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

O negócio da Companhia, os resultados de suas operações, bem como o valor de suas ações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.

A indústria de loteamento, construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para loteamento, incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Companhia poderá ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, consequentemente, na Companhia.

Acontecimentos e mudanças na percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários globais, dentre eles o preço de mercado das nossas ações.

O valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros é afetado pelas condições econômicas e de mercado em outros países, principalmente os Estados Unidos e os países da Europa, bem como em outros países da América Latina e de outros países emergentes. As reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países, especialmente Estados Unidos e Europa, podem ter um impacto adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros. Os preços das ações negociadas no mercado de capitais brasileiro, por exemplo, têm

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

sido historicamente suscetíveis às flutuações das taxas de juros nos Estados Unidos, bem como às variações das principais bolsas de valores dos Estados Unidos.

Além disso, as crises ou acontecimentos relevantes em outros países, como a recente crise entre os Estados Unidos e o Irã, entre os Estados Unidos e a China ou entre outros países e a pandemia do coronavírus (COVID-19), podem reduzir o interesse dos investidores em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo nas nossas ações. Tais acontecimentos poderão afetar adversamente o valor de mercado das ações de nossa emissão, restringir o nosso acesso ao mercado de capitais e comprometer nossa capacidade de financiar nossas operações em condições favoráveis.

Qualquer desvalorização adicional da classificação de crédito do Brasil pode afetar adversamente o preço de nossas ações ordinárias.

Os ratings de crédito afetam a percepção de risco dos investidores e, em consequência, o preço de negociação de valores mobiliários e rendimentos necessários na emissão futura de dívidas nos mercados de capitais. Agências de *rating* avaliam regularmente o Brasil e seus ratings soberanos, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de alterações em qualquer um desses fatores. O Brasil perdeu grau de classificação da sua dívida soberana nas três principais agências de classificação de risco baseadas nos EUA: Standard&Poor's, Moody's e Fitch.

Em setembro de 2015, a Standard & Poor's reduziu o rating de crédito soberano do Brasil para grau de investimento inferior, de BBB- para BB+, citando, entre outras razões, a instabilidade geral no mercado brasileiro causada pela interferência do governo brasileiro na economia e dificuldades orçamentárias. A Standard & Poor's rebaixou novamente o rating de crédito do Brasil em fevereiro de 2016, de BB+ para BB, e manteve sua perspectiva negativa sobre o rating, citando uma piora na situação de crédito desde o rebaixamento de setembro de 2015. Em janeiro de 2018, a Standard & Poor's reduziu seu rating para o BB- com uma perspectiva estável, tendo em vista as dúvidas em relação aos esforços de reforma das aposentadorias e eleições presidenciais deste ano.

- Em dezembro de 2015, a Moody´s colocou os ratings Baa3 do Brasil em análise, citando tendências macroeconômicas negativas e uma deterioração das condições fiscais do governo. Posteriormente, em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou os ratings do Brasil para abaixo do grau de investimento, para Ba2 com perspectiva negativa, citando a perspectiva de deterioração adicional no serviço da dívida do Brasil em um ambiente negativo ou de baixo crescimento, além de desafiar a dinâmica política. Em abril de 2018, a Moody's manteve o rating de crédito do Brasil em Ba2, mas mudou sua perspectiva de negativa para estável, o que manteve em setembro de 2018, citando expectativas de novos cortes nos gastos do governo. Nesse sentido, em maio de 2020, a Moody's reafirmou o rating de crédito do Brasil em Ba2 estável.

- A Fitch também rebaixou o rating de crédito soberano do Brasil para BB + com perspectiva negativa em dezembro de 2015, citando o déficit orçamentário em rápida expansão do país e a recessão pior que a esperada e fez um rebaixamento ainda maior em maio de 2016 para BB com perspectiva negativa, que manteve em 2017. Em fevereiro de 2018, a Fitch rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil para BB negativo, nota essa que foi reafirmada em agosto de 2018, com uma perspectiva estável, citando as fraquezas estruturais nas finanças públicas, alto endividamento do governo, fracas perspectivas de crescimento, ambiente político e questões relacionadas à corrupção. A perspectiva da Fitch não se alterou, quando, em maio de 2020, manteve o rating de crédito do Brasil em BB- negativo.

- A Fitch manteve o rating de crédito soberano do Brasil para BB - com perspectiva negativa em maio de 2020, citando a deterioração dos cenários econômico e fiscal brasileiro e de riscos de piora para ambas dimensões, diante da renovada incerteza política, além das incertezas sobre a duração e intensidade da pandemia de COVID-19.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Qualquer rebaixamento adicional dos ratings de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar adversamente o preço de negociação de nossas ações ordinárias.

Limitação substancial na capacidade de os acionistas venderem as ações da Companhia pelo preço e na ocasião que desejarem, devido à volatilidade e à falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários, poderão afetar adversamente o valor da sua negociação

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa. Além disso, o mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado, podendo ser mais volátil do que os principais mercados de valores mobiliários mundiais. O mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive Estados Unidos, União Europeia e países de economias emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode ter um efeito adverso relevante sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, em especial, aqueles negociados em bolsas de valores. Crises nos Estados Unidos, na União Europeia ou em países emergentes podem reduzir o interesse de investidores nos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de nossa emissão. Os preços das ações na B3, por exemplo, são historicamente afetados por flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Acontecimentos em outros países e mercados de capitais poderão prejudicar o valor de mercado das nossas ações, podendo, ademais, dificultar ou impedir totalmente o nosso acesso aos mercados de capitais e ao financiamento de suas operações no futuro em termos aceitáveis. Não há garantia de que o mercado de capitais permaneça aberto às companhias brasileiras ou de que os custos de financiamento nesse mercado sejam vantajosos para nós. Crises em outros países emergentes, inclusive decorrentes de pandemias, como por exemplo a COVID-19, podem restringir o interesse dos investidores em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os de nossa emissão, o que pode prejudicar sua liquidez e seu valor de mercado, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Por conseguinte, a capacidade dos nossos acionistas de venderem nossas ações pelo preço e no momento desejado poderá ficar substancialmente afetada, o que poderá, ainda, afetar negativamente o preço de negociação de nossas ações. Adicionalmente, vendas ou a percepção de uma possível venda de um volume substancial de nossas ações poderão prejudicar o valor da sua negociação.

Crises econômicas, sanitárias, políticas, ambientais ou qualquer outro tipo de crise que tenha o condão de impactar a economia brasileira poderá afetar o poder aquisitivo da população, o que, poderá resultar em uma diminuição do número de vendas dos empreendimentos imobiliários da Companhia.

Crises econômicas, sanitárias, políticas, ambientais ou qualquer outro tipo de crise que tenha o condão de impactar a economia brasileira poderá afetar o poder aquisitivo da população, o que, poderá resultar em uma diminuição do número de vendas dos empreendimentos imobiliários da Companhia.

A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008, por exemplo, provocou a desvalorização do real frente ao dólar, a restrição de crédito no mercado interno, o aumento das taxas de desemprego, o aumento da inadimplência e, consequentemente, a redução do consumo no Brasil. No mesmo sentido, a crise político-econômica vivenciada pelo país entre 2015-2016, teve um impacto relevante nas taxas de desemprego, diminuindo o poder aquisitivo da população e, consequentemente o consumo no país.

Recentemente, o mundo tem sido afetado por uma pandemia (COVID-19) que tem provocado impactos econômicos negativos globais, os quais a Companhia ainda não conseguiu quantificar. Como resultado da pandemia, acredita-se que o poder aquisitivo da população brasileira reduzirá, o que poderá provocar uma redução relevante no consumo e investimentos, o que poderá impactar o volume de vendas da Companhia.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O impacto no volume de vendas da Companhia poderá afetar negativamente os seus resultados e a sua situação econômica.

Instabilidade política tem afetado adversamente a economia brasileira, os negócios e os resultados das operações da Companhia, bem como poderá afetar também o preço de negociação de suas ações.

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando o desempenho da economia do país e a confiança de investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade nos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

Os mercados brasileiros têm registrado um aumento de volatilidade devido às incertezas decorrentes de investigações em andamento conduzidas pela Polícia Federal Brasileira e pelo Ministério Público Federal Brasileiro, dentre as quais, a "Operação Lava Jato". Tais investigações têm impactado a economia e o ambiente político do país.

Até a data deste Formulário de Referência, o presidente Jair Bolsonaro estava sendo investigado pelo Supremo Tribunal Federal pela suposta prática de atos impróprios alegados pelo ex-ministro da Justiça, Sr. Sergio Moro. Segundo o ex-ministro, o presidente teria solicitado a nomeação de funcionários da polícia federal brasileira. Caso o presidente tenha cometido tais atos, quaisquer consequências resultantes, incluindo um potencial impeachment, poderiam ter efeitos adversos relevantes no ambiente político e econômico no Brasil, bem como em negócios que operam no Brasil, inclusive em nossos negócios.

Alguns membros do Governo Federal brasileiro e do Poder Legislativo, bem como executivos de grandes companhias públicas e privadas, estão enfrentando acusações de corrupção por, supostamente, terem aceitado subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a companhias de infraestrutura, petróleo e gás, e construção, dentre outras. Os valores destas propinas supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizadas ou divulgadas publicamente, servindo para promover o enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Como resultado, vários políticos, incluindo membros do Congresso Nacional e executivos de grandes companhias públicas e privadas brasileiras, renunciaram a seus cargos e/ou foram presos, sendo que outras pessoas ainda estão sendo investigadas por alegações de conduta antiética e ilegal, identificadas durante tais investigações.

O potencial resultado destas e outras investigações é incerto, mas elas já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, bem como sobre a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos de condutas antiéticas tem afetado e pode continuar a afetar adversamente nossos negócios, a condição financeira e os resultados operacionais da Companhia, bem como o preço de negociação de suas ações. A Companhia não pode prever se as investigações em curso irão conduzir a uma maior instabilidade política e econômica, nem se novas alegações contra funcionários e executivos do governo e/ou companhias privadas surgirão no futuro. Também não podemos prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro. Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e/ou greves que poderiam afetar adversamente as nossas operações. Incertezas em relação à implementação, pelo governo atual, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Companhia. A Companhia não pode prever quais políticas o Presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Companhia ou sobre a economia brasileira.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Flutuações da taxa de juros poderão ocasionar efeitos adversos sobre os negócios da Companhia, inclusive aumentando o custo de suas dívidas e o custo de financiamento de seus clientes, o que pode diminuir a demanda e afetar negativamente a Companhia.

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária ("COPOM"), estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

O Banco Central do Brasil estabelece a meta da taxa básica de juros para o sistema financeiro brasileiro tomando por referência, entre outros, o nível de crescimento econômico da economia brasileira, o nível de inflação e outros indicadores econômicos. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa na última década. Por exemplo, a taxa de juros oficial no Brasil no final de 2006 foi de 13,25%, recuando para 7,25% em 2012, avançando para 13,8% em 2016 e fechando a 4,5% em 2019, conforme estabelecido pelo COPOM. No exercício social corrente houve nova redução da taxa, para 2,25%, menor nível da história.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, além de estimular a poupança e desestimular o consumo, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Companhia. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Companhia.

A variação na taxa de juros poderá afetar o custo de financiamento à produção da Companhia e, desta forma, impactar nos custos de construção de seus projetos e também as demais dívidas que a Companhia poderá vir a contratar. Ademais, a Companhia e suas controladas estão expostas ao risco de taxas de juros a receber de clientes que incluem INCC e IGP-M.

A instabilidade cambial pode ter um efeito adverso relevante sobre a economia brasileira e sobre a Companhia.

A moeda brasileira flutua em relação ao dólar norte-americano e outras moedas estrangeiras. No passado, o Governo Federal adotou diferentes regimes cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variava de diária para mensal), controles cambiais, mercados com caixa de câmbio dupla e um sistema de taxa de câmbio flutuante. Desde 1999, o Brasil adota um sistema de taxa cambial flutuante, com intervenções do Banco Central do Brasil na compra ou venda de moeda estrangeira. De tempos em tempos, ocorrem flutuações significativas na taxa cambial entre o real e o dólar norte-americano e outras moedas. O real pode desvalorizar ou valorizar substancialmente com relação ao dólar norte-americano no futuro. A instabilidade cambial pode ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia. A desvalorização do real frente ao dólar norte-americano pode criar pressões inflacionárias no Brasil e provocar aumentos nas taxas de juros, o que poderia afetar negativamente o crescimento da economia brasileira como um todo e resultar em um efeito adverso relevante sobre a Companhia. A desvalorização também reduziria o valor dos dividendos distribuídos em dólar norte-americano e o equivalente ao preço de negociação das ações da Companhia em dólares norte-americanos.

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

4.2 - Descrição dos principais riscos de mercado

Além dos riscos descritos no item 4.1 deste Formulário de Referência, os riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta são: (a) Risco de Taxa de Juros; (b) Risco de Crédito; e (c) Risco de Liquidez:

(a) Risco de Taxa de Juros

O risco de taxa de juros decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

A Companhia e suas controladas estão expostas a taxas de juros sobre os saldos de aplicações financeiras, empréstimos, financiamentos e debêntures, principalmente atrelados à variação das taxas de CDI e contas a receber atrelados à variação do IPCA ou IGPM.

Adicionalmente, os impactos da COVID-19 na economia global podem acarretar oscilações de taxas de juros cobradas pelas instituições financeiras impactando dívidas existentes e/ou a necessidade de adquirir novos passivos financeiros ou novos passivos financeiros que possam vir a serem contratados.

Em 30 de junho de 2020, a Companhia possuía posição de dívida bruta (compreendida pelo somatório dos saldos das contas de empréstimos e financiamentos circulante e não circulante) de R$163.188 milhões (R$123.842 milhões em 31 de dezembro de 2019), sendo que os empréstimos com terceiros estão atrelados principalmente a variação das taxas do CDI.

Estão expostos a flutuações das taxas de juros os saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 30 de junho de 2020, a Administração da Companhia efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da administração.

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de junho de 2020, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todos os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

- Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2020 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 30 de junho de 2020, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de junho de 2020 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2020. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2020 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no exercício findo em 30/06/20	Taxa anual estimada para 2020 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	75.055	(165.795)	(90.740)	4,59%	2,07% (i)	-2,52%	2.287	1.473
IGP-M	23.579	-	23.579	7,31%	6,43% (i)	-0,88%	(207)	(133)
INCC	5.009	-	5.009	4,03%	3,34% (i)	-0,69%	(35)	(35)
TR	5.264	(5.434)	(170)	0,00%	0,01% (i)	0,01%	-	-
IPCA	87.526	-	87.526	2,13%	1,70% (i)	-0,43%	(376)	(242)
							1.669	1.063
Cenário I								
CDI	75.055	(165.795)	(90.740)	4,59%	2,59%	-2,00%	1.815	1.169
IGP-M	23.579	-	23.579	7,31%	4,82%	-2,49%	(587)	(378)
INCC	5.009	-	5.009	4,03%	2,51%	-1,52%	(76)	(76)
TR	5.264	(5.434)	(170)	0,00%	0,01%	0,01%	-	-
IPCA	87.526	-	87.526	2,13%	1,28%	-0,85%	(744)	(479)
							408	236
Cenário II								
CDI	75.055	(165.795)	(90.740)	4,59%	3,11%	-1,48%	1.343	865
IGP-M	23.579	-	23.579	7,31%	3,22%	-4,09%	(964)	(621)
INCC	5.009	-	5.009	4,03%	1,67%	-2,36%	(118)	(118)
TR	5.264	(5.434)	(170)	0,00%	0,02%	0,02%	-	-
IPCA	87.526	-	87.526	2,13%	0,85%	-1,28%	(1.120)	(722)
							(859)	(596)

(b) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia e controladas a incorrer em perdas financeiras. A Companhia constitui provisão para perda esperada de crédito, conforme detalhado na nota 2.2 (g) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

(c) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Adicionalmente, os impactos da COVID-19 na economia global podem acarretar em oscilações de taxas de juros cobradas pelas instituições financeiras impactando dívidas existentes e/ou a necessidade de adquirir novos passivos financeiros.

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções dos indicadores de 30 de junho de 2020 até o vencimento contratual é como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	27.379	27.402	40.487	91.470	186.738
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	272	259	259	3.021	3.811
Passivos não remunerados	24.464	132.377	21.014	78.015	255.870
Total	**52.115**	**160.038**	**61.760**	**172.506**	**446.419**
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	27.379	27.402	40.487	91.470	186.738
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	272	259	259	3.021	3.811
Passivos não remunerados	7.703	112.314	22.463	18.379	160.859
Total	**35.354**	**139.975**	**63.209**	**112.870**	**351.408**

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a processos judiciais e procedimentos administrativos tributários, trabalhistas, cíveis e ambientais.

O valor da contingência de cada processo pode não corresponder ao valor provisionado, tendo em vista a metodologia de definição de provisionamento utilizada. Para o contingenciamento, o prognóstico dos processos é classificado em 'provável', 'possível' ou 'remoto', conforme a estimativa de perda de cada demanda. Essa classificação é feita após análise dos fatos e fundamentos alegados na peça processual inicial e dos argumentos de defesa, do pleito deduzido em face da situação fática e de direito, da posição jurisprudencial dominante em casos análogos, além da opinião dos advogados internos e externos responsáveis pela condução de cada processo. A provisão é feita apenas para os processos classificados como de perda provável.

Descrevemos a seguir os principais processos judiciais individualmente relevantes a que a Companhia estava sujeita em 30 de junho de 2020, segregados conforme sua natureza.

Entendemos que as provisões formuladas para processos judiciais e administrativos são suficientes para atender a prováveis perdas. Acreditamos que nenhuma demanda individual (seja ela judicial ou administrativa) pendente em relação à Companhia ou suas controladas, se decidida de maneira desfavorável, causaria efeito adverso relevante sobre a situação financeira da Companhia ou sobre seus resultados operacionais.

A Companhia apresentava as seguintes provisões para ações de natureza trabalhistas, cíveis tributárias e administrativas, e ambientais vinculadas a processos judiciais em curso, nas datas indicadas:

Processos tributários

Em 30 de junho de 2020, a Companhia e suas controladas eram partes em 42 processos tributários judiciais e administrativos. O valor total dos pedidos envolvidos nessas demandas perfazia o montante de R$36.061,41 (trinta e seis mil, sessenta e um reais e quarenta e um centavos), sendo que desses, 41 dizem respeito à IPTU e 1 diz respeito à ISS. Em 30 de junho de 2020, os processos tributários e administrativos não ensejaram provisão contábil, devido ao prognóstico favorável apresentado pelos assessores jurídicos da Empresa. O principal objeto envolvido nestes processos é cobrança de IPTU.

Não há qualquer processo tributário individual ou conjuntamente relevante.

Processos trabalhistas

Em 30 de junho de 2020, a Companhia e suas controladas eram partes em 19 processos trabalhistas judiciais e administrativos, sendo que desses, 7 das reclamatórias trabalhistas referiam-se a processos nos quais o pedido em relação à Companhia era de condenação em responsabilidade subsidiária. O valor total dos pedidos envolvidos nos processos trabalhistas era de aproximadamente R$691.924,03 (seiscentos e noventa e um mil, novecentos e vinte e quatro reais e três centavos), sendo que, desse valor, sua totalidade diz respeito a reclamatórias trabalhistas. Em 30 de junho de 2020, foi provisionado o montante de R$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), referente às 5 ações judiciais trabalhistas em que a estimativa de perda era provável, segundo prognóstico dos assessores jurídicos da Companhia, na área trabalhista. Dentre estas ações, não havia qualquer uma que individualmente ou conjuntamente representasse parcela relevante da provisão. As demais ações trabalhistas não ensejaram provisão contábil, devido ao prognóstico favorável dos assessores jurídicos da Companhia. O principal objeto envolvido nestes processos é verbas salariais.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

Processos cíveis, trabalhistas e tributários

Em 30 de junho de 2020, a Companhia e suas controladas eram parte em 49 ações de natureza cível judiciais e administrativos. O valor total dos pedidos envolvidos nos processos cíveis, trabalhistas e tributários era de aproximadamente R$1.149.668,00 (um milhão, cento e quarenta e nove mil, seiscentos e sessenta e oito reais). Foi provisionado o montante de R$45.296,72 (quarenta e cinco mil, duzentos e noventa e seis reais e setenta e dois centavos), referente às ações judiciais em que a estimativa de perda era provável, segundo prognóstico dos assessores jurídicos da Companhia. Dentre estas ações, não havia qualquer uma que individualmente ou conjuntamente representasse parcela relevante da provisão. As demais ações não ensejaram provisão contábil, devido ao prognóstico favorável dos assessores jurídicos da Companhia. O principal objeto envolvido nestes processos é rescisão contratual

Processos ambientais

Não há qualquer processo ambiental relevante que possa impactar as atividades da Companhia.

4.3.1 - Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.3

O valor total provisionado dos processos descritos no item 4.3 acima, em 30 de junho de 2020 era de R$45.000,00.

4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores

4.4 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores

Não há processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos, em que a Companhia ou suas controladas sejam partes e cujas partes contrárias sejam seus administradores ou ex-administradores, controladores ou ex-controladores, ou seus investidores ou de suas controladas.

4.4.1 - Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.4

Tem em vista que inexistem processos relevantes descritos no item 4.4 acima, este item não é aplicável.

4.5 - Processos Sigilosos Relevantes

4.5 - Processos sigilosos relevantes

Na data deste Formulário, não há processos relevantes que tramitam em segredo de justiça em que a Companhia ou suas controladas sejam parte.

4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto

4.6 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto

A Companhia e suas controladas não possuem processos judiciais, administrativos e arbitrais repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, que não estejam sob sigilo e que em conjunto sejam relevantes.

4.6.1 - Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.6

Não aplicável.

4.7 - Outras Contingências Relevantes

4.7 - Outras contingências relevantes

Não existem outras contingências relevantes que não tenham sido divulgadas neste item 4 do Formulário de Referência.

4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados

4.8 - Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia possui sede no Brasil e seus valores mobiliários encontram-se custodiados no país.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

5.1 - Política de gestão de riscos

(a) Política Formalizada de Gestão de Riscos

A Companhia adota política de gestão de riscos ("Política de Gestão de Riscos"), com finalidade estabelecer as diretrizes adotadas pela Companhia e suas controladas, na identificação, avaliação, comunicação e tratamento dos riscos derivados e/ou inerentes à sua atividade. A Política de Gestão de Riscos foi aprovada pelo Conselho de Administração em 20 de agosto de 2020

(b) Objetivos e Estratégias da Política de Gestão de Riscos

O objetivo da Política de Gestão de Riscos da Companhia é estabelecer as diretrizes para o desenvolvimento, disseminação e implementação de metodologias de gerenciamento de riscos institucionais, com vistas a apoiar a melhoria contínua de processos de trabalho, projetos e a alocação e utilização eficaz dos recursos disponíveis, contribuindo para o cumprimento dos objetivos da Companhia.

As atividades da Companhia podem ser impactadas negativamente, implicando em perdas ao negócio, bem como podem ser afetadas positivamente através do aproveitamento das oportunidades decorrentes das atividades da Companhia. O estabelecimento da Política de Gestão de Riscos visa assegurar que as responsabilidades e diretrizes sejam definidas abrangendo inclusive metas, metodologias e monitoramentos aplicáveis.

Na gestão e monitoramento dos riscos do negócio, estratégicos e/ou operacionais, a Companhia busca sempre que possível vislumbrar oportunidades que minimizem aspectos negativos das atividades compensando com ações positivas.

(i) Riscos para os quais se busca proteção

Nos termos de sua Política de Gestão de Riscos, a Companhia categoriza os riscos da seguinte forma:

Riscos Estratégicos: são riscos abrangentes que afetam a Companhia de forma sistêmica e podem eventualmente ameaçar a perenidade da Companhia. São os riscos associados à tomada de decisão da administração e que podem gerar perda substancial no valor econômico da Companhia. Além disso, podem ocasionar impacto negativo na receita ou no capital da Companhia em consequência de um planejamento falho, da tomada de decisões adversas, da inabilidade da Companhia em implantar seus planos estratégicos apropriados e/ou de mudanças em seu ambiente de negócio.

Riscos Operacionais: são riscos pouco e/ou menos abrangentes, tipicamente isolados em um departamento e/ou processo, os quais acreditamos ter menor possibilidade de ameaçarem a perenidade da Companhia. Estão associados à falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos.

Risco Inerente: é o nível de risco ao qual se estaria exposto caso não houvesse nenhum controle implantado.

Risco Residual: o nível de risco existente considerando os controles.

Os Riscos Estratégicos da Companhia são subdivididos em nove categorias, de acordo com a sua natureza, conforme segue:

- **Risco de Compliance**: risco de punições legais, regulatórias, de perda reputacional e/ou financeira decorrente de inconformidades no cumprimento e aplicação de leis e regulamentações e/ou Código de Conduta Ética, Políticas e demais normas da Companhia;

- **Risco de Conjuntura** risco decorrente de perdas e mudanças verificadas nas condições políticas, culturais, sociais e econômicas ou financeiras do Brasil;

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

- **Risco de Crédito**: risco de perda resultante da incerteza quanto ao recebimento de clientes, instituições financeiras e garantias de aplicações financeiras;

- **Risco de Imagem**: risco de perda decorrente da marca "Urba" ser "desgastada" junto ao mercado e/ou às autoridades, em razão e publicidade negativa, verdadeira ou não;

- **Risco Legal**: risco de perda decorrente de multas, penalidades ou indenizações resultantes de ações de órgãos de supervisão e controle, bem como perdas decorrentes de decisão desfavorável em processos judiciais ou administrativos;

- **Risco de Liquidez**: risco de falta de recursos para honrar compromissos assumidos em função do descasamento entre ativos e passivos. Possibilidade de perda decorrente da incapacidade de realizar uma transação em tempo razoável (caixa);

- **Risco de Mercado**: risco decorrente da possibilidade de haver pressões para alteração nos preços dos nossos produtos e custos para a operação;

- **Risco de Operação**: risco de perda resultante de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos (ex.: fatores meteorológicos); ou

- **Risco Regulatório**: risco decorrente de mudanças nas regulamentações em vigor, que podem afetar negativamente dos negócios da Companhia.

(ii) Instrumentos utilizados para proteção

O processo de gestão de riscos adotado pela Companhia se dá pela seguinte forma:

Identificação de Riscos

Os Riscos Estratégicos são identificados, dentre outras formas, através de rodadas de discussões com a Diretoria e pessoas designadas, além de *benchmark* com empresas de porte e mercado semelhantes.

Os Riscos Operacionais são identificados, dentre outras formas, através da execução de auditorias nos processos, conforme previsto no plano anual de auditoria, na realização de entrevistas de entendimento com as áreas de negócio e são identificados também através da apreciação de denúncias com constatação de fraudes, erros e/ou desvios.

Avaliação de riscos

Os riscos são avaliados conforme metodologia própria da área de Auditoria Interna.

Uma vez avaliados, os Riscos Estratégicos são catalogados e classificados de acordo com o impacto, probabilidade e grau de maturidade dos controles.

Os Riscos Operacionais recebem classificação de grau: alto, médio e baixo considerando-se duas variáveis: se o risco é ou não inerente e se existem ou não falhas de controles que nos expõem ao risco.

Comunicação dos Riscos

Os Riscos Estratégicos são acompanhados pela área de Auditoria Interna e reportados ao Comitê de Estratégia e Inteligência e ao Conselho de Administração semestralmente.

Os Riscos Operacionais são acompanhados pela área de Auditoria Interna e reportados à Diretoria eventualmente, sempre que finalizado e emitido relatório de auditoria.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

Tratamento de Riscos

Após sua comunicação: **(i)** os riscos podem ser aceitos, conforme deliberação da Diretoria, não implicando na necessidade de adequação de processos e controles; ou **(ii)** quando os riscos não são aceitos, se estabelece a obrigação de adequarmos os processos e controles para sua mitigação.

A estratégia de mitigação e controle dos Riscos Estratégicos é discutida e aprovada pelo Conselho de Administração e operacionalizada pelas áreas envolvidas com respaldos da área de riscos e Auditoria Interna.

A estratégia de mitigação e controle dos Riscos Operacionais é discutida e aprovada pela Diretoria e pelos gestores das áreas envolvidas com respaldos da área de Auditoria Interna da Companhia.

Para cada Risco Estratégico são definidos processos contingenciais para que se garanta a continuidade do nosso negócio em caso de exposição, minimizando os eventuais danos.

Reavaliação de Riscos

Os Riscos Estratégicos são reavaliados periodicamente, conforme grau de exposição e maturidade de seus controles internos.

(iii) Estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

O departamento de Auditoria Interna se reporta ao Comitê de Auditoria, que, por sua vez, reporta-se ao Conselho de Administração. Abaixo constam as responsabilidades de cada área em relação ao gerenciamento dos riscos da Companhia.

Conselho de Administração

- Aprovar as diretrizes constantes na Política de Gestão de Riscos da Companhia;
- Definir a estrutura funcional dos comitês de assessoramento e departamentos convergentes à Gestão de Riscos; e
- Aprovar a Matriz de Riscos Estratégicos.

Comitê de Auditoria

- Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;
- Eleger um Coordenador, pela maioria simples dos votos, o qual deverá necessariamente um conselheiro independente, na primeira reunião que ocorrer após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer vacância naquele cargo;
- Avaliar a adequação, fortalecimento e funcionamento dos sistemas de controles internos da Companhia;
- Deliberar sobre as recomendações elaboradas pela área de Auditoria Interna;
- Avaliar o plano anual de Compliance;
- Reportar ao Conselho de Administração os resultados dos processos de monitoramento dos Riscos Estratégicos.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

Diretoria

- Suportar as decisões do Conselho de Administração e do Comitê de Auditoria, no que tange à mitigação dos riscos; e
- Subsidiar recursos para a implementação de controles internos efetivos e estratégias de mitigação de riscos.

Área de Auditoria Interna

- Monitorar a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento dos riscos e de governança, bem como dos controles internos da Companhia e do cumprimento das normas e regulamentos associados às suas operações;
- Fornecer ao Conselho de Administração e ao Comitê de Auditoria avaliações independentes, imparciais e tempestivas;
- Consolidar, avaliar, monitorar e comunicar os riscos (estratégicos, financeiros, operacionais e de compliance) da Companhia ao Conselho de Administração e ao Comitê de Estratégia e Inteligência;
- Reportar suas atividades ao Comitê de Auditoria, que, por sua vez, se reportará ao Conselho de Administração; e
- Identificar, avaliar, comunicar e tratar os Riscos estratégicos

Gestores das áreas correlacionadas aos Riscos Estratégicos e Operacionais

- Implementar controles internos recomendados pela área de Auditoria Interna;
- Assegurar a implementação dos planos de ação para mitigação de riscos;
- Ser proativo na identificação de riscos comunicando-os sempre a área de Auditoria Interna; e
- Contribuir através de fornecimento de informações que subsidiem as apurações realizadas pela área de Auditoria Interna.

(c) Adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política de gerenciamento de riscos

Com base nas informações disponibilizadas neste item 5.1, a Companhia considera que sua estrutura operacional e de controles internos, descrita na Política de Gestão de Riscos, contempla mecanismos e procedimentos adequados, equilibrados e eficazes para o gerenciamento dos principais riscos aos quais está exposta.

Além disso, conforme informado no item 5.1.(b)(ii) acima, a Companhia realiza periodicamente a reavaliação dos parâmetros estabelecidos para os Riscos Estratégicos e Operacionais.

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

5.2 - Política de gerenciamento de riscos de mercado

(a) Política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado

O Conselho de Administração da Companhia aprovou, 20 de agosto de 2020, a Política de Gerenciamentos de Riscos. Conforme pontuado no item 5.1, entre os riscos gerenciados nessa política, há a tipologia Riscos de Mercado.

(b) Objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado

A Companhia, através da sua estrutura de gerenciamento de riscos, busca a proteção para todo e qualquer tipo de risco que possa, de forma negativa, impactar o atingimento de objetivos traçados pela Companhia, dentre eles o risco o risco de Mercado.

A Companhia mantém atualizada sua Matriz de Riscos e fomenta recursos para a execução de programas de auditoria, pela área de Auditoria Interna, a fim de garantir a segurança dos nossos processos internos e a efetividade dos controles estabelecidos.

O objetivo da Política de Gestão de Riscos da Companhia é estabelecer as diretrizes a serem adotadas pela Companhia e suas controladas na identificação, avaliação, comunicação e tratamento dos riscos e das oportunidades geradas em decorrência da sua operação.

As atividades da Companhia podem ser impactadas negativamente, implicando em perdas ao negócio, bem como podem ser afetadas positivamente através do aproveitamento das oportunidades decorrentes das atividades da Companhia. O estabelecimento da Política de Gestão de Riscos visa assegurar que as responsabilidades e diretrizes sejam definidas abrangendo inclusive metas, metodologias e monitoramentos aplicáveis.

Na gestão e monitoramento dos riscos do negócio, estratégicos e/ou operacionais, a Companhia busca sempre que possível vislumbrar oportunidades que minimizem aspectos negativos das atividades compensando com ações positivas.

Para tanto, a Companhia monitora seu nível de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (*covenants*) previstos em contratos de empréstimos de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção de seu cronograma de compromissos. Para administrar a liquidez do caixa em moeda nacional, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de Tesouraria da Companhia.

(i) Riscos de mercado para os quais se busca proteção

A Companhia através da sua estrutura de gerenciamento de riscos de mercado, busca a proteção para fatores que possam gerar pressões para alteração nos preços de seus produtos e custos para a operação.

(ii) Estratégia de proteção patrimonial (*hedge*)

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas.

A Companhia contratou instrumento financeiro derivativo não especulativo para proteção de sua exposição a taxas de juros no financiamento à construção atrelado à variação da Taxa Referencial (“TR”) mais spread fixo. Tal operação tem como único objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição da TR mais spread fixo pelo Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”).

(iii) Instrumentos utilizados para proteção patrimonial (*hedge*)

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas.

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

A Companhia contratou instrumento financeiro derivativo não especulativo para proteção de sua exposição a taxas de juros no financiamento à construção atrelado à variação da Taxa Referencial ("TR") mais spread fixo. Tal operação tem como único objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição da TR mais spread fixo pelo Certificado de Depósito Interbancário ("CDI").

(iv) Parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

Risco de Crédito.

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras. A Companhia adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes, quando apropriado, como meio de mitigar o risco de perda financeira por motivo de inadimplência. Adicionalmente, a Companhia constitui provisão para perda esperada de crédito.

Risco de Taxas de Juros.

O Grupo está exposto a taxas de juros sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber e empréstimos, financiamentos e debêntures.

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de junho de 2020, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todos os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2020 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 30 de junho de 2020, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de junho de 2020 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2020. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2020 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Risco de Liquidez.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital do Grupo. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo.

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no exercício findo em 30/06/20	Taxa anual estimada para 2020 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	75.055	(165.795)	(90.740)	4,59%	2,07% (i)	-2,52%	2.287	1.473
IGP-M	23.579	-	23.579	7,31%	6,43% (i)	-0,88%	(207)	(133)
INCC	5.009	-	5.009	4,03%	3,34% (i)	-0,69%	(35)	(35)
TR	5.264	(5.434)	(170)	0,00%	0,01% (i)	0,01%	-	-
IPCA	87.526	-	87.526	2,13%	1,70% (i)	-0,43%	(376)	(242)
							1.669	1.063
Cenário I								
CDI	75.055	(165.795)	(90.740)	4,59%	2,59%	-2,00%	1.815	1.169
IGP-M	23.579	-	23.579	7,31%	4,82%	-2,49%	(587)	(378)
INCC	5.009	-	5.009	4,03%	2,51%	-1,52%	(76)	(76)
TR	5.264	(5.434)	(170)	0,00%	0,01%	0,01%	-	-
IPCA	87.526	-	87.526	2,13%	1,28%	-0,85%	(744)	(479)
							408	236
Cenário II								
CDI	75.055	(165.795)	(90.740)	4,59%	3,11%	-1,48%	1.343	865
IGP-M	23.579	-	23.579	7,31%	3,22%	-4,09%	(964)	(621)
INCC	5.009	-	5.009	4,03%	1,67%	-2,36%	(118)	(118)
TR	5.264	(5.434)	(170)	0,00%	0,02%	0,02%	-	-
IPCA	87.526	-	87.526	2,13%	0,85%	-1,28%	(1.120)	(722)
							(859)	(596)

(v) Instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge)

A Companhia não é parte em quaisquer contratos de instrumentos financeiros derivativos com objetivos especulativos. Conforme descrito nos itens anteriores, a Companhia contratou instrumento financeiro derivativo não especulativo para proteção de sua exposição ao valor justo de instrumentos financeiros com taxa de juros pré-fixada.

(vi) Estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos

A estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos de mercado será realizada com o departamento de Auditoria Interna, cujas atribuições foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 20 de agosto de 2020 e o Comitê de Auditoria da Companhia, reportando-se ao Conselho de Administração.

Competências do Conselho de Administração

- Aprovar as diretrizes constantes na Política de Gestão de Riscos da Companhia;
- Definir a estrutura funcional dos comitês de assessoramento e departamentos convergentes à Gestão de Riscos; e
- Aprovar a Matriz de Riscos Estratégicos.

Competências do Comitê de Auditoria

- Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;
- Avaliar a adequação, fortalecimento e funcionamento dos sistemas de controles internos da Companhia;
- Deliberar sobre as recomendações elaboradas pela área de Auditoria Interna;
- Avaliar o plano anual de Compliance e da Auditoria Interna;
- Reportar ao Conselho de Administração os resultados dos processos de monitoramento dos Riscos de Compliance.

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

Competências da Diretoria

- Suportar as decisões do Conselho de Administração e do Comitê Auditoria, no que tange à mitigação dos riscos; e
- Subsidiar recursos para a implementação de controles internos efetivos e estratégias de mitigação de riscos.

Competências da Área de Auditoria Interna

- Monitorar a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento dos riscos e de governança, bem como dos controles internos da Companhia e do cumprimento das normas e regulamentos associados às suas operações;
- Fornecer ao Conselho de Administração e ao Comitê de Auditoria avaliações independentes, imparciais e tempestivas;
- Consolidar, avaliar, monitorar e comunicar os riscos (estratégicos, financeiros, operacionais e de *compliance*) da Companhia ao Conselho de Administração e ao Comitê de Governança, Gestão de Riscos e *Compliance*;
- Reportar suas atividades ao Comitê de Auditoria, que, por sua vez, se reportará ao Conselho de Administração; e
- Identificar, avaliar, comunicar e tratar os Riscos Estratégicos.

Gestores das áreas correlacionadas aos Riscos Estratégicos e Operacionais

- Implementar controles internos recomendados pela área de Auditoria Interna;
- Assegurar a implementação dos planos de ação para mitigação de riscos;
- Ser proativo na identificação de riscos comunicando-os sempre a área de Auditoria Interna; e
- Contribuir através de fornecimento de informações que subsidiem as apurações realizadas pela área de Auditoria Interna.

Canal Confidencial

A Companhia está implementando Canal Confidencial próprio, a ser operado por empresa independente terceirizada especializada, garantindo confidencialidade e segurança. Os relatos serão direcionados para a área de Auditoria Interna da Companhia que analisará e endereçará as ações internas, quando aplicáveis.

Os resultados das apurações de denúncias serão apresentados trimestralmente.

Sempre que a denúncia confirmada envolver falhas em processos internos e/ou processos não formalizados na Companhia, a área de Auditoria Interna da Companhia recomendará ações de conformidade e acompanhará seu cumprimento.

(c) Adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada

Atualmente, com a Política de Gestão de Riscos devidamente revisada e publicada para todas as áreas, a Companhia entende que sua estrutura operacional de controle interno está adequada.

Além disso, a Companhia realiza periodicamente análises de materialização dos riscos, acompanhamento de indicadores a da classificação dos controles internos. Realiza também o monitoramento, criação de ações de melhorias e monitora as devolutivas das recomendações propostas.

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

5.3 - Descrição dos controles internos

(a) Principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados para assegurar a elaboração das demonstrações financeiras é plenamente satisfatório. No campo dos loteamentos em desenvolvimento, que é o principal item de custos da Companhia, nossos gestores mantêm estreito e contínuo acompanhamento físico e financeiro de custos de cada loteamento individual. Nossa principal ferramenta de gestão é o SAP, um sistema integrado cujas maiores características são a integração de todas as operações e a rastreabilidade.

Nossos sistemas (SAP, inclusive) não possuem imperfeições técnicas. Existe um trabalho contínuo de Governança, Riscos e Compliance (GRC) que promove a revisão das regras implementadas e a adoção de melhorias, de maneira que as necessidades identificadas são imediatamente tratadas.

Atualmente possuímos controles automáticos implementados por ferramentas de mercado, como por exemplo, o Risk Manager da Módulo e a ferramenta da SAP - GRC (Governança de Acessos), já em uso e em processo de melhoria contínua para aumentar a eficiência dos controles de acessos críticos (SAT) e segregação de função (SOD).

A Companhia continua atenta às novas tecnologias e ao desenvolvimento pessoal de seus colaboradores, e investe em seus controles a fim de continuamente aprimorá-los.

(b) Estruturas organizacionais envolvidas

A Diretoria Executiva de Finanças é responsável pelas demonstrações contábeis da Companhia e conta com o suporte por prestação de serviços da Diretoria e Gestão executiva de Controladoria da MRV, através do Centro de Serviços Compartilhado ("CSC").

A área de Auditoria Interna e o Comitê de Estratégia e Inteligência da Companhia têm como objetivo agregar valor, gerar segurança e mais transparência aos processos e controles internos da Companhia, de modo a levantar e tratar os riscos em conjunto com as áreas e desenvolver boas práticas de governança corporativa. Para isso, os processos e controles internos que permeiam as atividades da Companhia serão auditados de acordo com o plano anual de auditoria a ser aprovado pelo Conselho de Administração, a fim de identificar os riscos envolvidos e criar ações juntamente com as áreas de forma a evitá-los, minimizá-los ou eliminá-los. Essas áreas deverão assessorar os demais departamentos na busca de procedimentos adequados e adoção de controles internos para eliminar a ausência de segregação de função e as possíveis falhas de processo, de forma a melhorar o resultado, gerenciamento de riscos, controle e governança da organização, além de monitorar as ações, indicadores e controles dos riscos mapeados na matriz de riscos do negócio.

Competirá à área, ainda, apurar denúncias de comportamentos que estejam em desconformidade com o Código de Conduta Ética da Companhia, políticas corporativas e com as leis vigentes, aplicando técnicas forenses de investigação e entrevistas, com o objetivo de levantar as provas e emitir pareceres sobre os fatos analisados e comprovados, bem como acompanhar a aplicação das punições cabíveis. Além disso, deverá apoiar a Alta Administração na avaliação e tratamento de condutas antiéticas, apresentando-lhes recomendações acerca das atividades examinadas.

(c) Forma de supervisão da eficiência dos controles internos pela administração da Companhia, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

A avaliação da adequação, fortalecimento e funcionamento dos sistemas de controles internos da Companhia será realizada pelo Comitê de Auditoria e de forma constante. Todas as deficiências possuem plano de ação, responsável e data de implantação, que serão acompanhadas periodicamente pelas áreas envolvidas, pela Diretoria Executiva e, em determinados casos, pelo Conselho de Administração

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

(d) Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado à Companhia pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Durante o exercício de 2020, a Administração da Companhia avaliou transações realizadas com acionistas minoritários de controladas e concluiu pela existência de passivos financeiros em detrimento do anteriormente classificado como instrumentos patrimoniais. Consequentemente, os montantes de determinadas rubricas contábeis foram ajustados ocasionando também na reemissão da demonstração financeira para exercícios anteriores, de acordo com o CPC 23 (IAS 8) – Políticas contábeis, mudanças de estimativa e retificação de erro. Adicionalmente, foi apontado pelos auditores externos terrenos reconhecidos fora do período de competência.

Foi recomendado pelos auditores o aprimoramento dos controles internos relacionados ao processo de elaboração das demonstrações financeiras, envolvendo: análise dos contratos de aquisições de terrenos e permutas financeiras à luz das práticas contábeis vigentes e formalização das mensurações e impactos nas informações contábeis correspondentes, bem como implementação de controles que garantam o reconhecimento dos terrenos nos períodos de competência corretos. A Administração implementou processo de análise e registros dos contratos em controladas a fim de garantir o correto reconhecimento das transações em linha com o CPC 39 – Instrumentos Financeiros: Apresentação e está implementando controles junto à área de prospecção de terrenos para garantir o reconhecimento dos terrenos nas competências correta.

5.4 - Programa de Integridade

5.4 - Programa de integridade

Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

(a) se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

(i) os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

Os principais procedimentos e controles de integridade da Companhia estão descritos em seu Código de Conduta Ética, que constitui diretriz para o comportamento e o relacionamento da Companhia com todos os seus públicos de interesse e para seus demais documentos normativos. O Código de Conduta Ética é aplicável a todos os integrantes da Companhia, incluindo os membros do Conselho de Administração e de seus comitês de assessoramento, membros do Conselho Fiscal, diretores executivos, colaboradores, estagiários, prestadores de serviço, clientes e por qualquer pessoa que atue em nome da Companhia ou que com a Companhia se relacione.

Em seu Código de Conduta Ética, a Companhia destaca seu veemente compromisso com o respeito às leis, normas e regulamentos vigentes, bem como sua intolerância a toda e qualquer forma de corrupção, direta ou indireta.

São realizados treinamentos internos sobre o conteúdo do Código de Conduta Ética, de modo a assegurar sua atualização frente à legislação e melhores práticas de mercado.

(ii) as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

O Comitê de Estratégia e Inteligência da Companhia é o principal órgão responsável pelos procedimentos internos de integridade da Companhia, incumbindo-lhe, entre outras funções: (i) orientar o cumprimento do programa por meio de esclarecimento de dúvidas, solucionando eventuais lacunas, e (ii) realizar ou assegurar a realização de diligências para a contratação e supervisão de fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, entre outros.

O Comitê de Estratégia e Inteligência é também responsável pela condução das apurações de possíveis desvios de integridade, assegurando a aplicação e a aderência ao Código de Conduta Ética. Para os casos classificados como suspeita de fraude, suborno ou corrupção, o Comitê de Estratégia e Inteligência será responsável por conduzir a averiguação do relato com confidencialidade e de forma isenta, reportando o andamento das atividades de investigação ao Comitê de Auditoria. Um resumo dessas atividades será reportado pelo Comitê de Auditoria para o Conselho de Administração por ocasião de sua participação nas reuniões do Conselho de Administração, as quais ocorrem em bases trimestrais.

(iii) se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

- **se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados**

5.4 - Programa de Integridade

- **se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema**

- **as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas**

- **órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

A Companhia dispõe de Código de Conduta Ética, aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em 20 de agosto de 2020. O Código de Conduta Ética deve ser respeitado pelos Acionistas, membros do Conselho de Administração e de seus comitês de assessoramento, membros do Conselho Fiscal, diretores executivos, colaboradores, estagiários, prestadores de serviço, clientes e por qualquer pessoa que atue em nome da Companhia ou que com a Companhia se relacione., e está disponível em sua versão mais atual através do *site* da Companhia (https://vivaurba.com.br/ri/).

Nos termos do Código de Conduta Ética, todos são capacitados e periodicamente atualizados em relação às práticas nele tratadas, sendo prevista também a realização de treinamentos periódicos com essa finalidade.

O próprio Código de Conduta prevê a possibilidade de aplicação de advertência por escrito, suspensão, demissão por/sem justa causa e ajuizamento de ações judiciais em caso de seu descumprimento.

(b) se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

- **se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros**

- **se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados**

- **se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé**

- **órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias**

A Companhia possui Canal Confidencial operado por empresa especializada, garantindo confidencialidade e segurança. Os relatos serão direcionados para a área de Auditoria Interna que analisará e endereça as ações internas quando aplicáveis. Os resultados das apurações de denúncias serão apresentados trimestralmente.

Sempre que a denúncia confirmada envolver falhas em processos internos e/ou processos não formalizados, a área de Auditoria Interna deverá recomendar ações de conformidade e acompanhar seu cumprimento.

O Canal será disponibilizado no site da empresa, bem como no Código de Conduta Ética.

(c) se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas

Os procedimentos adotados em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias são observados pela Companhia, conforme descrito em seu Código de Conduta Ética, visando inibir, principalmente, conflitos de interesses.

5.4 - Programa de Integridade

(d) caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

Não aplicável, tendo em vista as regras, práticas e procedimentos descritos neste item 5.4.

5.5 - Alterações significativas

5.5 - Alterações significativas

A Companhia nota que, no contexto para abertura de capital, elaborou e formalizou sua Política de Gestão de Riscos, que passa a congregar as principais diretrizes e procedimentos, assim como definir os responsáveis pelo processo de identificação, avaliação e monitoramento de riscos relacionados à Companhia.

Adicionalmente, a Companhia está monitorando os possíveis impactos de curto, médio e longo prazo e tomando as devidas medidas com relação a sua operação e manutenção da solidez de seu balanço. As consequências adversas da atual pandemia da COVID-19 ocorreram (e continuam ocorrendo) após a emissão das demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, permanecendo, ainda, após a publicação das informações trimestrais da Companhia referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020. Desta forma, em observância ao Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas demonstrações financeiras, a Administração avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as demonstrações financeiras ora apresentadas, sendo os principais pontos analisados como seguem:

- Equivalentes de caixa e TVM (nota 3): eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos;

- Clientes (nota 4): eventuais aumentos da inadimplência e de distratos pelo aumento do risco de crédito;

- Lotes a comercializar (nota 5): reconhecimento de ociosidade dos custos fixos de produção e eventuais riscos relacionados a realização dos estoques.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios do Grupo.

5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos

5.6 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 5.

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm

Data de Constituição do Emissor	13/01/2009
Forma de Constituição do Emissor	Sociedade de Propósito Específico
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	Registro Sendo Requerido

6.3 - Breve Histórico

6.3 - Breve histórico

A história da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Urba" ou "Companhia") começa em 13 de janeiro de 2009, quando foi constituída sob a denominação de Amazonas Park Incorporações SPE Ltda., pela MRV, maior grupo imobiliário da América Latina, fundado há 40 anos.

No entanto, pode-se considerar que a empresa se consolida, deixando de ser uma sociedade de propósito específico voltada apenas para um empreendimento do Grupo MRV, no dia 29 de junho de 2012, quando houve a transformação do tipo societário (de Ltda para S.A.), com a consequente alteração no nome, passando a se chamar Urbamais Properties e Participações S.A. Neste ato, e depois em períodos subsequentes, a Companhia foi capitalizada mediante o aporte financeiro de seus acionistas, atingindo um capital social de R$85.185.880,85, em 30 de abril de 2019.

O projeto consistia em criar uma companhia especializada em loteamentos residenciais e/ou mistos, de alta qualidade, em localizações estratégicas e com diferenciais de qualidade até então inéditos no segmento de imóveis econômicos e de renda média no Brasil. Nesse sentido, a empresa nasceu para atuar em um segmento que tem apresentado alta demanda nos últimos anos e que conta poucos concorrentes do seu porte. É um negócio de ciclo longo, considerando o processo de aquisição dos terrenos, sua regularização e urbanização até a viabilização da venda dos lotes.

Embora tenha nascido dentro do Grupo MRV, a Urba é uma companhia autônoma, mas que leva consigo os valores do grupo que a criou. Tem natureza e foco de atuação distintos da própria MRV e de outras empresas nascidas dentro do Grupo MRV, tais como a LOG Commercial Properties e Participações S.A. ("Log"), o Banco Inter, a *startup* Luggo, plataforma de aluguel de apartamentos, e a AHS Residential, que atua nos Estados Unidos.

Cinco empreendimentos foram lançados como resultados da sinergia entre as duas empresas: o Parque Atlanta, em Araraquara (SP); o Recanto das Flores, em Feira de Santana (BA); o Jardins de Campos, em Campos dos Goytacazes (RJ); o Monte das Araucárias, em São Carlos (SP), e o Reserva Macaúba, em Ribeirão Preto (SP).

A trajetória da Companhia nestes 8 anos de existência é reflexo da estratégia que a originou. Até 30 de junho de 2020, a Companhia lançou mais de 6.700 unidades, tendo sido entregues o total de aproximadamente 4.600 unidades. A Companhia acredita que o alto padrão de qualidade dos seus empreendimentos a coloca em posição privilegiada, especialmente quando comparado ao padrão dos concorrentes locais. Atualmente, a Urba está presente em 16 cidades de 5 estados brasileiros em diferentes regiões do país, o que garante uma boa capilaridade geográfica. São eles: Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro, na região sudeste do país, e Bahia e Paraíba, na região nordeste do país.

Empreendimentos	Localização	VGV - 100%	Unidades totais
BEM VIVER CAMPOS	Campos dos Goytacazes - RJ	80.372.748,70	1271
CONDOMÍNIO GIARDINO BIANCO	Giardino Bianco - PB	48.205.251,15	404
LOTEAMENTO ATLANTA	Araraquara - SP	34.601.403,50	335
LOTEAMENTO JARDIM BEM VIVER	Álvares Machado - SP	29.650.783,58	461
LOTEAMENTO JARDIM DAS TULIPAS	Feira de Santana - BA	67.657.990,62	847
LOTEAMENTO JARDIM DOS GIRASSÓIS	Feira de Santana - BA	69.016.100,52	1137
LOTEAMENTO JARDINS DE CAMPOS	Campos dos Goytacazes - RJ	**32.015.827,09**	464
LOTEAMENTO PORTAL DAS ÁGUAS	Amparo - SP	52.526.896,28	564
LOTEAMENTO RESERVA MACAÚBA	Ribeirão Preto - SP	62.375.580,00	835
CONDOMÍNIO MONTE DAS ARAUCÁRIAS	São Carlos - SP	32.078.880,07	141
LOTEAMENTO MONTE DAS ARAUCÁRIAS PLACE	São Carlos - SP	7.697.008,51	9
Total		**516.198.470,02**	**6.468**

6.3 - Breve Histórico

A trajetória histórica da Urba é marcada por avanços e inovações em seus empreendimentos. O primeiro empreendimento lançado pela Companhia foi o empreendimento Parque Atlanta, em 2014, na cidade de Araraquara (SP). O loteamento fechado, com 335 lotes comerciais de 200 m² a 400 m², com um Valor Geral de Vendas ("VGV")[1] de R$35 milhões e obteve margem bruta de 64,4%, mostrou pela primeira vez ao mercado o padrão Urba de qualidade. O mercado sinalizou com ótima aceitação e 70 unidades foram vendidas no lançamento. Atualmente, o empreendimento está 100% comercializado, com ótimo padrão de ocupação das casas. Ainda em 2014, no mês de junho, a Companhia criou sua equipe própria de vendas (in house).

Em maio de 2015, a Companhia lançou seu primeiro bairro aberto, o Bem Viver Campos, e iniciou a expansão geográfica para o Rio de Janeiro. Localizado na cidade de Campos dos Goytacazes (RJ) haja vista a com sua localização estratégica entre duas capitais importantes, como o Rio de Janeiro e Vitória, e a intensa atividade de exploração de petróleo, o Bem Viver Campos é um bairro totalmente planejado, com 1.407 lotes residenciais e comerciais de 160 m² a 360 m², com VGV de R$80 milhões e obteve margem bruta de 52,4%. O sucesso continuou, com 500 unidades vendidas no segundo lançamento.

Ainda, em dezembro de 2015, foi lançado o, loteamento fechado com área de lazer completa, com 847 lotes de 200 m² a 360 m², preço médio de R$80 mil, área total de 353.272 m², VGV de R$68 milhões e obteve margem bruta de 56,4%, estando 97% vendido. O empreendimento faz parte do complexo Recanto das Flores, um bairro planejado com área total de 847.821,27 m² e que receberá quatro condomínios fechados, sendo que dois já foram lançados (o Jardim das Tulipas e o Jardim dos Girassóis). Os outros dois condomínios são de casas construídas em parceria com a MRV.

No ano seguinte, em 2016, a Urba criou sua primeira loja virtual centralizada. No mês de junho, lançou mais um empreendimento em Campos dos Goytacazes (RJ): o Jardins de Campos, bairro totalmente planejado com 460 lotes de 160 m² a 260 m² de uso misto (residencial e comercial), 743 unidades residenciais, preço médio de R$68mil, VGV de R$32 milhões, área total de 243.310m² e que obteve margem bruta de 49,6%, estando 94% vendido. No mesmo ano, em dezembro, foi lançado o Jardim dos Girassóis, que cumpre mais uma etapa do complexo Recanto das Flores, em Feira de Santana (BA). O loteamento fechado conta com 1.137 lotes de 160 m² a 340 m², área de lazer completa, VGV de R$69 milhões e obteve margem bruta de 31,3%.

Em agosto de 2017, a Companhia consolidou sua atuação no estado de São Paulo ao lançar o Jardim Bem Viver, primeiro empreendimento com alienação fiduciária prevista em contrato, o que significa maior garantia de pagamentos para a Companhia, pois, após o registro do instrumento de alienação fiduciária do empreendimento não poderá ser distratado e, em caso de inadimplemento, o empreendimento poderá ser leiloado . O Jardim Bem Viver, localizado em Álvares Machado (SP), possui 494 lotes de 171 m² a 360 m² e área comercial, um VGV de R$30 milhões, área total de 212.805m² e que obteve margem bruta de 35,0%, estando 98% vendido.

Ainda em 2017, no mês de julho, foi publicada a lei federal 13.465, que regulamenta o condomínio de lotes.

Atenta aos benefícios da nova legislação de distrato, quais sejam: (i) multa de 10% do valor do contrato; (ii) possibilidade de reter comissões de corretagem; (iii) possibilidade de desconto do cliente, eventuais dívidas de IPTU e taxa de condomínio; (iv) exigência de encargos moratórios (juros de mora e multa moratória); e (v) fruição de 0,75% ao mês do valor do contrato, que a Urba aprovou, nos anos de 2018 e 2020, respectivamente, o empreendimento Giardino Bianco, em Campina Grande (Paraíba), e o empreendimento Monte das Araucárias, em São Carlos (SP), abaixo descritos, destacando-se como pioneira nessas cidades a aprovar loteamentos dentro da nova modalidade.

Em julho de 2018, a Urba lançou o empreendimento Reserva Macaúba, localizado na cidade de Ribeirão Preto (SP), cidade com intensa atividade econômica, que possibilita a implementação de empreendimentos com o conceito de bairro planejado. O empreendimento conta com 835 lotes de 140 m² a 559 m², com preço médio de R$155 mil, 300 unidades residenciais, área total de 460.402m², VGV de R$62 milhões e que obteve margem bruta de 51,1%, e possui espaços residenciais,

[1] O valor do VGV equivale ao total de Unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da Unidade.

6.3 - Breve Histórico

comerciais, industriais e casas prontas no mesmo terreno, construídas em parceria com a MRV. Esta foi a primeira parceria da Urba com a MRV para a construção de casas.

Já em novembro do mesmo ano, foi lançado o empreendimento Giardino Bianco, um condomínio fechado localizado na cidade de Campina Grande (Paraíba), conhecida pelo seu intenso movimento turístico. O empreendimento conta com 404 lotes de 250 m² a 500 m² e área de lazer completa, com um VGV de R$48 milhões, tendo obtido margem bruta de 34,3%. O lançamento do Giardino Bianco representou um marco importante para a Urba. Foi o primeiro empreendimento com tíquete médio de venda acima de R$100.000,00, mostrando a capacidade da empresa de atuar em segmentos econômicos diversificados.

Ainda em 2018 a Urba realizou, em Campos dos Goytacazes (RJ), a primeira venda em uma modalidade que traz diversos benefícios para a Companhia e para o cliente: a “aquisição de terreno mais construção”, contando com o financiamento da CAIXA.

A primeira venda com cartão de crédito também foi realizada em 2018, o que trouxe mais flexibilidade para o cliente e segurança para a Companhia.

Em 2019, no primeiro semestre, foi lançado o Portal das Águas, na cidade de Amparo (SP), com 564 lotes de 200 m² a 316 m², com preço médio de R$ 62 mil, uma área total de 342,088 m², um VGV de R$53 milhões, tendo obtido uma margem bruta de 48,8%. O novo bairro segue o padrão dos demais empreendimentos e conta com lotes residenciais, além de áreas comerciais e industriais. A aceitação do produto surpreendeu mais uma vez, com 100% dos lotes vendidos no lançamento.

A Companhia fechou o ano de 2019 alcançando a marca de R$100 milhões em VGV. Também foi em 2019 o lançamento do primeiro empreendimento com 100% de casas MRV, em Feira de Santana (BA), resultado de parceria operacional entre as duas empresas. O cálculo do VGV feito pela Companhia pode ser identificado no item 7.1 (“Indicadores Financeiros Relevantes”) deste Formulário de Referência.

O ano de 2020 começou com ótimas perspectivas, que se mantiveram mesmo com as incertezas geradas pelo COVID-19. A Urba mostrou flexibilidade e inovação ao lançar, durante o isolamento social, o Monte das Araucárias, um condomínio fechado com 150 unidades, sendo 9 unidades comerciais e 141 lotes residenciais e área de lazer completa na cidade de São Carlos (SP), com preço médio de R$226 mil, entre 200 e 400 m² cada, contando com um VGV de R$40 milhões e margem bruta de 52%. O evento de lançamento on line teve tour virtual em 360º, com imagens captadas por drone para melhorar a experiência do cliente. Contando os lotes residenciais e comerciais, foram vendidas 95% das unidades na data do lançamento.

No mês de agosto, a Caixa Econômica Federal lançou o programa de financiamento de lotes, diversificando mais o financiamento. A Companhia entende que a nova linha de financiamento da Caixa Econômica, caso esta seja operacionalizada, com a liberação efetiva de crédito aos clientes, trará benefícios para o modelo de negócios da Companhia.

Finalmente, em agosto de 2020, a MRV anunciou ao mercado, que: (i) para formalizar o relacionamento de cooperação mútua com a Urba; (i) permitir a captura, de forma equitativa, de sinergias operacionais; e (iii) assegurar, de maneira contínua e duradoura, o caráter estritamente comutativo das transações e a independência dos interesses das empresas, celebrou um acordo operacional com a Urba, tendo por objeto fornecer uma estrutura geral e estabelecer os princípios que deverão nortear o relacionamento operacional e comercial especificamente no âmbito do desenvolvimento de empreendimentos em conjunto (“Acordo Operacional”).

Para mais informações sobre nossas atividades, vide item 7 deste Formulário de Referência.

6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial

6.5 - Informações de pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial

Até a data deste Formulário de Referência, não houve pedido de falência, de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia.

6.6 - Outras Informações Relevantes

6.6 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 6.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

7.1 - Descrição das principais atividades do emissor e suas controladas

VISÃO GERAL

A Urba foi constituída em 2012 como empresa do Grupo MRV dedicada ao desenvolvimento imobiliário urbano, com o objetivo de desenvolver áreas urbanas de forma sustentável para o uso residencial, comercial ou industrial. Com a parceria estratégica com o Grupo MRV&CO, maior grupo imobiliário na América Latina, de acordo com as informações divulgadas por companhias abertas da mesma indústria, e com 40 anos de história, a Companhia atualmente tem presença em mais de 16 cidades de 5 estados brasileiros, sendo eles: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Bahia e Paraíba.

A Urba, que conta com mais de 6.700 unidades lançadas e 4.600 entregues, é especialista em loteamentos, abertos e fechados, e condomínios residenciais, focados no público de baixa e média renda, em localizações estratégicas, planejados para possibilitar maior comodidade e qualidade de vida. Localizados em vetores de crescimento das cidades, os terrenos contam com projetos paisagísticos em toda a sua extensão, valorizando ainda mais a região e trazendo uma nova experiência aos compradores através do conceito de *Smart Cities*. A Urba se diferencia por sua proposta de valor ao oferecer acessibilidade e alta qualidade, democratizando o acesso ao bem-estar e a qualidade de vida.

Loteamento Bem Viver Campos – Campos dos Goytacazes – RJ.

Os bairros planejados pela Urba são completos, com toda a infraestrutura de urbanização para o desenvolvimento da região de forma sustentável, visando proporcionar melhor experiência ao morador e à comunidade. A Companhia combina em seus empreendimentos áreas de lotes residenciais, lotes destinados ao uso comercial e espaços compartilhados de convivência, promovendo maior bem-estar e comodidade dos moradores.

Uma importante alavanca competitiva é o acordo operacional mantido com a MRV para a construção de casas e apartamentos, o que acreditamos que nos permitirá aumentar a liquidez dos produtos e acelerar o prazo de recebimento da Urba, consequentemente reduzindo o ciclo operacional do projeto. Neste modelo a MRV incorpora sobre lotes urbanizados pela Urba. Um outro importante diferencial é a diversificação do *funding* para o crédito habitacional. O financiamento para compra pode ser feito por carteira própria, via Caixa Econômica Federal (aquisição de terreno e construção,

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

além da nova linha de financiamento de lotes urbanizados residenciais, lançada recentemente) e securitização de recebíveis.

PARCERIA ESTRATÉGICA

Criada a partir do maior grupo imobiliário da América Latina, a Urba nasceu para escrever sua própria história. Da MRV herda a maturidade, a compreensão do mercado, a expertise em processos que garantam larga escala, qualidade e custos atrativos; a cultura da governança corporativa, da inovação e da sustentabilidade – aspectos que alçaram a MRV a uma posição de destaque no mercado brasileiro de construção civil.

A Urba, desde sua origem, é uma empresa autônoma, rentável, com um pacote bastante tangível de vantagens competitivas - resultantes de sua sinergia com a MRV - e com processos já parametrizados para o exigente mercado de capitais.

Acordo Operacional – Visão Geral

Sendo assim, em 18 de agosto de 2020, a Companhia celebrou contrato de parceria estratégica de longo termo com a MRV ("Acordo Operacional"), visando apoderar-se de sinergias com o maior grupo imobiliário na América Latina. A parceria firmada engloba as mais diferentes fases dentro do modelo de negócios da Urba, conforme descrito abaixo.

A Companhia acredita que tal parceria traz à Companhia importante vantagem estratégica em relação aos seus competidores, por poder contar com a solidez, nome e expertise de um grupo consolidado no mercado imobiliário brasileiro, com mais de 40 anos e atividades em mais de 160 cidades, 22 estados e no Distrito Federal.

O Acordo Operacional firmado com a MRV foi negociado de forma independente e em bases comutativas. Em linhas gerais, o Acordo Operacional estabelece:

(i) a outorga recíproca de um direito de preferência para exploração em conjunto de novos terrenos não parcelados que venham a ser identificados por Urba ou MRV ("Novos Terrenos"), desde que atendam aos requisitos de localização e metragem mínima e envolvam *(a)* o desenvolvimento de lotes urbanizados residenciais e incorporação imobiliária, concomitantemente ("Empreendimento Misto"), ou *(b)* o desenvolvimento de incorporação imobiliária pela MRV e prestação, pela Urba, de serviços de urbanização, ou desenvolvimento de loteamento pela Urba e prestação, pela MRV, de serviços de construção de unidades habitacionais sobre os lotes comercializados pela Urba ("Integração *Service*");

(ii) Empreendimentos Mistos e Integrações *Service* poderão ser desenvolvidos com terceiros em Novos Terrenos apenas nas hipóteses de *(a)* MRV ou Urba, conforme o caso, decidir não exercer seu direito de preferência; ou *(b)* as partes não chegarem a um consenso quanto aos termos comerciais para exploração do Empreendimento Misto ou Integração *Service* em conjunto;

(iii) a exploração individual do Novo Terreno pela parte que o houver identificado não representará violação ao Acordo Operacional. O direito de preferência acordado não será aplicável *(a)* aos casos em que a MRV ou a Urba sejam convidadas por terceiros para participar em Empreendimentos Mistos, desde que não sejam realizados em Novos Terrenos captados por MRV ou Urba; *(b)* aos Empreendimentos Mistos que, na presente data, estejam em desenvolvimento com terceiros; e *(c)* às oportunidades para aquisição de glebas que possuam área inferior à metragem mínima definida pelas partes, já estejam parceladas, não sejam passíveis de utilização para o desenvolvimento de Empreendimentos Mistos ou Integrações *Service* ou que estejam localizadas em área de interesse de apenas uma das partes.

O Acordo Operacional também prevê que sua execução será acompanhada por um comitê misto, que terá dentre suas atribuições a obrigação de elaborar, semestralmente, uma proposta de plano

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

conjunto para a identificação e alocação de Novos Terrenos e o desenvolvimento de Empreendimentos Mistos e Integrações Service.

Importante ressaltar que os acordos entre Urba e MRV, apesar de conferirem vantagens competitivas importantes a ambas as companhias, em razão de um maior aproveitamento de sinergias entre suas linhas de negócios, foram negociados de forma independente e em bases comutativas, de forma que todas as transações ocorram dentro do padrão de mercado, porém com condições favoráveis a ambas companhias.

O Acordo Operacional vigerá pelo prazo de 7 (sete) anos, sendo automaticamente prorrogado por igual período caso nenhuma das partes se manifeste em sentido contrário.

VISÃO DE MERCADO

Em 2017, a Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) desenvolveu um estudo em parceria com a FGV que revelou um déficit habitacional no Brasil de 7,7 milhões de unidades, sendo que 40,6% era oriundo de imóveis para famílias com renda inferior a 1 salário mínimo, o que significava 3,1 milhões de famílias nesta faixa de renda sem acesso à habitação. Outros 56,8% do déficit correspondiam a famílias com renda entre 1 a 5 salários mínimos, o que corresponde a 4,3 milhões de famílias sem acesso à habitação no país. O estudo revelou também que, até 2027, serão necessárias 6,1 milhões de novas moradias para atender às famílias com renda média entre 1 a 5 salários mínimos, o que se equivale a 600 mil novas residências por ano.

Atualmente, conforme pesquisa da Deloitte, em parceria com a ABRAINC, realizada em 2019[1], 70% das pessoas possuem preferências por casas em comparação com apartamentos, buscando prioritariamente privacidade. Com a pandemia, a busca por residências sofreu uma aceleração ainda maior na busca pela casa própria. A demanda nesse segmento vem crescendo exponencialmente mesmo durante a pandemia da Covid-19. Dessa forma, a expectativa da Companhia é que o produto da Urba - que oferece o conceito de S*mart Cities* (preservação do meio ambiente, qualidade de vida e funcionalidade) - tenha um aumento de demanda para os próximos anos.

O momento do país, com foco em políticas de responsabilidade fiscal, bem como em contenção da inflação, tende a impulsionar ainda mais a disponibilidade de crédito na economia, gerando taxas de juros atrativas, consequentemente aumentando o acesso ao crédito imobiliário.

[1] https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2019/09/Abrainc-Pesquisa-v10.pdf

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Diante desse cenário econômico e de mercado, a Urba posiciona-se de forma estratégica, ofertando produtos que atendem a necessidade de seus potenciais clientes, que se encontram, na sua maioria, na faixa de renda familiar entre 2 e 5 salários mínimos. Os loteamentos da Urba possuem um alto padrão de qualidade, com lotes custando entre R$60 mil e R$100 mil.

O produto da Urba busca atender, portanto, à fatia de maior demanda conforme exposto na pirâmide de estimativa de residências em 2030:

Fonte: *Ministério de Desenvolvimento Regional e FGV*

Além disso, este segmento passou a contar, a partir de agosto de 2020, com o financiamento da Caixa Econômica Federal para aquisição de lotes, a qual importa redução em 50% do valor médio da prestação mensal do potencial cliente, um aumento no período de financiamento e uma diminuição da renda mínima, o que poderá alavancar a expansão da Urba mediante ampliação da sua capacidade de atendimento ao cliente. Apresenta-se a seguir o comparativo de aplicação desta linha de crédito:

A Urba busca ser líder relevante no segmento de loteamentos para baixa e média renda, mercado este de tamanho expressivo, como já comentado anteriormente. O segmento de loteamentos apresenta elevado grau de fragmentação contando atualmente com mais de 580 *players*, de acordo com a AELO (Associação das Empresas de Loteamento), e não apresenta competidores com

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

abrangência nacional, o que, no entendimento da Companhia, permite apresentar desempenhos operacionais e financeiros atrativos, com potencial crescimento de vendas.

As pesquisas demonstram um grande vácuo a ser preenchido no mercado de desenvolvimento habitacional no Brasil. Após a Oferta, a Urba acredita que estará idealmente posicionada para atender a demanda do mercado nos próximos anos, através de novos investimentos em seu já consolidado *landbank* e usufruindo da parceria estratégica de longa data desenvolvida com a MRV.

MODELO DE NEGÓCIOS

Desenvolvimento do Produto

- **Loteamento aberto:** bairro planejado com infraestrutura composto por lotes residenciais e comerciais a partir de 125 m². Contempla além dos lotes, área de lazer, estrutura viária e área de preservação.
- **Loteamento fechado:** bairro planejado com infraestrutura completa de lazer, com controle de acesso através de concessão de uso e cercamento.
- **Condomínio de lotes:** empreendimento com infraestrutura completa de lazer e regramento pela lei de incorporação.

A Urba coordena e participa de todas as fases do desenvolvimento imobiliário, incluindo: (i) identificação de regiões estratégicas; (ii) busca de terrenos que atendam às demandas do potencial projeto; (iii) aquisição dos terrenos; (iv) desenvolvimento do projeto urbanístico e paisagístico do empreendimento e obtenção de licenças, alvarás e autorizações relacionadas ao projeto; (v) execução e gestão das obras; (vi) realização de marketing e vendas dos lotes do projeto; e (vii) gestão do relacionamento comercial e financeiro com os clientes até a quitação da compra.

Ciclo Operacional

O modelo de negócio da Companhia é diferenciado, visto que a estratégia adotada é a aquisição do terreno, ao invés da parceria tradicional, modelo usualmente utilizado por outros *players* do mercado. Essa estratégia permite que a Urba execute os projetos em terrenos nos quais já figura como proprietária, mitigando desta maneira riscos de empreender no terreno de terceiros.

A opção de aquisição do terreno com possível antecipação de recursos ao vendedor possibilita maior poder de negociação, resultando em significativos descontos que podem ultrapassar 50% no valor da terra, contribuindo com o aumento da rentabilidade da Companhia.

Considerando a necessidade de recursos financeiros para aquisição e desenvolvimento dos projetos, a Companhia dispõe de diferentes estratégias para gerenciar o ciclo financeiro, observando os principais indicadores de rentabilidade, como: margens, taxa interna de retorno e *payback*. A análise e monitoramento constante dos indicadores permite a Companhia maximizar a margem bruta e/ou reduzir a exposição de caixa acelerando o retorno do capital investido, conforme destacado no gráfico abaixo:

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

TVO: "Termo de Vistoria de Obras" – documento que certifica a conclusão das obras.
Pró-soluto: recebíveis sem garantia real.

1) O modelo representado pela linha laranja é o fluxo de caixa acumulado do projeto tradicional do setor de loteamento, considerando financiamento direto com a Urba em 144 meses. Neste modelo, a Companhia celebra contratos que possuem cláusulas de alienação fiduciária, o que reduz inadimplência e mitiga o risco de distrato;
2) O modelo representado pela linha em verde é o fluxo de caixa acumulado para o "Projeto Casas", desenvolvido em parceria com a MRV, conforme detalhado acima em "Parceria Estratégica". Neste modelo, a incorporadora vende a casa e a Urba, por ser a dona do terreno, recebe o valor integral do lote no momento da assinatura do contrato de financiamento bancário entre cliente e instituição financeira, o que representa um forte encurtamento do prazo de recebimento (recebimento integral quando o cliente assina o contrato de financiamento com a instituição financeira);
3) O modelo representado pela linha amarela é o fluxo de caixa acumulado para o cenário em que o cliente assina contrato de compra e venda do lote com a instituição financeira. Neste cenário, a Companhia recebe o valor financiado (60 ou 70% do valor do imóvel, a depender do plano de financiamento), no momento da assinatura do contrato de financiamento, o que ocorre após a finalização das obras do lote (TVO emitido).

Adicionalmente, a Companhia poderá utilizar da modalidade de securitização de recebíveis, a depender das condições de mercado.

ESTRATÉGIA DE EXPANSÃO

Próximos lançamentos

A Companhia desde 2017 tem estrategicamente envidado esforços para fortalecimento do seu *landbank* e consolidação de atuação e regionalização de sua marca no interior do estado de São Paulo. Abaixo, alguns exemplos dos próximos lançamentos nessa região:

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Expansão geográfica no médio e longo prazo

O acordo operacional com a MRV fornecerá o *know-how* necessário para a Urba expandir além de suas atuais 16 cidades para novas localidades que a MRV já possui experiência de atuação (atualmente a MRV está presente em mais de 160 cidades). Suportada pela experiência prévia e *know-how* adquirido pela MRV em movimentos de expansão geográfica, a Urba entende que será capaz de ampliar sua atuação de forma orgânica e sustentável.

A Companhia utiliza de ferramentas tecnológicas para o mapeamento e planejamento da expansão geográfica. A exemplo, o UrbaGo é uma ferramenta utilizada para avaliar a demanda imobiliária de potenciais regiões alvo a partir de dados sócio demográficos e de consumo, elencando os municípios conforme grau de atratividade.

A estratégia de expansão atual contempla cidades da região Centro Oeste, norte do Paraná e Triângulo Mineiro. Com o forte crescimento do agronegócio, diversos municípios do Centro Oeste estão em expansão acelerada nos últimos anos e a Urba poderá se beneficiar deste movimento de desenvolvimento econômico da região. A Companhia já iniciou estudos para expansão futura para municípios específicos, das regiões Sul e Nordeste, os quais a Urba avalia que existirá demanda por seus produtos.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

A Urba utiliza-se de uma ferramenta exclusiva para gestão das ofertas de terrenos e suporte ao fluxo de processo de aquisição. Todo terreno estudado fica cadastrado com seus respectivos dados de negociação, além de informações sociodemográficas e de concorrentes da região.

INDICADORES FINANCEIROS RELEVANTES

A estratégia financeira da Urba se reflete nos dados de crescimento de VGV vendido, despesas com vendas vs. receita líquida, lucro bruto e margem e despesas gerais e administrativas vs. receita líquida, conforme principais informações financeiras abaixo:

	Exercício findo em 31 de dezembro de				
R$ milhões	**2017**	**2018**	**2019**	**1T 20**	**2T 20**
VGV Vendido	56,0	74,3	109,0	16,7	58,7
(=) Receita operacional líquida	54,4	35,5	58,4	12,2	39,9
(-) Custos dos lotes vendidos	-33	-23	-37	-6	-23
(=) Lucro bruto	21,4	12,5	21,4	5,4	16,8
(+) Custos financeiros no custo dos lotes vendidos	2,1	1,5	2,0	0,5	0,4
Lucro bruto ajustado pelo custo financeiro	23,5	14,0	23,4	5,9	17,2
Margem bruta ajustada pelo custo financeiro	43%	39%	40%	49%	44%

O Valor Geral de Vendas (VGV) é apurado pelo somatório dos valores dos lotes vendidos em cada período demonstrado. Conforme gráfico acima, a Companhia apresenta forte evolução nas vendas contratadas nos últimos três anos e nos dois primeiros trimestres de 2020. A Companhia entende que o Valor Geral de Vendas é um importante indicador para entender a evolução de seu crescimento.

A margem bruta é um importante indicador de lucratividade para a Companhia, pois demonstra o valor do "ganho" econômico no processo de transformação de grandes áreas de terras em lotes urbanizados. O ajuste pelo custo financeiro tem o objetivo de eliminar o efeito da estrutura de capital adotada para financiar as atividades da Companhia.

As margens brutas ajustadas da Companhia indicam a lucratividade potencial de suas atividades.

Abaixo alguns outros indicadores que a Companhia entende serem importantes para o entendimento da evolução das operações da Companhia nos últimos anos:

Estrutura de capital equilibrada com perfil de longo prazo. A Companhia apresenta perfil de endividamento de longo prazo, com índice de liquidez corrente de 2,0 em 30 de junho de 2020 (6,8 em 31 dezembro de 2019, 3,6 em 31 de dezembro de 2018 e 2,4 em 31 de dezembro de 2017).

A Companhia apresentou, no último exercício social, redução no seu indicador de Dívida Líquida/Patrimônio Líquido (0,81 em 30 de junho de 2020, 0,89 em 31 de dezembro de 2019, 0,67 em 31 de dezembro de 2018 e 0,56 em 31 de dezembro de 2017).

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

A Companhia necessita de capital próprio para a aquisição de terrenos em caixa com descontos que podem chegar a 50%, visando obter retornos superiores e a perenidade do negócio.

Margens operacionais elevadas. A Urba possui elevadas margens operacionais. Isso se dá em razão do alto mercado endereçável da Companhia, excelência operacional, compras de materiais e contratação de serviços nas mesmas condições da MRV e produtos acessíveis de alta qualidade.

A margem bruta para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de 43,1% (36,6%, 35,2% e 39,3% para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, respectivamente). A margem bruta ajustada pelo custo financeiro para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de 44,8% (40,0%, 39,4% e 43,2% para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, respectivamente).

O Ebitda Ajustado foi de R$13,8 milhões (margem Ebitda Ajustada 26,7%), para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 foi de R$5,9 milhões (margem Ebitda Ajustada de 10,1%), -R$2,5 milhões (margem Ebitda Ajustada de -7,2%) e R$4,8 milhões (margem Ebitda Ajustada de 8,9%), respectivamente.

Alocação eficiente de recursos, com geração de ativos com taxas de retorno atraentes. Em virtude da indústria na qual a Urba está inserida, a Companhia possui um alto grau de imobilização de seus recursos, devido ao ciclo operacional de seus negócios. No entanto, a imobilização de capital geral proporciona elevado grau de rentabilidade e retorno em seus projetos.

PONTOS FORTES E VANTAGENS COMPETITIVAS

***Sponsorship* da maior incorporadora da América Latina, MRV, trazendo sinergias relevantes para o modelo de negócios da Urba**

A sinergia desenvolvida entre a Urba e a MRV, coloca a Companhia em posição privilegiada no mercado, proporcionando aceleração da curva de aprendizado através da absorção do *know-how* MRV. Dentre as principais sinergias, destacam-se:

- força de negociação junto à cadeia de suprimentos;
- utilização de amplo investimento em tecnologia;
- adoção do modelo de crédito do Banco MRV;
- alcance nacional na busca de oportunidades de negócios;
- realização de projetos em conjunto, trazendo oportunidades de ganho para as duas empresas;
- potencialização do processo de venda, marketing através de seus canais digitais; e
- contratação dos serviços de *back office* da MRV, envolvendo as áreas de contabilidade, financeiro, jurídico, TI, RH, Departamento Pessoal, dentre outras.

Além do exposto acima, a integração da Urba à plataforma de habitação da MRV&CO complementa o mix de produtos ofertados, possibilitando um melhor aproveitamento dos mais de 100.000 potenciais clientes que acessam o site da MRV por mês.

Capacidade financeira e expertise única no mercado de loteamentos, constituindo relevante barreira frente a competidores e novos entrantes

O mercado de loteamentos é caracterizado tradicionalmente por elevada complexidade na formação de *landbank*, projetos de ciclos mais longos e demanda de capacidades técnicas e operacionais complexas.

A Urba apresenta os seguintes diferenciais competitivos:

a) Importantes estratégias para aumento de liquidez e encurtamento do ciclo operacional, sendo as principais iniciativas: (i) recebimento integral do valor do lote pela Urba na

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

parceria com a MRV (Projeto Casas), no momento do repasse do cliente à instituição financeira, ainda durante o período de urbanização do loteamento; (ii) desconto de recebíveis; (iii) repasse do comprador para instituições financeiras.

b) Corpo técnico e administrativo altamente capacitado, experiente e com extenso histórico de atuação no mercado de loteamentos, capaz de atuar em todas as etapas do processo da Companhia.

c) Capacidade diferenciada de prospecção de terrenos alavancada na alta penetração e ampla presença da MRV no país, presente em 22 estados e mais de 160 cidades.

Produtos acessíveis e aderentes às demandas do mercado

A Urba atua no que entende ser um processo de democratização da qualidade de vida por meio de sua oferta de terrenos acessíveis ao público alvo de baixa e média renda. Seus empreendimentos compreendem loteamentos abertos ou fechados, e condomínios, nos quais os lotes apresentam tamanho médio entre 125 e 200 m² e preço médio entre R$60.000 a R$100.000, e estão localizados estrategicamente em regiões com fácil e rápido acesso aos centros urbanos das cidades.

Adicionalmente, seus loteamentos e condomínios são projetados com a utilização, de forma crescente, do conceito *Smart Cities*, prezando sempre por projetos urbanísticos e paisagísticos sustentáveis, visando maior conforto e comodidade de seus clientes. Os projetos passam por um processo inicial de idealização do conceito urbanístico baseado na integração com o meio ambiente, conveniência, e estrutura de lazer, aliado à qualidade de engenharia já reconhecida nos projetos da MRV.

Seus projetos contam com infraestrutura completa e de primeira linha, oferecendo ciclovias, praças, área de lazer completas com área recreativa para todas as idades, tais como *playground*, quadras esportivas e academia. Alguns empreendimentos também preveem terrenos adjacentes destinados a empreendimentos comerciais, contribuindo para desenvolvimento da região ao redor dos lotes, impactando positivamente na qualidade de vida de seus clientes e consequentemente valorizando a região.

Fonte: Urba

A possibilidade de entregar casas em parte dos lotes, em parceria com a MRV, proporciona vida imediata ao bairro, valoriza os lotes dos clientes e acelera o desenvolvimento do comércio e autossuficiência da comunidade.

Desta forma, a Urba contribui para suprir o desejo da maioria das famílias, dado que cerca de 70% apresenta preferência por morar em casas, de acordo com estudo "*Survey* do Consumidor" da Deloitte, em parceria com a ABRAINC de 2019.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Gestores Experientes

Como reflexo do grupo a que pertence, a Companhia traz uma cultura de gestão profissional e é apoiada por processos de governança corporativa e sustentabilidade. A gestão por uma equipe competente, composta por executivos do grupo e profissionais experientes do mercado, está no centro do negócio da Urba, que tem de navegar diariamente pelo complexo ambiente regulatório, legal e econômico brasileiro. Profissionais independentes integram o Conselho de Administração da Companhia, e esta possui equipes próprias de prospecção de terrenos e das áreas comercial e de marketing.

Landbank

O *Landbank* da Urba é composto por 4,8 milhões de metros quadrados. Atualmente a Companhia possui 30 projetos desenvolvidos e em desenvolvimento, distribuídos por diversas regiões do país. A parceria de longo prazo com a MRV e a captação pretendida serão capazes de impulsionar o tamanho e a qualidade do *landbank*, que poderá se beneficiar do novo ciclo do mercado imobiliário que se inicia com a retomada da economia no contexto pós pandemia do Covid-19.

A Companhia acredita que seu *landbank* é qualificado e com diversas vantagens, entre as quais pode-se destacar:

i) possibilidade de mix de produto dentro de um mesmo projeto (lotes, casas, incorporação, comercial e industrial);

ii) localização em cidades com potencial de consumo e renda adequados ao perfil de produtos da Companhia;

iii) localização privilegiada na cidade (primeira área no vetor de crescimento);

iv) pulverização de regiões dentro do município (quando há mais de um empreendimento na mesma cidade);

v) volume adequado de unidades por lançamento, considerando o potencial de consumo na região.

O landbank da Companhia possui um VGV total estimado de R$3,1 bilhões (R$2,3 bilhões considerando a participação da Urba). Esses projetos contemplam aproximadamente 4,8 milhões de metros quadrados em área e irão proporcionar aproximadamente 30.600 unidades.

Identificação e licenciamento de terrenos

Com forte atuação em 5 estados do país e contando com a experiência e solidez da MRV, a Companhia possui atualmente grande capacidade de identificar e licenciar áreas e terrenos para suas operações de forma eficiente e veloz. Como é de conhecimento, o ambiente regulatório brasileiro é de grande complexidade - as aprovações e os licenciamentos de projetos de loteamento são processos complexos e demorados, que demandam o entendimento profundo de diversas legislações e regulações de órgãos municipais, estaduais e federais. Nesse sentido, a complexidade envolvida no processo de desenvolvimento e aprovação do parcelamento do solo, aliada ao tempo e energia exigidos para ultrapassar todos os entraves burocráticos, legais e ambientais que obstruem a entrada de novos agentes no setor, acarretam maior dificuldade de surgimento de novos competidores.

Além disso, a parceria com a MRV por meio do Acordo Operacional oferece a capilaridade necessária para a originação de bons terrenos onde a Urba hoje não está inserida.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Posicionamento diferenciado no mercado de loteamentos e condomínios, segmento com elevadas barreiras a novos entrantes

A Urba acredita ser um player único em um mercado altamente fragmentado, com altas barreiras de entrada, como:

(i) a complexidade na originação da *landbank*;

(ii) a natureza do negócio (capital intensivo, com alto investimento inicial);

(iii) pré-requisitos altamente complexos para capacidades técnicas e operacionais,

(iv) períodos longos de aprovação regulatória e de ciclo de caixa do ativo; e

(v) baixa atratividade de linhas de crédito para desenvolvimento de loteamentos.

Em razão da posição solidificada da Companhia, aliada à parceria estratégica com a MRV e o histórico favorável de entregas, a Companhia entende que sua posição no mercado de loteamentos e condomínios permanecerá privilegiada pelos próximos anos, o que favorece maiores margens de crescimento e retorno.

Histórico diferenciado e comprovado no desenvolvimento e implementação de empreendimentos

A Companhia já lançou mais de 6.700 unidades e entregou 4.600 em 16 cidades e 5 estados de todo o Brasil. Apenas nos últimos 3 anos, foram mais de 2.500 unidades lançadas, em mais de 5 cidades.

A Companhia destaca-se pela capacidade de gerir o desenvolvimento de múltiplas unidades simultaneamente.

Esse histórico bem-sucedido de execução e entrega de obras, combinado com a parceria com a MRV, é uma vantagem competitiva que mostra a capacidade da Companhia de desenvolver e executar os projetos de seu *landbank*.

Isso se dá pela padronização dos processos e pela cadeia de suprimentos simplificada. Essa simplificação da cadeia e excelência nos controles e gestão fez com que a Companhia aprimorasse a qualidade do desenvolvimento dos projetos e metodologias de construção, resultando na otimização dos custos nos últimos anos. Além disso, verifica-se que a Companhia, através do controle de custos, atrelado aos altos níveis de produtividade e consistência nos padrões de qualidade, apresenta um prazo médio de entrega dos empreendimentos que perdura em torno de 24 meses após o início dos trabalhos nos canteiros de obras.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Loteamento Jardins de Campos, em Campos dos Goytacazes (RJ)

Sistema de vendas e marketing

As vendas são realizadas por meio de uma equipe própria, especialmente treinada para cada projeto e flexível a se adaptar às adversidades contextuais. Trata-se de uma equipe madura, com grande experiência de gestão na área comercial e que traz no currículo um histórico de lançamentos de sucesso. A Companhia também atua com corretores e imobiliárias de excelência das cidades onde está presente, o a Companhia entende poder garantir a capilaridade, além de acelerar o aprendizado sobre o mercado local.

Neste ano de 2020, a Urba registrou recorde de venda do estoque por três meses consecutivos – maio, junho e julho – em plena pandemia do COVID-19. As campanhas de vendas incluíram feirões *on line* e visitas virtuais de 360º com imagens captadas por drone. Um exemplo de sucesso é o empreendimento Monte das Araucárias, em São Carlos (SP), que vendeu 95% das unidades durante o lançamento, em junho, período de isolamento social.

De modo geral, as estratégias de marketing variam de acordo com o perfil do público e da região. A área de marketing participa de todo o processo desde a concepção do projeto, alinhando o produto às necessidades do cliente.

São usados os mais diversos tipos de mídias para divulgação. As mídias *on line* vêm crescendo de forma orgânica e ganhando espaço nas campanhas de vendas. A comercialização dos empreendimentos pode ser feita também pela internet, assim como renegociação de contratos (*self service)*. Atenta às novas tecnologias, a Companhia investiu no seu site para transformá-lo em uma plataforma digital que proporciona o atendimento aos clientes antes, durante e depois da aquisição do produto. Atualmente, a Urba ocupa os primeiros lugares no Google em termos de pesquisa para "bairro planejado". A Companhia se beneficia do ecossistema digital da MRV, que conta com mais de 4 milhões de visualizações digitais por mês.

ATUAL ESTRUTURA SOCIETÁRIA

A Companhia possui atualmente como controladora, com 52,07% do capital social, a MRV Engenharia e Participações S.A., maior grupo imobiliário da América Latina, e com 40 anos de história. Abaixo organograma atual da Companhia:

7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista

7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista

(a) interesse público que justificou sua criação

Item não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

(b) atuação do emissor em atendimento às políticas públicas, incluindo metas de universalização, indicando:

Item não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

(c) processo de formação de preços e regras aplicáveis à fixação de tarifas

Item não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais

7.2 - Informações sobre segmentos operacionais

(a) Produtos e serviços comercializados

A Companhia, e suas controladas, têm por objeto social: (i) o loteamento e venda de imóveis próprios e de terceiros; (ii) outras obras de engenharia civil não especificadas anteriormente; (iii) a incorporação de imóveis próprios; (iv) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; e (v) serviços combinados de escritório e apoio administrativo.

O único segmento operacional divulgado nas demonstrações financeiras da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, é o segmento de "loteamento urbano", que engloba todas as atividades descritas no item 7.1 deste Formulário de Referência.

A atividade de loteamento urbano desenvolvida pela Companhia engloba:

- Uso residencial: empreendimentos que podem ser bairros planejados ou condomínios fechados.
- Demais tipos de uso: empreendimentos destinados para o uso comercial ou industrial.

Essa segmentação para tomada de decisão passou a ocorrer em 2020, em função da evolução dos negócios.

(b) Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor

A Companhia apresenta um único segmento operacional representado pelo desenvolvimento de loteamentos urbanos.

	Período de seis meses findo em				Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			
	30/06/2020		2019		2018		2017	
(em milhares de reais, exceto %)	R$	% do total	R$	% do total	R$	% do total	R$	% do total
Desenvolvimento de loteamento urbano	51.521,00	100%	58.379,00	100%	35.549,00	100%	54.440,00	100%
Receita líquida	**51.521,00**	**100%**	**58.379,00**	**100%**	**35.549,00**	**100%**	**54.440,00**	**100%**

(c) Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor

A Companhia apresenta um único segmento operacional representado pelo desenvolvimento de loteamentos urbanos.

	Período de seis meses findo em				Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			
	30/06/2020		2019		2018		2017	
(em milhares de reais, exceto %)	R$	% do total	R$	% do total	R$	% do total	R$	% do total
Lucro (prejuízo) líquido	**12.075,00**	**100%**	**3.093,00**	**100%**	**(2.678,00)**	**100%**	**(2.568,00)**	**100%**

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

(a) Características do Processo de Produção

A Companhia tem como cerne de seus negócios a atividade de loteamento urbano, que envolve a identificação de terrenos, a celebração de contratos de compra e venda ou permuta com os proprietários dos terrenos, o desenvolvimento de projetos e aprovação, as obras de urbanização, a venda de lotes residenciais, mistos, comerciais e industriais e o atendimento ao cliente pós entrega dos lotes.

Identificação de áreas e celebração de contratos de compra e venda de terrenos

A Companhia possui uma equipe voltada exclusivamente para a prospecção de áreas e terrenos e a sua identificação para aquisição. Ademais, a Companhia também recebe propostas para aquisição de terrenos por meio de agentes imobiliários, de proprietários de terrenos, incluindo grandes empresas e outras incorporadoras imobiliárias interessadas em desenvolver projetos em regime de parceria, permuta ou na venda da área.

Preliminarmente, a Companhia verifica se a área do terreno está em linha às principais especificações para o tipo de projeto de empreendimento. Em seguida, a Companhia dá início ao processo de auditoria, a fim de trazer segurança jurídica aos empreendimentos. Desta forma, a Companhia analisa a documentação do terreno e dos proprietários e a necessidade de obtenção de todas as licenças e aprovações regulatórias necessárias para o desenvolvimento do empreendimento. A Companhia, então, em face da aquisição do terreno, realiza pesquisas sobre as seguintes temáticas: (i) o preço de mercado, atrelado às características do empreendimento a ser desenvolvido; (ii) o aspecto técnico, relacionado ao custo de construção e às condições ambientais e do solo para a construção do empreendimento adequado à região e ao público alvo; (iii) o aspecto financeiro, no que tange à viabilidade financeira do empreendimento em virtude da perspectiva de retorno financeiro do empreendimento; e (iv) os aspectos regulatórios, que tornam o empreendimento viável a partir da obtenção de todas as licenças e autorizações.

Posteriormente à identificação de áreas de interesse com potencial para desenvolvimento de empreendimentos urbanos e a realização do procedimento adequado de auditoria técnica, ambiental e jurídica, a Companhia celebra contratos de compra e venda dos terrenos (pagamentos em dinheiro atrelados às etapas de aprovação dos projetos ou pagamentos vinculados aos efetivos recebimentos de clientes).

A escolha da forma de aquisição depende das condições negociais, podendo ser feitas isoladamente ou em parceira com outras incorporadoras ou construtoras. Os contratos para aquisição de terrenos são firmados com condições resolutivas associadas ao cumprimento de obrigações pelo vendedor.

Abaixo, o fluxograma indica cada uma das etapas envolvidas no processo de análise e identificação de terrenos e celebração de contratos de aquisição, permuta ou parceria:

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Nosso *landbank* atual irá gerar um VGV total estimado de R$3,1 Bi e na participação Urba, um VGV estimado de R$2,3Bi. Esses projetos contemplam aproximadamente 4,8MM de metros quadrados em área e nos proporcionará aproximadamente 30.583 unidades.

Temos 57% do nosso *landbank* assinado, 17% em fase de contrato, 7% opcionado e 19% em negociação avançada. Destes, 70% encontram-se no estado de SP, 21% em MG, 5% na BA, 2% no RJ, 1% no MS e 1% no PR.

Desenvolvimento de projetos e legalização

A Companhia desenvolve a atividade de loteamento, em que é responsável pelo parcelamento do solo, implantação das obras de infraestrutura e venda dos lotes, que são organizados e aprovados de acordo com a legislação e autorizações locais. As definições de projeto podem variar de acordo com o plano diretor e o código de cada município.

Em decorrência do período médio de 4 anos de concepção e aprovação do empreendimento e da complexidade da legislação específica para a concepção e aprovação do loteamento, a expertise da Companhia de desenvolvimento de projetos em 5 estados do país é uma das vantagens competitivas para o seu sucesso no desenvolvimento e implementação do projeto. Além de contar com prestadores de serviços terceirizados extremamente capacitados e especializados no desenvolvimento dos projetos nas diversas disciplinas, bem como também nos trâmites da aprovação, a empresa conta com profissionais internos dedicados e com grande experiência no negócio.

Processo de Construção

A Companhia tem como missão a construção de bairros planejados e sustentáveis que melhoram a qualidade de vida das pessoas, gerando valor agregado para nossos clientes. O foco é a execução do menor lote que a legislação municipal permita, até o momento foram lançados mais de 6.700 lotes, com variação de 140 m² até 26.173 m² (incorporação) de área.

Em relação às obras, a Companhia executa os serviços de infraestrutura: terraplenagem, drenagem profunda e superficial, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, pavimentação, rede elétrica, sinalização horizontal e vertical, área de lazer, paisagismo e obras de contrapartidas.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Todos os serviços são executados seguindo as normas vigentes e boas práticas. Abaixo quantidades dos principais serviços executados, desde 2012.

- Área viária: 822.000 m²;
- Pavimentação: 560.000 m² / 55.669 m de extensão;
- Sarjeta e meio fio extrusado: 111.000 metros;
- Rede de drenagem profunda: 29.000 metros;
- Rede de esgoto: 67.000 metros;
- Rede de abastecimento de água: 65.000 metros;
- Reservatório: 1.860 m³ de reservação;
- Elevatória de esgoto: 5 unidades; e
- Poço Profundo: 292 m³/hora.

A Companhia avalia a implementação dos seus projetos considerando equipe própria e/ou a contratação de terceiros, a partir de uma análise minuciosa das qualificações dos empreiteiros, do preço e padrões de qualidade elevado.

Nesse sentido, a Companhia apresenta uma estrutura interna para contratação dos prestadores de serviço, gestão e coordenação dos projetos e avaliação da qualidade e atendimento às normas de Saúde e Segurança e Meio Ambiente ("SSMA"), para as construções de seus empreendimentos. De forma geral, as obras são iniciadas em até 1 mês do registro do loteamento de um novo projeto, e terminadas em até 24 meses do início das obras.

Devido à sua consolidação no mercado e a sua parceria com a MRV, a Companhia acompanha criteriosamente todos os seus empreendimentos simultaneamente, evidenciando a sua qualificada capacidade de gestão de projetos. Para tanto, a Companhia dispõe de uma equipe interna de supervisão de projetos.

A Companhia, ainda, conta com uma cadeia simples de suprimentos e controle de custos em todos os seus projetos pelo país.

No Pós-venda, a Companhia conta com dois departamentos (i) Relacionamento com o cliente e (ii) Retenção e renegociações.

i. Relacionamento com o cliente tem como objetivo principal de atender e responder toda e qualquer dúvida dos nossos clientes interagindo com os demais setores e departamentos internos da Cia com o objetivo representar o cliente, tem ainda a responsabilidade de realizar os eventos de entrega dos empreendimentos após emissão do TVO, momento que permite interação com os clientes e esclarecimento de dúvidas, adicionalmente para os empreendimentos fechados (condomínios e associações) o relacionamento com cliente se responsabilizam para implantação e acompanhamento do condomínio e associação até a eleição da 1ª diretoria.

ii. Retenção e renegociações é um departamento composto por profissionais treinados e focados na retenção dos clientes com base em renegociações, antecipações e quitações atualmente a cia possui além de uma régua de lembrete de vencimento e de cobrança possui também um portal financeiro WEB, acessado pelo cliente com login e senha, onde é possível simular o melhor plano, prazo e valor da parcela e é 100% *self-service* sem a necessidade de interação com atendentes, permitindo para o cliente uma maior a agilidade, comodidade e sigilo.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

(b) Características do processo de distribuição

A Companhia conta com uma equipe interna de vendas e *marketing* composta por profissionais familiarizados com o setor de loteamento urbano e especialmente treinada para cada projeto e flexível a se adaptar às adversidades contextuais. A Companhia também atua com os melhores corretores e imobiliárias das cidades onde está presente, o que dá capilaridade e acelera o aprendizado do mercado local.

A Companhia tem como alvo estratégico um alto percentual de vendas no lançamento dos empreendimentos, por isso o processo de venda e marketing é iniciado previamente ao lançamento do projeto, por meio de seu site, que recebe mais de 40 mil visitas mensais, e veículos de comunicação em geral, como jornais, mala direta e distribuição de folhetos nas regiões próximas ao empreendimento. Além disso, os empreendimentos contam com um estande de vendas no local que é gerido por uma equipe comercial responsável pelo atendimento aos clientes.

A Companhia também utiliza outros importantes veículos para a divulgação e comercialização dos empreendimentos, em especial o *marketing online*, o qual tem ganhado cada vez mais espaço. Contamos, ainda, com atendimento aos nossos clientes em nosso site, tanto antes quanto depois da aquisição da unidade dos loteamentos.

Neste ano de 2020, a Urba registrou recorde de venda do estoque por três meses consecutivos – maio, junho e julho – em plena pandemia do coronavírus. As campanhas de vendas incluíram feirões *on line* e visitas virtuais de 360º com imagens captadas por drone.

De modo geral, as estratégias de marketing variam de acordo com o perfil do público e da região. A área de marketing participa de todo o processo desde a concepção do projeto, alinhando o produto às necessidades do cliente.

(c) Características dos mercados de atuação

O mercado imobiliário brasileiro é um dos pilares de sustentação da economia doméstica e é um dos maiores mercados da América Latina. Entretanto, ainda há um grande vácuo a ser preenchido no mercado imobiliário e de desenvolvimento habitacional no Brasil e, nesse sentido, entendemos que o mercado no qual a Urba está posicionada, se encontra em um momento com inúmeras oportunidades de crescimento, principalmente, em um cenário de taxas de juro historicamente baixas com inflação sob controle.

Cenário Macroeconômico

Nas últimas décadas, o setor de habitação no qual a Urba desempenha as suas atividades, passou por transformações relevantes, com o fortalecimento do mercado de capitais, e seu consequente desenvolvimento, acarretando melhorias macroeconômicas ímpares. De acordo com a Pesquisa Anual da Indústria da Construção desenvolvida pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2018, o mercado imobiliário brasileiro foi representado por 124.522 empresas, obtendo uma receita bruta total de R$290 bilhões, evidenciando a competitividade e oportunidade de crescimento para a Companhia.

A economia brasileira presenciou uma forte recessão econômica nos últimos anos, principalmente entre 2015 e 2016, influenciando negativamente, por consequência, o setor imobiliário. As projeções para recuperação da economia feitas para o ano de 2020 poderão não se concretizar devido à crise gerada pela pandemia (COVID-19), sendo adiadas para os próximos anos. As projeções do Banco Central evidenciam uma expectativa de retomada no crescimento do PIB do Brasil a partir de 2021.

Gráfico 1 – Crescimento do PIB brasileiro

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Fonte: Banco Central do Brasil em 23 de julho de 2020

O crescimento do PIB Imobiliário calculado pelo Banco Central do Brasil possui forte correlação com o PIB Brasileiro, de modo que pode-se esperar que sua recuperação ocorra concomitantemente à recuperação da economia nacional como um todo.

Gráfico 2 – Crescimento do PIB Imobiliário e do PIB Brasileiro

Fonte: Banco Central do Brasil e IBGE

A redução da atividade econômica foi um dos principais responsáveis pela redução dos níveis de inflação no Brasil, tendência esta que é esperada ser mantida ao longo dos próximos anos como demonstrado no Gráfico 3 – Inflação (IPCA)

Gráfico 3 – Inflação (IPCA)

Fonte: Banco Central do Brasil

A recuperação do crescimento do PIB do Brasil no cenário pós-pandemia, combinado às expectativas de manutenção da inflação em patamares considerados baixos pelo Banco Central do Brasil, devem permitir o contínuo aumento da disponibilidade de crédito no Brasil. Com isso, a taxa Selic tende a permanecer baixa

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

nos próximos anos, permitindo a expansão da carteira de crédito e a redução nos juros hipotecários, além de tornar mais atraentes os investimentos em cadernetas de poupança, principal funding do crédito habitacional.

Gráfico 4 – Taxa Selic - Meta histórica e projetada - Final do Período

Fonte: Banco Central do Brasil

Gráfico 5 – Saldo da carteira de crédito com relação ao PIB (%)

Fonte: Banco Central do Brasil

O índice de confiança do consumidor mostra o apetite para o consumo e a percepção geral sobre a economia. O índice de confiança do consumidor aumentou de 107 em 30 de junho de 2020 para 121 em 31 de dezembro de 2020, um crescimento de 13% nos últimos seis meses de 2019. Entretanto, em movimento contrário ao que vinha acontecendo antes de fevereiro de 2020 (antes dos impactos da COVID-19), o índice de confiança do consumidor apresentou uma abrupta queda nos últimos meses. Abaixo, o gráfico representa a evolução desse índice durante o período de 12 meses compreendido entre junho de 2019 e maio de 2020.

Gráfico 6 – Índice de confiança do consumidor

Fonte: FecomercioSP

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Desde 2017 até meados de fevereiro, o país estava vivendo um momento de otimismo alavancado com a queda do desemprego, crescimento da renda média, fazendo com que uma parcela relevante da população almejasse a compra de bens, sobretudo a casa própria. Contudo, o cenário sofreu alterações com os impactos econômicos causados pela COVID-19. O desemprego voltou a crescer, apresentando uma taxa no final de março de 2020 de 12.2% O comportamento da taxa de desemprego no período descrido é evidenciado pelo gráfico abaixo.

Gráfico 7 – Taxa de Desemprego por Trimestre (%)

Fonte: IBGE

O Mercado Imobiliário no Brasil

Mercado Imobiliário Brasileiro Geral

O mercado imobiliário brasileiro, da forma como vemos hoje, iniciou suas atividades em meados dos anos 2000, com a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). No entanto, a partir de 2005, a atividade imobiliária deixou de ter um caráter mercantil e passou a desenvolver um caráter remuneratório, em que investidores desenvolvem projetos no mercado imobiliário não apenas para suprir demandas, mas também o fazem na busca por oportunidades de remuneração de capital.

Esta mudança se deu, principalmente, com a popularização do processo de oferta pública de ações. Isso gerou uma mudança estratégica na operação do setor, uma vez que permitiu a captação rápida e, por vezes, menos custosa de recursos, promovendo, a aceleração da amplitude operacional das companhias, atingindo, mais rápido do que o esperado outros estados e cidades de médio porte.

Com o crescimento sólido e cada vez mais evidente deste setor no Brasil, o país se consolidou como referência em mercado imobiliário. De acordo com a Afire - Associação de Investidores Estrangeiros no Mercado Imobiliário, entre 2010 e 2013, o Brasil era o melhor país emergente para se investir em imóveis.

Atualmente, considerando o panorama econômico futuro, o Brasil, após o fim da crise causada pela COVID-19, acreditamos que este mercado poderá ter muito espaço para crescer diante do aumento da disponibilidade de financiamento com a nova modalidade de financiamento anunciada pela CEF para aquisição de loteamentos urbanos residenciais, da queda da taxa de juros, do crescimento populacional, da expansão da renda familiar, da recuperação econômica, da busca por redução do déficit habitacional, etc.

Evolução do Déficit Habitacional Total no Brasil

O déficit habitacional é definido como o número de unidades residenciais que deveriam ser acrescentadas ao estoque de domicílios já existente a fim de eliminar carências habitacionais enfrentadas pelas famílias em condições de moradia precária ou sem qualquer moradia. O déficit habitacional era de aproximadamente 7,7 milhões de famílias em 2017, com um aumento registrado nos últimos 5 anos de 15%.

Gráfico 8 – Evolução do déficit habitacional total no Brasil (milhões de unidades)

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Fonte: *Abrainc / FGV, consulta em agosto de 2020 com último estudo divulgado em 2018*

De acordo com o relatório publicado em outubro pela ABRAINC (Associação Brasileira de Incorporadores Imobiliários) e pela FGV (Faculdade Getúlio Vargas), 28,3% do déficit habitacional do país estava concentrado principalmente em áreas metropolitanas, com destaque ao Sudeste, responsável por 42% do déficit. Ainda, 98,6% faziam parte da faixa de até 10 (dez) salários mínimos. Em adição à questão do déficit habitacional, o cenário de crescimento econômico, a dinâmica demográfica e a mobilidade social abrem a possibilidade, ao nosso ver, para uma forte expansão do número de famílias com demanda por unidades habitacionais nos próximos anos, demonstrando um elevado potencial de crescimento no segmento imobiliário brasileiro para as camadas de média e baixa renda.

Evolução do Mercado Imobiliário Brasileiro no Segmento de Baixa Renda

Unidades do segmento "Minha Casa Minha Vida" (programa específico para reduzir o déficit habitacional de parcelas da população de baixa renda) apresentaram forte crescimento nos últimos cinco anos, aumentando mais que duas vezes no período.

Gráfico 9 – Lançamentos de Unidades MCMV (milhares de unidades)

Fonte: *FIPE e ABRAINC*

O Segmento de Loteamento Urbano

Panorama do Segmento de Loteamento no Estado de São Paulo

O Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi-SP), em parceria com a Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano (Aelo) e a consultoria Brain – Bureau de Inteligência Corporativa, divulga trimestralmente o panorama do mercado de loteamento em São Paulo, relatório este que teve início no primeiro trimestre de 2018 e cobre 65 regiões administrativa no estado.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Em 2019, conforme o relatório divulgado no quarto trimestre de 2019, foram lançados um total de 107 loteamentos e 36,4 mil lotes, representando aumentos de 7,0% e 8,7% com relação a 2018, respectivamente. O valor global lançado (VGL) correspondente somou R$3.714 milhões.

Gráfico 10 – Evolução por Trimestre de Loteamentos (unidades) e Lotes Lançados (milhares de unidades)

Fonte: *Brain/Secovi-SP*

Gráfico 11 – Evolução por Trimestre do VGL Lançado (R$ mm)

Fonte: *Brain/Secovi-SP*

Gráfico 12 – Evolução por Trimestre de Lotes Vendidos (milhares de unidades) e VGV no Período (R$ mm)

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Fonte: *Brain/Secovi-SP*

Para atuar no segmento de loteamento urbano e atender a demanda da faixa de renda destacada acima, no entanto, existem significativas barreiras de entrada, assim como obstáculos para ganhos de escala. O início dos empreendimentos nesse segmento é marcado pela capacidade das empresas em mapear oportunidades, considerando variáveis demográficas e de desenvolvimento urbano de cada região e município, de forma a identificar e adquirir terrenos para composição do *landbank*. Ademais, a execução dos empreendimentos exige expertise qualificada dada a complexidade técnico-operacional para desenvolvimento dos projetos de infraestrutura requerida nos loteamentos. Por fim, as empresas devem administrar o ciclo financeiro caracteristicamente longo, desde o investimento inicial requerido e compreendendo toda a fase de licenciamento e aprovação regulatória e de construção.

Demanda Imobiliária

O crescimento do número de famílias no Brasil, associado ao crescimento da renda familiar, bem como o número de pessoas por moradia e a alteração na pirâmide etária explicam a geração e o comportamento da demanda por habitações no longo prazo.

(a) Crescimento na formação de famílias: variável-chave para a demanda de novas unidades residenciais, o número de famílias no Brasil atingiu mais de 69 milhões em 2018, representando um aumento de 19% com relação a 2009 e de 42% com relação a 2003, conforme dados apurados pelo IBGE nas Pesquisas de Orçamento Familiar:

Gráfico 13 – Evolução do Número de Famílias no Brasil (milhões de famílias)

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Fonte: IBGE

Este crescimento observado é reflexo do crescimento populacional total verificado nas décadas de 1980 e 1990 (a população no Brasil cresceu à taxa média anual de 1,7% entre 1985 e 2000), considerando uma defasagem temporal de aproximadamente 18 a 20 anos entre os crescimentos da população total e da formação de famílias. Pelo crescimento médio de 1,2% ao ano entre os anos de 2000 e 2010, espera-se que o número de famílias no país continue a mostrar taxas de crescimento nos próximos anos.

(b) Crescimento da renda familiar: Apesar de o Brasil ter sofrido recentemente uma recessão econômica, o rendimento domiciliar per capita do Brasil cresceu aproximadamente 17% entre 2016 a 2019, contribuindo com o mercado imobiliário brasileiro. Para tanto, a diminuição da desigualdade social é resultado da recente estabilidade macroeconômica que o Brasil alcançou. O Brasil apresentou um índice de 0,491 (sendo que 0,0 indica perfeita igualdade e 1,0 desigualdade absoluta) em 2015, um dos mais baixos registrados na história brasileira, de acordo o índice GINI, que mede a concentração de renda entre diferentes grupos socioeconômicos. Para efeito de comparação, o Brasil apresentou um índice GINI de 0,602 em 1997.

Gráfico 14 - Evolução do Rendimento Domiciliar Per Capita (R$)

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Fonte: IBGE

(c) Número médio de pessoas por moradia: O número médio de pessoas por moradia vem decrescendo no Brasil, atingindo em 2015 o número de 3,0 pessoas por domicílio particular. De acordo com estudo da Ernst & Young baseado em dados do IBGE, a expectativa é de que o número médio de pessoas por moradia, em 2035, diminua cerca de 17%, fazendo com que a demanda por novas moradias cresça a um ritmo mais rápido que o do crescimento populacional.

Gráfico 15 – Número de Domicílios (milhões) e Pessoas por Domicílios no Brasil

Fonte: Ernst & Young e IBGE

(d) Alteração na pirâmide etária: Nos últimos anos, a pirâmide etária brasileira tem sido alterada significativamente. A população que em 2018 era majoritariamente composta por jovens adultos (15 a 29 anos) – cerca de 51 milhões de pessoas e 24% da população segundo o IBGE – envelhecerá até 2030, quando o Brasil deverá ter aproximadamente 37% de sua população com idade entre 25 e 49 anos. Com tal envelhecimento da população, haverá um aumento significativo da demanda imobiliária.

Gráfico 16 e 17 – Pirâmides Etárias do Brasil em 2018 (esquerda) e Estimativa 2030 (direita)

Fonte: IBGE

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Expansão do crédito imobiliário

A manutenção da inflação em patamares considerados baixos pelo Banco Central é um fator importante para a expansão gradual da disponibilidade de crédito no Brasil, embora o esperado impacto negativo na produção nacional refletido nas projeções de PIB para o ano corrente. Soma-se a isso, a tendência de queda da taxa SELIC que deve proporcionar um aumento na oferta de financiamento imobiliário e a redução nos juros hipotecários.

Gráfico 18 - Evolução do saldo de financiamento imobiliário para pessoas físicas (R$ bilhões)

Fonte: Banco Central do Brasil

O SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) é composto por bancos e instituições financeiras que captam e direcionam os recursos da caderneta de poupança para o crédito imobiliário, e sua linha reflete o financiamento das instituições financeiras, focadas na compra de imóveis e largamente empregada no âmbito do SFH, direcionando seus recursos tanto para o SFH e para o SFI.

As entidades financeiras que captam depósitos por meio da poupança possuem uma quantidade mínima, por lei, para reter no banco, o compulsório. Dessa quantidade retida, uma porcentagem mínima deve ser transformada em crédito imobiliário.

Gráfico 19 – Financiamentos imobiliários com recursos das cadernetas do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) (R$ bilhões)

Fonte: ABECIP

A melhoria da taxa de juros e a diminuição da inadimplência, dentre outros fatores, ocasionaram em uma melhora no cenário de financiamentos. A taxa SELIC - Sistema Especial de Liquidação e de Custódia ("SELIC"), em 30 de junho de 2020, estava em 2,25% inferior aos 4,50% registrados ao final de 2019. Como consequência da redução na taxa de juros, observa-se a expansão do financiamento imobiliário, uma vez que tende a reduzir os juros hipotecários e torna mais atraentes os investimentos nas cadernetas de poupança, principal *funding*

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

de crédito habitacional. A retomada econômica esperada a partir de 2021 no cenário pós-pandemia da COVID-19 deve ter como alavanca a manutenção das taxas de juros em suas mínimas históricas.

Gráfico 20 – Histórico da Taxa de Juros do Crédito Imobiliário

Fonte: Banco Central do Brasil

A inadimplência hipotecária, no geral, não mudou muito durante os anos, com exceção dos meses de março e abril de 2020 em que houve um aumento relevante. Abaixo, o gráfico apresenta as taxas de inadimplência dos financiamentos imobiliários no período indicado.

Gráfico 21 – Taxa de Inadimplência Hipotecária

Fonte: Banco Central do Brasil

Os segmentos de rendas mais pobres da população puderam adquirir imóveis, em virtude do aumento da oferta de crédito imobiliário, atrelado com a queda na taxa de juros e prazos maiores dos financiamentos, haja vista que as parcelas mensais passaram a ser compatíveis no orçamento familiar. De modo avesso, observando o comportamento de países já desenvolvidos nesse setor e de outros em desenvolvimento, é possível sustentar a tese da tendência de expansão de crédito imobiliário. Acredita-se que ainda há um grande espaço para aumento da carteira de crédito imobiliário no Brasil, embora a melhora no ambiente de crédito no Brasil ao longo dos últimos anos. Quando se compara o montante de crédito hipotecário com o PIB em países desenvolvidos, essa relação é bem mais alta.

Gráfico 22 – Crédito Imobiliário sobre o PIB (%)

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Fonte: *European Mortgage Federation*

Financiamento para o Segmento do Programa "Minha Casa Minha Vida"

O Programa "Minha Casa Minha Vida", com o objetivo de tornar a moradia acessível às famílias brasileiras, foi criado em 2009 a partir da produção ou aquisição de novas unidades habitacionais para famílias com renda mensal de até R$9.000.

O programa foi segmentado em faixas conforme a tabela abaixo, em que são aplicadas as devidas taxas de financiamento a partir da renda familiar:

Tabela 1 – Faixas do programa "Minha Casa Minha Vida"

	Abr/09 a Dez/10	Jan/11 a Dez/14		Jan/15 a Jan/17		Jan/17 a Jan/18		Jan/19 a Dez/19	
Recursos do programa (R$ bi)	34,0	72,6		41,2		41,2		62,0	
Unidades a serem construídas	1.000.000	3.100.000		2.000.000				458.000	
Renda familiar	**Renda**	**Renda**	**Taxa de Juros**	**Renda**	**Taxa de Juros**	**Renda**	**Taxa de Juros**	**Renda**	**Taxa de Juros**
Faixa 1	Até R$ 1.325	Até R$ 1.600	TR + 4,0%	Até R$ 1.800	TR	Até R$ 1.800	TR	Até R$ 1.800	TR
Faixa 1,5	n.a	n.a	n.a	Até R$ 2.350	TR + 5,0%	Até R$ 2.600	TR + 5,0%	Até R$ 2.600	TR + 5,0%
Faixa 2	Até R$ 2.790	Até R$ 2.455 Até R$ 3.275	TR + 5,0% TR + 6,0%	Até R$ 2.350 Até R$ 2.700 Até R$ 3.600	TR + 5,5% TR + 6,0% TR + 7,0%	Até R$ 2.600 Até R$ 3.000 Até R$ 4.000	TR + 5,5% TR + 6,0% TR + 7,0%	Até R$ 2.600 Até R$ 3.000 Até R$ 4.000	TR + 5,5% TR + 6,0% TR + 7,0%
Faixa 3	Até R$ 4.650	Até R$ 5.000	TR + 7,16%	Até R$ 6.500	TR + 8,16%	Até R$ 7.000	TR + 8,16%	Até R$ 7.000	TR + 8,16%
Faixa 3 plus	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	Até R$ 9.000	TR + 9,16%

Fonte: *Secovi SP*

A primeira fase do Programa teve como objetivo a construção de 1 milhão de moradias para famílias com renda média mensal de até 10 salários mínimos (R$9.000). A segunda fase estabeleceu novas diretrizes e metas, incluindo o financiamento da construção de 2 milhões de moradias no país até 2014. A terceira fase do programa visava entregar mais 2 milhões de moradias populares até 2018.

Recentemente, em julho de 2020, a CEF anunciou novas ações relacionadas ao Programa "Minha Casa Minha Vida" que irão auxiliar as pessoas físicas na captação de recursos para a aquisição de imóveis. Para as construtoras, as novas medidas permitem um acesso mais fácil às novas linhas de crédito do programa, com alteração do valor mínimo de venda de 30% (trinta por cento) para 15% (quinze por cento) em novos empreendimentos e possibilidade de usando-os.

O programa "Minha Casa Minha Vida" tem impactos no segmento de atuação da Urba pelo fomento à demanda de populações com faixas de renda congruentes e, ainda, pela sinergia comercial com a MRV, que pode complementar a oferta de loteamentos urbanos da Urba com serviços de construção de residências.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Financiamento para a Aquisição de Lotes Urbanizados Residenciais

Com início no dia 3 de agosto de 2020, a CEF voltou a disponibilizar linhas de financiamento de lotes urbanizados e diferentes taxas de juros para modelos de construção individuais. Com essa iniciativa, a CEF busca incentivar o segmento, dada a mudança observada em decorrência das medidas de isolamento social provocadas pela pandemia, medidas as quais fortaleceram o interesse das pessoas por novas formas de habitação e a procura de habitações horizontais também está a aumentar.

A linha "Aquisição de Lote Urbanizado Residencial" é financiada pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (linha de crédito destinada à compra de imóveis ou terrenos) e é indexada na Taxa Referencial (TR). Conforme a "Cartilha do Crédito Imobiliário" da CEF, essa modalidade contempla a compra de terreno dotado de infraestrutura, ou seja, com vias de acesso, soluções para abastecimento de água, energia elétrica e esgoto pluvial e sanitário. Nesta modalidade, poderão ser financiados valores entre 50.000 reais e 1,5 milhão de reais e a quota do financiamento é de até 70% o valor estimado do terreno no Sistema de Amortização Constante (SAC) e de até 60% no Sistema Francês de Amortização (SFA - Tabela PRICE). O prazo de reembolso da dívida é de até 240 meses e não é possível a utilização do FGTS nessa linha de financiamento.

No entanto, essa primeira modalidade de financiamento não comtempla a construção do imóvel, mas apenas a compra do terreno. Para o cliente que busca o financiamento também da construção, a CEF oferece duas outras modalidades: a "Aquisição de Terreno e Construção" e a "Construção em Terreno Próprio".

Na modalidade "Aquisição de Terreno e Construção", a CEF financia a compra do terreno e construção da moradia da família e o FGTS também pode fazer parte do pagamento. O financiamento é feito pelo Sistema Financeiro de Habitação e tem como garantia a alienação fiduciária da mesma forma que na linha de financiamento anterior. A taxa de juros é a partir de 5% ao ano e a prestação não pode ser maior que 30% da renda familiar bruta. Famílias com renda mensal até R$ 3.600 possuem descontos especiais na forma de subsídio.

Por fim, na modalidade "Construção em Terreno Próprio", a CEF oferece financiamento para construção em seu próprio terreno e o FGTS pode fazer parte do pagamento. O financiamento é feito pelo Sistema Financeiro de Habitação e tem como garantia a alienação fiduciária. A taxa de juros é a partir de 5% ao ano e o terreno precisa estar quitado e no nome do tomador de crédito. Nesta modalidade, a Caixa oferece até 35 anos para pagamento do empréstimo e o valor da parcela não pode ultrapassar 30% da renda mensal.

Grande Mercado Endereçável com Significativas Barreiras de Entrada

A estimativa de residências por nível de renda até 2030, segundo o Ministério de Desenvolvimento Regional e a FGV, como vista abaixo, é de que aproximadamente 48% das residências estará na faixa de 0 a 2 salários mínimos, 47% na faixa de 2 a 10 e 5% na faixa de 10+.

Figura 1 – Estimativa de residências por nível de renda até 2030

Fonte: *Ministério de Desenvolvimento Regional e FGV*

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Para atuar no segmento de loteamento urbano e atender a demanda da faixa de renda destacada acima, no entanto, existem significativas barreiras de entrada, assim como obstáculos para ganhos de escala. O início dos empreendimentos nesse segmento é marcado pela capacidade das empresas em mapear oportunidades, considerando variáveis demográficas e de desenvolvimento urbano de cada região e município, de forma a identificar e adquirir terrenos para composição do *landbank*. Ademais, a execução dos empreendimentos exige expertise qualificada dada a complexidade técnico-operacional para desenvolvimento dos projetos de infraestrutura requerida nos loteamentos. Por fim, as empresas devem administrar o ciclo financeiro caracteristicamente longo, desde o investimento inicial requerido e compreendendo toda a fase de licenciamento e aprovação regulatória e de construção.

Panorama Competitivo

O segmento de loteamentos é caracterizado por um grande número de companhias de pequeno e médio porte, e poucas companhias de grande porte. A principal associação do setor, a Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Imobiliário – AELO, conta atualmente com 587 associados em 15 estados brasileiros. Os associados foram responsáveis pela aprovação de 446, 398 e 446 projetos em 2017, 2018 e 2019 respectivamente, indicando grande pulverização das operações.

(i) Participação em cada um dos mercados

A Companhia atua apenas no mercado de loteamento urbano de 5 estados do Brasil, em diferentes regiões do país: (i) São Paulo; (ii) Minas Gerais; (iii) Rio de Janeiro; (iv) Paraíba; (v) Bahia.

(ii) Condições de competição nos mercados

O mercado de loteamento urbano é bastante pulverizado, sem empresas concorrentes organizadas e/ou profissionalizadas, e tampouco listadas na B3. O ingresso no mercado de loteamento urbano pode ser um entrave para os novos *players*, uma vez que é exigido uma série de regulamentações e licenciamentos que podem se tornar um impeditivo.

Trata-se de um mercado complexo, com barreiras de entrada que dificultam a chegada de novos players. A identificação do terreno adequado ao projeto que se pretende implantar é lenta, difícil e requer redes de contatos e profundo conhecimento da região, pois bons terrenos são escassos.

A capacidade de investimento é outra barreira. O negócio de loteamentos requer investimento inicial alto e muito capital imobilizado, especialmente em terrenos e na execução da obra. Essa característica, aliada ao ciclo de negócio longo, com retorno demorado, dificulta a entrada de novas empresas nesse segmento.

Outro fator relevante é a longa curva de aprendizado no processo de aprovação dos loteamentos. Especialmente no Brasil, as legislações regulatórias são complexas e alguns detalhes das leis podem ser determinantes para uma aprovação. Por fim, é pré-requisito para novo player ter alta capacidade técnica e operacional não apenas para identificar o terreno certo, na região certa, como também aprovar o projeto, implantá-lo e ter sucesso na comercialização do produto.

A Companhia encontra no seu mercado de atuação algumas vantagens para a sua expansão, diferenciando-se de seus principais concorrentes, dentre as quais estão: (i) a parceria com a MRV, empresa líder no setor imobiliário com 40 anos de expertise; (ii) *landbank* com alta atratividade; (iii) qualidade da equipe de gestão; (iv) potencial de geração de liquidez com o desenvolvimento de projetos para venda de casas em parceria com a MRV, com o recebimento do valor integral do lote quando da assinatura do contrato com o cliente (mediante financiamento bancário pelo adquirente); (iv) *back office* estruturado para a rápida expansão de suas atividades; (v) capacidade diferenciada de identificação de novos negócios, dada a capilaridade da MRV no mercado brasileiro (presente em 162 cidades e 22 estados e no Distrito Federal).

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

(iii) Outros fatores que influenciam o comportamento dos mercados de atuação da Companhia

Benefícios fiscais ou Subsídios

Situações de monopólio ou oligopólio

O mercado de atuação da Companhia não é caracterizado pela presença de monopólio ou oligopólio.

Custo de matéria prima e outras despesas

Não se aplica, pois a Companhia não possui dependência de matéria prima em específico para exercício de suas atividades.

Utilização de concessões e franquias

A Companhia não utiliza concessões e franquias.

(d) Eventual sazonalidade

Durante alguns meses do ano o mercado pode apresentar desaceleração, como em janeiro e fevereiro de cada ano, embora não seja sazonal. Para tal, compreende-se que estão entre os principais fatores para flutuações do mercado imobiliário: (i) férias escolares, que impacta negativamente o número de visitações aos estandes de venda, e, por conseguinte, o volume de vendas; e (ii) épocas de recebimento de bonificações ou de pagamento de despesas e tributos. Neste sentido, sofremos um impacto similar ao das demais empresas do mercado imobiliário nestes períodos.

(e) Principais insumos e matérias primas

(i) Descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

Como a Companhia busca sempre os melhores padrões de eficiência, produtividade e de entrega do produto ao consumidor final, desenvolvemos relações com prestadores de serviço com reconhecimento no mercado. A Companhia, realiza uma avaliação minuciosa e criteriosa do fornecedor para garantir aos seus clientes o padrão normalmente esperado em seus empreendimentos. Nesse sentido, a Companhia desenvolve parcerias com fornecedores-chave para garantir a perenidade e a estabilidade no fornecimento de insumos e prestação de serviços. Nossa equipe de Suprimentos não tem contrato de exclusividade com qualquer fornecedor e pesquisa o mercado com frequência diária. Após a identificação de novos fornecedores, eles são qualificados quanto aos aspectos legais, socioambientais, técnicos e comerciais e, somente após validação, ficam autorizados a fornecer.

(ii) Eventual dependência de poucos fornecedores

Não dependência, uma vez que a Companhia não apenas conta com a possibilidade de primarização, mas ainda, atua com uma vasta lista de fornecedores, sendo que nenhum deles individualmente tem uma participação significativa nos custos totais da Companhia. Como mencionado, a Companhia também conta com mão de obra própria para execução do projeto, o que normalmente traz benefícios de prazo e custo, aumenta a qualidade do produto e reduz a dependência da Companhia de fornecedores.

(iii) Eventual volatilidade em seus preços

A Companhia sujeita-se à flutuação normal dos preços no mercado, conforme o INCC, que aumentou 12,12% durante o período de três anos, encerrado em 31 de dezembro de 2019. Durante o mesmo período, o IPCA, principal indicador utilizado como referência para correção dos recebíveis de unidades concluídas, aumentou 11,00%.

7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total

7.4 - Clientes responsáveis por mais de 10% da receita líquida total

(a) Montante total de receitas provenientes do cliente

Nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da receita bruta total da Companhia no semestre findo em 30 de junho de 2020.

(b) Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

As atividades da Companhia concentram-se na venda de lotes urbanizados.

7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

(a) necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

Loteamentos

O desenvolvimento de loteamentos consiste na subdivisão de determinada gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias já existentes, observados os demais requisitos previstos na lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. A subdivisão das glebas e criação ou modificação de vias de circulação dependem da obtenção prévia de aprovações, autorizações, licenças e alvarás emitidos pelas autoridades públicas federais, estaduais e municipais dos locais onde se localizam os loteamentos, desde que observadas as regras de uso e ocupação do solo estabelecidas nas respectivas leis e atos normativos. Além disso, uma vez aprovado o projeto do loteamento pela prefeitura local, este também deverá ser submetido a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente em até 180 dias contados de sua aprovação, sob pena de caducidade. Com o registro imobiliário do loteamento há a automática transferência ao poder público, diretamente ou por meio das concessionárias dos serviços públicos, de toda a infraestrutura por executar que servirá cada um dos lotes. Para aprovação do loteamento, a lei exige a constituição das garantias à municipalidade para execução de tais obras, as quais podem ser imobiliárias, constituídas sobre os próprios lotes, ou pessoais, conforme estabelecido por cada Municipalidade no momento de aprovação do projeto. Para que haja venda regular dos lotes, é imprescindível que o loteamento esteja devidamente registrado na matrícula do imóvel; do contrário, o loteamento será considerado irregular, e poderá resultar na responsabilidade solidária de qualquer pessoa física ou jurídica do grupo econômico ou financeiro do loteador, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

O parcelamento urbanístico do solo, em todas as suas formas, sujeita-se, em especial, às normas urbanísticas estabelecidas na legislação municipal.

Loteamentos Fechados

O loteamento fechado nada mais é que o resultado da subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos, cujo perímetro da gleba original, ao final, é cercado ou murado de modo a manter acesso controlado.

Nesse caso, os proprietários, mediante regulamento averbado junto à matrícula do loteamento, são obrigados a contribuir para as despesas decorrentes da manutenção e conservação dos espaços e equipamentos públicos que passam ao uso exclusivo por contrato administrativo de concessão entre o Município e uma associação criada para esse fim.

A aprovação do loteamento fechado em nada difere do loteamento comum, com o acréscimo de alguns elementos, todavia, a lei n° 6.766/79 nada dispôs acerca do loteamento fechado, até porque na década de setenta não havia tanta insegurança pública quanto a que existe atualmente. Isto ficou a cargo das municipalidades.

Condomínio de lotes

O condomínio de lotes é uma modalidade cuja disciplina combina requisitos da lei do parcelamento do solo urbano e da lei da incorporação imobiliária para permitir, em resumo, a venda futura de lotes com edificações em construção, sem a transferência ao poder público da infraestrutura que lhes serve.

Este, por sua vez, é definido na legislação como "o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe" (lei 6.766/79, art. 2º, §4º).

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

A principal nota diferenciadora, relativamente às conhecidas figuras do loteamento urbano, está na atribuição de fração ideal sobre o terreno e partes comuns. Além disso, enquanto no condomínio de lotes o terreno como um todo é, e se mantém, privado, no loteamento o terreno sobre o qual estão estabelecidos os lotes é público, incorporado à municipalidade.

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

A atual regulamentação da atividade imobiliária versa sobre a atividade de incorporação imobiliária, loteamentos, condomínio de lotes e demais aspectos, dentre os quais se destacam zonas de restrições de conservação e proteção ao patrimônio urbanístico, artístico e cultural, e questões ambientais. A lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em conjunto com a lei federal nº 4.864 de 29 de novembro de 1965, regula os condomínios edilícios e as atividades de incorporação imobiliária e a implantação faseada das unidades em conjuntos de edificações. Já a lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. O Código Civil, por sua vez, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n 13.465 de 11 de julho de 2017, rege o condomínio de lotes, assim como, os negócios jurídicos de compra e venda (arts. 481 e seguintes), os contratos de construção (art. 610 e seguintes), a aquisição da propriedade imóvel (arts. 1.238 e seguintes), os condomínios edilícios (arts. 1.331 e seguintes), entre outros temas pertinentes às atividades de desenvolvimento imobiliário.

A alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País, devem observar a forma pública de seus instrumentos, exceto nos casos de operação envolvendo agente do SFI e do SFH como uma das partes intervenientes. Cada uma destas transações deve, ainda, ser registrada junto ao cartório do registro de imóveis competente como condição de sua eficácia, seguindo as diretrizes e a liturgia própria registral regulada pela lei federal nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973 e os preceitos das Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do local de cada empreendimento.

Determinadas disposições específicas da lei federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor) podem, a depender do caso, igualmente aplicar-se às negociações e aos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias.

Além da legislação federal acima indicada em caráter exemplificativo, a legislação municipal e a estadual devem ser observadas nas atividades imobiliárias, especialmente por ocasião da aquisição de terrenos e da aprovação dos respectivos projetos de cada empreendimento. Dentre essas leis se destacam os planos diretores municipais, as leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, códigos de obras e leis de proteção ambiental.

Ainda, a lei federal nº 13.786 de 27 de dezembro de 2018, que alterou dispositivos da lei federal nº 4.591 de 16 de dezembro e da lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, disciplina a resolução dos contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano, dispondo sobre a porcentagem do valor que poderá ser retido (cláusula penal) pela Companhia no caso da rescisão por vontade do adquirente, prazo para a devolução de valores, dentre outras questões inerentes aos documentos acessórios obrigatórios que devem ser firmados com os adquirentes no ato da venda.

A política de desenvolvimento urbano é de competência municipal, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, os quais são regulamentados pela lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Os Municípios com mais de vinte mil habitantes, assim como aqueles integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, entre outras hipóteses, devem, obrigatoriamente, possuir um plano diretor como ferramenta de implementação da política de desenvolvimento e expansão urbana do município, aprovado por lei municipal e revisto a cada período de dez anos. O plano diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

atuam no município. Desta forma, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação.

Os planos diretores possuem impacto direto nas atividades de incorporação imobiliária, loteamentos, condomínios de lotes e de desenvolvimento urbano de maneira geral.

O parcelamento do solo urbano é regido pela Lei nº 6.766/79 que substituiu o Decreto-lei nº 58/37 que tinha por finalidade tutelar os compradores de lotes sem, contudo, preocupar-se com o aspecto urbanístico. O loteamento será urbano se destinado à fins habitacionais, ainda que em zona rural, e, para efeitos penais, nesse caso, submete-se ao artigo 50 e seguintes da nova Lei, já que não se permite loteamento para fins urbanos em área rural (Lei n° 6.766/79, art. 3°).

Incorporação Imobiliária

A incorporação imobiliária consiste em atividade exercida com o intuito de promover a construção, para alienação total ou parcial, de unidades integrantes de edificações ou de conjunto de edificações consistentes em unidades autônomas. Incorporador é a pessoa física ou jurídica que, ainda que não efetue a construção, promete ou efetiva a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. O incorporador pode ou não ser o proprietário do terreno a que o empreendimento nesta modalidade se destina.

O desenvolvimento imobiliário envolve a execução de contratos diversos antes, durante o curso e após a conclusão da construção e da incorporação imobiliária, conferindo complexidade única à atividade de incorporação imobiliária, conferindo complexidade única à atividade. A construção pode ser realizada diretamente pelo incorporador, ou ser por ele contratada com terceiros, sob o regime de empreitada ou de administração, ou pelos próprios condôminos.

A construção por empreitada é realizada a preço fixo, determinado antes do início da construção, ou a preço ajustado de acordo com o índice determinado pelas partes contratantes. Pela construção por administração estima-se um orçamento para a obra, e os custos efetivos são suportados pelo incorporador ou pelos adquirentes, conforme estabelecido em contrato, sendo o construtor remunerado de forma fixa ou percentual. Há, ainda, a modalidade da construção a preço fechado, em que há um único valor determinado para a alienação da fração ideal do terreno e a construção, e os resultados da construção (positivos ou negativos) são apropriados pelo incorporador.

Entre as principais obrigações do incorporador imobiliário, destacam-se: (i) obtenção de autorizações perante as autoridades competentes para a construção e implementação do empreendimento; (ii) captação de recursos necessários para a consecução da incorporação, assim entendida a execução das obras até que sejam concluídas, com a obtenção do correspondente alvará de conclusão e mais a entrega de todos os equipamentos e acabamentos que compuseram os memoriais ofertados ao público; (iii) registro da incorporação imobiliária perante o ofício de registro de imóveis competente, mediante o arquivamento da documentação prevista no art. 32 da Lei nº 4.591/1964; (iv) menção, nos instrumentos de promessa de venda firmados com os adquirentes das unidades imobiliárias, ao número de registro da incorporação; e (v) assinatura de escritura definitiva de venda das unidades imobiliárias no momento apropriado tal como ajustado no correspondente contrato preliminar com os adquirentes.

No que se refere ao programa do governo federal de incentivo à produção de unidades residenciais de interesse social, o Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pela lei federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009 em vigor com alterações legislativas posteriores, cumpre esclarecer que a mesma formatação jurídica aqui explanada é aplicável na sua modalidade de incorporação imobiliária, com as especificidades do referido programa que dizem respeito às formas para o seu financiamento, e repasse dos recursos ao empreendedor, a depender da faixa de renda do público ao qual as

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

unidades se destinam. A disponibilidade de recursos pelo Governo Federal para esse tipo de empreendimento dentro das regras do programa, bem como, a demanda prévia de adquirentes para as unidades do empreendimento a depender da faixa de renda a que o empreendimento se destina e as condições de repasses dos valores financiados no âmbito do programa são fatores que podem impactar nos prazos e nos resultados dos empreendimentos submetidos ao programa.

Ainda, como forma antecedente ao empreendimento submetido ao regime da incorporação imobiliária, é possível a utilização de quaisquer das modalidades previstas na lei do parcelamento do solo urbano, loteamento ou desmembramento, para que as propriedades imobiliárias daí resultantes sejam destinadas ao empreendimento sob o regime da incorporação imobiliária, que pode ou não ser destinada ao financiamento específico no âmbito do programa minha casa minha vida.

Patrimônio de Afetação

O regime de afetação patrimonial na incorporação imobiliária consiste em faculdade conferida ao incorporador, pelo qual o terreno e as acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos apartados do patrimônio do incorporador (espécie de patrimônio segregado), não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do incorporador. É manifestado pelo incorporador e averbado no registro de imóveis, a qualquer tempo durante a obra, exceção feita nos casos de conjunto de edificações cuja implantação será faseada, nos termos da lei federal nº 4.864 de 29 de novembro de 1965, nos quais a intenção de sujeitar a incorporação desdobrada ao regime especial do patrimônio de afetação deve ser feita no momento do registro do memorial da incorporação imobiliária.

Com o referido regime, os valores pagos pelos adquirentes pelas unidades autônomas são destinados à consecução do empreendimento e cumprimento de todas as obrigações legais daí resultantes (pagamentos de encargos trabalhistas e fiscais, por exemplo), protegendo, assim, a incorporação submetida ao patrimônio de afetação contra os riscos decorrentes de outros negócios do incorporador.

Ficam excluídos do patrimônio de afetação os recursos que comprovadamente excederem a importância necessária à conclusão da obra, os recursos necessários ao pagamento de financiamento para a construção e o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, nas hipóteses de o terreno destinado ao empreendimento ser de propriedade do incorporador e ter a sua aquisição quitada.

O incorporador tem, entre os benefícios do patrimônio de afetação, a submissão a um regime especial de tributação - RET, segundo o qual consolida o pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais auferidas no âmbito da incorporação, o qual corresponde ao pagamento mensal de (a) 1,71% como Cofins; (b) 0,37% como Contribuição para o PIS/Pasep; (c) 1,26% como IRPJ; e (d) 0,66%como CSLL, como preceitua a Lei nº 10.931/2004. Insta destacar que para a regular fruição do RET, o contribuinte é obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET, bem como, instituir uma comissão de representantes, eleitos dentre os adquirentes das unidades e demais providências.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Importa notar, ainda, que a adoção deste regime, ao constituir um patrimônio autônomo ao do incorporador, torna-o imune à insolvência ou falência deste último, conforme disposição expressa do artigo 31-F da lei federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, no sentido de que, decretada a falência ou a insolvência civil do incorporador, o patrimônio de afetação constituído não integrará a massa falida, incluindo o terreno, as acessões, demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos da incorporação. Nos casos de decretação de falência ou insolvência do incorporador, o condomínio dos adquirentes das unidades imobiliárias, por convocação ou, ainda, por determinação

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

do juiz prolator da decisão, poderá deliberar tanto sobre os termos da continuação da obra ou sobre a liquidação do patrimônio de afetação.

O patrimônio de afetação poderá ser fiscalizado e acompanhado pela comissão de representantes, constituída na forma da Lei nº 4.591 e com as prerrogativas nela previstas, e pela instituição financiadora da construção, se o caso.

O patrimônio de afetação extingue-se: (i) com a averbação da construção, (ii) registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes, (iii) quando for o caso, com a extinção das obrigações da Companhia perante a instituição financiadora do empreendimento, (iv) em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas e (v) com a liquidação deliberada pela assembleia geral nos termos da lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Sistema Financeiro Imobiliário

O SFI foi criado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para estabelecer a concessão, aquisição e securitização dos créditos imobiliários. O sistema busca fomentar os mercados primário (concessão de crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados por recebíveis) para o financiamento imobiliário por meio da criação de condições de remuneração vantajosas e instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. O sistema SFI inclui transações de financiamento imobiliário realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo CMN.

As operações de comercialização de imóveis, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas com instituições não-financeiras nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. Nesse caso, as entidades não-financeiras ficam autorizadas a aplicar juros capitalizados e superiores a 12% ao ano.

Os tipos de garantias a seguir são aplicáveis aos empréstimos concedidos pelo SFI: (1) hipoteca; (2) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação e/ou aluguel de imóveis; (3) alienação fiduciária de bem imóvel em garantia; e (4) caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis.

A Lei nº 9.514 também modificou as securitizações de ativos imobiliários, tornando a estrutura mais acessível e atraente. A securitização de créditos no contexto do SFI é feita por meio de empresas de securitização imobiliária, instituições não-financeiras cujo objetivo é adquirir e securitizar os créditos imobiliários. Os recursos levantados pelas empresas de securitização são realizados por meio da emissão de títulos de dívida, incluindo os Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou CRIs. De acordo com a legislação aplicável, os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por companhias de securitização e lastreados por créditos imobiliários.

Regulamentação do Crédito Imobiliário

O setor imobiliário é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado e a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, influenciando o fornecimento e a demanda por propriedades.

O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado, sendo que os financiamentos podem ser realizados por meio do: (1) SFH, o qual é regulado pelo Governo Federal; e (2) sistema de carteira hipotecária, onde as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

Sistema Financeiro Habitacional

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

A Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, e alterações posteriores, criou o SFH para promover a construção e a aquisição de casas próprias, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

As principais fontes de recursos para financiamento habitacional são regidas pelas regras do SFH.

O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8,5% sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício previsto na Consolidação das Leis Trabalhistas.

Os financiamentos realizados através do SFH oferecem taxas de juros fixas mais baixas que as oferecidas no mercado, limitadas a 12% ao ano. O prazo dos contratos de financiamento realizados pelo SFH pode chegar a 35 anos.

Os financiamentos realizados sob o SFH devem apresentar uma ou mais das seguintes garantias, conforme o caso: (1) hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação; (2) alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, conforme prevista na Lei nº 9.514; (3) hipoteca, em primeiro grau, ou alienação fiduciária, nos termos da referida lei, de outro imóvel do mutuário ou de terceiros; ou, ainda (4) outras garantias a critério do agente financeiro. A liberação dos recursos relativos ao financiamento somente poderá ser efetuada após a formalização das garantias.

Resolução 4.676, Resolução 4.271 e Resolução 3.932

A Resolução 4.676, emitida no dia 31 de julho de 2018 e em vigor desde o princípio de 2019, suplanta as Resoluções 3.932 e 4.271, em que determinar a alocação dos recursos depositados em contas de poupança relativas às entidades que compõem o SBPE. Segundo esta Resolução, no mínimo, 65% dos depósitos em caderneta de poupança devem ser destinados a operações de financiamento imobiliário. As Resoluções anteriores à 4.676 estabeleciam que, deste 65% segregado para o financiamento imobiliário, 80%, no mínimo, deveria ser destinado ao financiamento habitacional no âmbito do SFH. Por sua vez, a Resolução 4.676 flexibiliza tal obrigação, revogando a exigência mínima de alocação no âmbito do SFH, contanto que esta mesma parcela de 80% se destine a operações de financiamento habitacional de bens residenciais. A Resolução 4.676 ainda traz no artigo 20 um adendo metodológico em que estabelece que, para fins do cálculo do financiamento obrigatoriamente destinado a bens residenciais, os saldos referentes a unidades de preço que não ultrapasse R$500 mil são sujeitos a um fator de multiplicação de 1,2.

A Resolução 4.676, determina as seguintes condições em caso do financiamento pelo SFH: (1) empréstimos, incluindo o principal e despesas correlatas, são limitados a 90% do valor de avaliação do imóvel; (2) o preço máximo de venda das unidades financiadas é de R$1.500.000; (3) o custo máximo real para o mutuário, incluindo encargos como juros, taxas e outros custos financeiros, exceto seguro, não deve ultrapassar 12% ao ano; e (4) eventual saldo devedor ao final do prazo ajustado será de responsabilidade do mutuário, podendo o prazo do financiamento ser prorrogado por período de até 50% daquele inicialmente pactuado.

Sistema de Carteira Hipotecária

Os recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, além de ter parcela direcionada ao SFH, são também alocados para as carteiras próprias dos bancos.

No sistema de carteira hipotecária, as operações referidas em "Resolução 3.932" item (ii) acima são as efetuadas pelos bancos, através de carteiras próprias que utilizam para conceder financiamentos habitacionais. Nele, as taxas de juros praticadas e os valores financiados podem ser mais elevados do que aqueles praticados pelo SFH.

Durante muito tempo foi permitido que os bancos utilizassem boa parte dos recursos captados na caderneta de poupança para aplicação em títulos do Governo Federal, não se observando plenamente o percentual previsto originalmente. A partir de 2002, o BACEN estabeleceu um

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

cronograma de enquadramento para os bancos, o que provocou um incremento substancial do montante de recursos disponibilizados para o mercado imobiliário.

Com isso, a competição por clientes se intensificou e as condições dos financiamentos bancários concedidos a empresas do setor melhoraram, com redução das taxas e extensão dos prazos para pagamento. Como consequência, desde o segundo semestre de 2005 até 2011, o setor imobiliário apresentou crescimento acima da média histórica.

Legislação Municipal

A Companhia teve lançamentos em 8 municípios, representados por 4 estados do Brasil, estando sujeita, em cada uma das localidades em que lançou ou objetiva lançar empreendimentos, a várias leis e regulamentos, inclusive relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Para que a Companhia possa desenvolver suas atividades, devem ser obtidos e renovados os alvarás, licenças, autorizações e registro dos empreendimentos perante diversas autoridades governamentais.

Atualmente, a Companhia desenvolve projetos de loteamentos e condomínios de alta qualidade nos seguintes municípios: (i) São Carlos, no estado de São Paulo; (ii) Amparo, no estado de São Paulo; (iii) Ribeirão Preto, no estado de São Paulo; (iv) Araraquara, no estado de São Paulo; (v) Álvares Machado, no estado de São Paulo; (vi) Campinas, no estado de São Paulo; (vii) Presidente Prudente, no estado de São Paulo; (viii) São José do Rio Preto, no estado de São Paulo; (ix) Feira de Santana, no estado da Bahia; (x) Campos dos Goytacazes, no estado do Rio de Janeiro; (xi) Itaboraí, no estado do Rio de Janeiro; (xii) Campina Grande, no estado da Paraíba; (xiii) Ribeirão das Neves, no estado de Minas Gerais; (xiv) Contagem, no estado de Minas Gerais; (xv) Pedro Leopoldo, no estado de Minas Gerais; (xvi) Matozinhos, no estado de Minas Gerais; (xvii) Rio das Ostras, no Estado do Rio de Janeiro; e (xviii) Lagoa Seca, no Estado da Paraíba.

Dessa forma, a Companhia deverá observar a legislação específica aplicável aos empreendimentos desenvolvidos nos municípios descritos, bem como dos municípios em que vier a lançar novos empreendimentos.

Caso a Companhia descumpra tais leis e regulamentos, estará sujeita à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às atividades, o que pode acarretar um impacto prejudicial sobre a situação financeira e reputação da Companhia.

Legislação Ambiental

Devido à natureza das atividades desenvolvidas, a Companhia está sujeita às leis e regulamentos relativos à proteção do meio ambiente, assim como todo o setor da Construção Civil, cujo cumprimento é fiscalizado por órgãos e agências governamentais.

A Política Nacional do Meio Ambiente, instituída pela Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, determina que a instalação, e o regular funcionamento de atividades consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou utilizadoras de recursos naturais, ou que, de qualquer forma, causem degradação do meio ambiente, incluindo as atividades de construção de empreendimentos imobiliários, estão sujeitas ao licenciamento ambiental, que pode vir a ocorrer em âmbito federal, estadual ou municipal. Este procedimento é necessário para as fases de aprovação do projeto, instalação inicial e operação do empreendimento, sendo que eventuais ampliações e/ou alterações impactantes ao meio ambiente também se sujeitam a licenciamento ambiental. Considerando que as licenças emitidas precisam ser renovadas periodicamente, a legislação estabelece que a renovação deve ser requerida com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias do vencimento da licença. O requerimento tempestivo de renovação possibilita que a licença permaneça automaticamente válida até posterior manifestação do órgão ambiental sobre o requerimento. O processo de licenciamento ambiental, também regulado pela Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (“CONAMA”) nº 237/97, compreende um sistema trifásico, no qual há a emissão de três licenças:

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

(i) Licença Prévia: concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou da atividade, aprovando a sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação;

(ii) Licença de Instalação: autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e condicionantes; e

(iii) Licença de Operação: autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinadas para operação.

Determinadas licenças ambientais podem estabelecer condicionantes técnicas para o desenvolvimento de atividades, que podem, eventualmente, impactar e condicionar a operação de atividades da Companhia.

A ausência de licença ambiental ou a operação em desacordo com as licenças ambientais emitidas, independentemente de a atividade estar causando danos efetivos ao meio ambiente, caracteriza a prática de crime ambiental, e sujeita o infrator a sanções criminais e administrativas, além da obrigação de recuperar eventuais danos causados ao meio ambiente. No âmbito administrativo, além das sanções descritas no item acima, as multas, no âmbito federal, podem chegar a R$10 milhões (aplicáveis em dobro ou no seu triplo, em caso de reincidência), e interdição de atividades, podendo gerar efeito adverso relevante sobre os resultados da Companhia.

Para os empreendimentos de impacto ambiental regional ou realizados em áreas de interesse ou domínio da União, a competência para licenciar é atribuída ao Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis (IBAMA). Com exceção dos casos em que o licenciamento ambiental está sujeito à competência federal, o órgão estadual é, geralmente, o responsável pelas análises das atividades e emissão de licenças ambientais, bem como pela imposição de condições, restrições e medidas de controle pertinentes.

Nos casos em que o impacto da atividade for local, ou quando houver delegação expressa do órgão ambiental estadual, a competência para o licenciamento ambiental será do Município.

Observadas as especificidades relacionadas aos loteamentos, em relação aos condomínios, com a sua instituição e especificação que ocorre com a entrega das unidades, a obrigação pela manutenção das licenças ambientais, conforme aplicáveis, obtidas para a consecução do empreendimento, passa a ser do condomínio.

Resíduos Sólidos

O controle e gestão de resíduos sólidos gerados em suas atividades e empreendimentos deve obedecer às previsões da Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei Federal nº 12.305/2010), que dispõe diretrizes relativas à gestão integrada e ao gerenciamento de resíduos sólidos, regulando a segregação, coleta, armazenamento, transporte, tratamento, acondicionamento e destinação final dos resíduos sólidos. A atividade de segregação, coleta, armazenamento, transporte, tratamento, acondicionamento e destinação final de resíduos está sujeita ao licenciamento ambiental. A disposição inadequada, bem como os acidentes decorrentes do manuseio inadequado desses resíduos, além de poder resultar na contaminação de solo e de águas subterrâneas, podem ensejar a aplicação de sanções nas esferas administrativa (multas que podem variar de R$5.000,00 a R$50.000.000,00) e penal, bem como responsabilização no âmbito civil, sendo que, neste último caso, independentemente de culpa.

Os empreendimentos, especialmente aqueles que sejam considerados grandes geradores de resíduos sólidos, devem elaborar um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (“PGRS”), que estabelecerá os procedimentos necessários para o manejo e destinação ambientalmente correta dos

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

resíduos gerados. O PGRS deve dispor sobre os métodos adotados nas fases de coleta, segregação, acondicionamento, transporte e destinação dos resíduos.

Entende-se por resíduo da construção civil os gerados nas construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, incluídos os resultantes da preparação e escavação de terrenos para obras civis.

Por meio da responsabilidade compartilhada pelo ciclo de vida dos produtos (artigo 30 da PNRS), instituída pela Política Nacional de Resíduos Sólidos, as ações são individualizadas e encadeadas, abrangendo os fabricantes, importadores, distribuidores, comerciantes, os consumidores e titulares dos serviços públicos de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos.

Nesse sentido, a contratação de terceiros para consecução de qualquer das fases do gerenciamento de resíduos sólidos não exime a responsabilidade da Companhia por eventuais danos ambientais causados pelos terceiros contratados.

É importante ressaltar o sistema de logística reversa, também instituída pela PNRS, a qual se apresenta como instrumento de desenvolvimento econômico e social caracterizado pelo conjunto de ações, procedimentos e meios destinados a viabilizar a coleta e a restituição dos resíduos sólidos ao setor empresarial, para reaproveitamento, em seu ciclo ou em outros ciclos produtivos, ou outra destinação final ambientalmente adequada.

Por fim, a Resolução CONAMA nº 469/2015 altera a Resolução nº 307, de 05 de julho de 2002, que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil, de modo a minimizar os impactos ambientais. Tais normas preveem expressamente a impossibilidade de destinação de tais resíduos a aterros domiciliares, áreas de “bota-fora”, encostas, corpos d’água, lotes vagos e em outras áreas protegidas por lei sem que seja obtida a devida licença ambiental.

Buscamos, sempre, obter todas as licenças ambientais necessárias para a gestão dos resíduos da construção civil e, consequentemente, apresentamos o projeto de nossos empreendimentos para análise do órgão competente.

Áreas Contaminadas

São consideradas áreas contaminadas aquelas que contenham quantidades ou concentrações de quaisquer substâncias ou resíduos em condições que causem ou possam causar danos à saúde humana, ao meio ambiente ou a outro bem a proteger, que nela tenham sido depositados, acumulados, armazenados, enterrados ou infiltrados de forma planejada, acidental ou até mesmo natural.

Os órgãos ambientais têm adotado posturas cada vez mais severas com relação ao gerenciamento de áreas contaminadas, inclusive com o estabelecimento de padrões ambientais orientadores para a qualidade do solo e águas subterrâneas. No Estado de São Paulo, a Lei Estadual nº 13.577, de 8 de julho de 2009, dispõe que o responsável legal por um terreno, ou aqueles considerados solidariamente responsáveis (como exemplo, o superficiário, o detentor da posse efetiva e o beneficiário), ao detectar indícios ou suspeita de contaminação devem comunicar o fato aos órgãos ambientais e de saúde, sob pena de multa de até R$50 milhões. Nos casos em que houver a necessidade de remediação, exigir-se-á seguro ou garantia bancária.

A adoção de medidas de remediação e monitoramento pode acarretar gastos significativos e a falta dessas ações pode desencadear responsabilização nas esferas administrativa, criminal e civil.

Vale ressaltar que a responsabilidade civil ambiental relacionada à remediação da contaminação do solo e das águas subterrâneas é objetiva e solidária, além de ser considerada como uma obrigação *propter rem* (ônus que acompanha o imóvel).

Nesse sentido, de acordo com a legislação ambiental brasileira, o proprietário e/ou possuidor de bem imóvel que se encontre em área com contaminação ambiental poderá, independentemente de ter

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

sido ou não o efetivo causador do dano, ser responsabilizado e compelido a realizar a remediação e recuperação dos danos ambientais tanto por órgãos ambientais, quanto pelo Ministério Público.

Ademais, a remediação da contaminação não está sujeita a limite de valores. Da mesma forma, a responsabilidade por danos ambientais não está sujeita a prazos de prescrição, ou seja, não são extintas no decorrer do tempo.

Para atender à legislação ambiental, a Companhia leva em consideração, antes de adquirir seus terrenos, todos os aspectos ambientais e legais, inclusive eventual existência de mananciais, cobertura vegetal, localização quanto às características de área de preservação e qualquer histórico de passivos ambientais, de modo que, no momento da aprovação dos projetos de nossos empreendimentos pelos órgãos competentes, os aspectos e impactos ambientais já se encontram devidamente considerados.

Destacamos a Resolução CONAMA 420/2009, que dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas por essas substâncias em decorrência de atividades antrópicas, alterada pela Resolução 460/2013.

Responsabilidade Ambiental

O cumprimento da legislação ambiental é fiscalizado por órgãos e agências governamentais e, no caso de eventual inobservância ou violação, a Companhia fica sujeita a responsabilidade ambiental nas esferas administrativa, criminal e civil. São esferas de responsabilidade independentes, de modo que uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, bem como a obrigação de reparar o dano causado. Por outro lado, a ausência de responsabilidade de uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais.

Caso a Companhia ou alguma de suas subsidiárias causem ou, de outra forma, sejam consideradas responsáveis por algum dano ambiental, poderão ser verificados efeitos adversos em nossos resultados e negócios, inclusive sob o ponto de vista reputacional.

A caracterização da responsabilidade civil ambiental é objetiva, o que significa dizer que sua imputação ao agente econômico depende tão somente da constatação de que uma ação ou omissão gerou dano ao meio ambiente, independentemente da verificação de culpa (negligência, imperícia ou imprudência) do agente. Desta maneira, a responsabilidade civil ambiental é atribuída, em princípio, ao responsável, direta ou indiretamente, pela atividade causadora de degradação ambiental (artigo. 3º, IV, da Lei nº 6.938/81). Além disso, caso a atividade seja realizada por mais de um agente e não seja possível identificar a contribuição de cada agente para o dano ambiental constatado, os órgãos públicos e o Judiciário têm aplicado a teoria da responsabilidade solidária, na qual qualquer dos agentes poderá responder pelo dano ambiental total, cabendo-lhe ação de regresso contra os demais causadores.

Dessa forma, tanto as atividades desenvolvidas pela Companhia que possam ser caracterizadas como potencialmente poluidoras do meio ambiente, quanto a contratação de terceiros para prestar qualquer serviço, são devidas e rigorosamente fiscalizadas, evitando-se, assim, qualquer passivo ambiental. Por essa razão, considerando que poderão ser responsabilizados civilmente aqueles que concorrerem indiretamente para a ocorrência de eventual dano ambiental, é fundamental que haja uma gestão conjunta dos riscos inerentes a todos os envolvidos no desenvolvimento do projeto específico, bem como exijam e fiscalizem o cumprimento de uma política ambiental adequada de seus clientes, de modo a minimizar os riscos que possam surgir em virtude de uma eventual responsabilização solidária.

Com relação aos administradores, na esfera civil, eles somente poderão ser solidariamente responsáveis se agirem em desacordo com a legislação ambiental ou com o Estatuto Social, uma vez que não podem ser responsabilizados por atos regulares de gestão. Caso não tenha havido conduta em desacordo com a legislação ambiental ou Estatuto Social, a responsabilidade civil

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

ambiental somente poderá alcançar o administrador se ele também acumular a condição pessoal de sócio. Adicionalmente, a legislação ambiental prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente ao controlador, sempre que esta for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados ao meio ambiente.

No que se refere à responsabilização de administradores em âmbito penal, estes podem vir a responder somente de forma subjetiva, isto é, sendo necessário analisar a conduta do agente envolvido na infração ambiental.

Por fim, cabe mencionar que, apesar de não haver referência expressa na lei, segundo entendimento da doutrina e jurisprudência a pretensão reparatória do dano ambiental não está sujeita à prescrição.

No que se refere à responsabilidade administrativa, a Lei de Crimes Ambientais, regulamentada pelo Decreto Federal nº 6.514/2008, dispõe, em seu artigo 70, que toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental. A responsabilidade administrativa decorre de uma ação ou omissão do agente que importe na violação de qualquer norma de preservação, proteção ou regulamentação do meio ambiente, independentemente da verificação de efetiva ocorrência de dano ambiental. As sanções a serem impostas contra eventual infração administrativa podem incluir advertência, multa, inutilização do produto, suspensão de venda e fabricação do produto, embargo de obra ou atividade, demolição de obra, suspensão total ou parcial das atividades, suspensão de benefícios fiscais e cancelamento ou interrupção de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, além de proibição de ser contratado por entes públicos.

Na esfera criminal, a Lei Federal nº 9.605/1998 (Lei de Crimes Ambientais) sujeita aos seus efeitos qualquer pessoa, física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo (intenção) ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia). De tal sorte, para que seja configurada a responsabilidade criminal da Companhia, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte da mesma, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na Lei nº 9.605/1998.

Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais sujeita a seus efeitos qualquer pessoa física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo ou culpa. As penas restritivas de direitos da pessoa jurídica, por sua vez, podem ser (i) suspensão parcial ou total da atividade; (ii) interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade; e (iii) proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações.

Regulamentação relativa à privacidade e proteção de dados

As leis sobre privacidade e proteção de dados têm evoluído nos últimos anos, de modo a estabelecer regras mais objetivas sobre como os dados pessoais (informações relativas a indivíduos) podem ser utilizados pelas organizações.

Os direitos à intimidade e à vida privada são genericamente assegurados pela Constituição Federal Brasileira (1988) e pelo Código Civil (2002), mas, na ausência de regras mais específicas sobre o tema, a legitimidade das práticas envolvendo o uso de dados pessoais foi, historicamente, avaliada de forma casuística pelo judiciário. O Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) na década de 90 procurou trazer contornos mais objetivos para a abertura de bancos de dados de consumidores e cadastro de maus pagadores. Com a evolução da tecnologia de processamento de dados, a Lei do Cadastro Positivo (Lei nº 12.414/11), aprovada em 2011, também teve como objetivo estabelecer regras específicas para a criação de bancos de dados de bons pagadores. A Lei do Cadastro Positivo foi recentemente alterada, em abril de 2019, para determinar a adesão automática de indivíduos aos bancos de dados do sistema do Cadastro Positivo, com opção de solicitar sua exclusão. O Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/14), aprovado em 2014, também teve como objetivo regular o uso e tratamento de dados coletados por meio da internet.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Assim, até agosto de 2018, quando foi aprovada a LGPD, as práticas relacionadas ao uso de dados pessoais eram reguladas por algumas normas esparsas e setoriais apenas. A LGPD, trouxe um sistema de regras novo com relação ao tratamento de dados pessoais, mais completo e de aplicação transversal, afetando todos os setores da economia incluindo as empresas que tratam um maior volume de dados pessoais.

Referida lei tem como objetivo criar um ambiente de maior controle dos indivíduos sobre os seus dados e de maiores responsabilidades para as organizações que tratam tais informações, trazendo novas obrigações a serem observadas.

A LGPD tem uma ampla gama de aplicações e se estende a pessoas físicas e entidades públicas e privadas, independentemente do país onde estão sediadas ou onde os dados são hospedados, desde que (i) o processamento de dados ocorra no Brasil; (ii) a atividade de processamento de dados destina-se a oferecer ou fornecer bens ou serviços a ou processar dados de indivíduos localizados no Brasil; ou (iii) os titulares dos dados estão localizados no Brasil no momento em que seus dados pessoais são coletados. A LGPD será aplicada independentemente da indústria ou negócio ao lidar com dados pessoais e não está restrito a atividades de processamento de dados realizadas através de mídia digital e/ou na internet.

Além disso, a Lei 13.853/2019 criou a Autoridade Nacional de Proteção de Dados, ou ANPD, que terá poderes e responsabilidades análogas às autoridades europeias de proteção de dados, exercendo um triplo papel de (i) investigação, compreendendo o poder de emitir normas e procedimentos, deliberar sobre a interpretação da LGPD e solicitar informações de controladores e processadores; (ii) execução, nos casos de descumprimento da lei, por meio de processo administrativo; e (iii) educação, com a responsabilidade de disseminar informações e fomentar o conhecimento da LGPD e medidas de segurança, promovendo padrões de serviços e produtos que facilitem o controle de dados e elaborando estudos sobre práticas nacionais e internacionais para a proteção de dados pessoais e privacidade, entre outros. A ANPD tem assegurada independência técnica, embora esteja subordinada à Presidência da República.

Destacamos que, a fim de mitigar os efeitos da COVID-19, foi aprovada a Lei 14.010/2020, que, entre outras medidas, adiou a aplicabilidade das sanções administrativas previstas na LGPD para 1º de agosto de 2021. Em paralelo, a Medida Provisória nº 959, editada em abril deste ano, adiou a entrada em vigor da LGPD para 03 de maio de 2021. O projeto de conversão em lei da referida Medida Provisória foi aprovado pelo Senado Federal no último dia 26 de agosto, porém o artigo que adiava a entrada em vigor da LGPD para 3 de maio de 2021 foi considerado prejudicado, motivo pelo qual, a entrada em vigor da LGPD não será mais no dia 3 de maio de 2021. Nesse sentido, a efetiva entrada em vigor da LGPD ocorrerá após sanção ou veto do projeto de lei de conversão que alterou o texto original da Medida Provisória nº 959, conforme art. 62, § 12, da Constituição Federal, o que deve ocorrer nos próximos dias. Os arts. 52, 53 e 54 da LGPD, que tratam das sanções administrativas, somente entrarão em vigor em 1º de agosto de 2021, na forma da Lei nº 14.010/20.

(b) política ambiental da Companhia e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental

Tendo em vista a natureza de suas atividades, a Companhia ainda não aderiu a um padrão específico, em âmbito nacional ou internacional de práticas ambientais.

Para atender à legislação ambiental, a Companhia leva em consideração, antes de adquirir seus terrenos, todos os aspectos ambientais e legais, inclusive eventual existência de mananciais, cobertura vegetal, localização quanto às características de área de preservação e qualquer histórico de passivos ambientais, de modo que, no momento da aprovação dos projetos de empreendimentos pelos órgãos competentes, os aspectos e impactos ambientais já se encontram devidamente considerados.

A Companhia adota como prática interna de gestão ambiental a elaboração de estudos e avaliações para investigação ambiental como condição para a aquisição dos terrenos onde serão erigidos os

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

seus empreendimentos, independentemente da sua origem (industrial, comercial ou residencial), como forma de identificar possíveis passivos ambientais, viabilidade de remediação e de atender às disposições da legislação ambiental.

Destacamos a Resolução CONAMA 420/2009, que dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas por essas substâncias em decorrência de atividades antrópicas, alterada pela Resolução 460/2013.

(c) dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

No Brasil, a propriedade de uma marca adquire-se somente pelo registro validamente expedido pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial ("INPI"), órgão responsável pelo registro de marcas e patentes, sendo assegurado ao titular seu uso exclusivo, da marca registrada, em todo o território nacional por um prazo determinado de dez anos, passível de sucessivas renovações.

Durante o processo de registro, o depositante possui apenas uma expectativa de direito de propriedade das marcas depositadas aplicadas para a identificação de seus produtos ou serviços. Essa expectativa pode vir a não se concretizar em direito nas hipóteses de: (i) falta de pagamento das taxas retribuições cabíveis dentro dos prazos legais; (ii) indeferimento pelo órgão responsável pelo registro; e (iii) não contestação ou não cumprimento de exigência formulada pelo órgão responsável pelo registro.

No dia 25 de fevereiro de 2014, a URBA protocolou junto ao INPI pedido de concessão do registro da marca URBAMAIS, garantindo a titularidade da marca até 20 de março de 2028. Atualmente nossos negócios são conduzidos por meio da marca "URBA", a qual foi feito pedido de concessão de seu registro junto ao INPI, na data de 01 de novembro de 2019, garantindo sua titularidade até 09 de março de 2030.

Assim sendo, apenas nas hipóteses de a Companhia realizar uso indevido da marca ou deixar de realizar sua renovação quando do término da vigência, poderá perder seus direitos relativos ao uso da marca nominativa (apenas nome), mista (nome e elementos gráficos) e figurativa (apenas elementos gráficos) da "URBA".

Ainda, foi protocolo junto ao INPI, na data de 15 de maio de 2020, pedido de concessão do registro da marca "SMARTURBA" ainda em processo de aprovação.

Para mais informações sobre os direitos de propriedade intelectual relevantes da Companhia, registrados ou licenciados em nome da Companhia, dirija-se ao item 9.1 (b) deste Formulário de Referência e leia o fator de risco "A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Companhia" no item 4.1 deste Formulário de Referência.

7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior

7.6 - Receitas relevantes provenientes do exterior

(a) receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede da Companhia e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, pois a Companhia opera somente no Brasil. Dessa forma, não auferiu receitas no exterior no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e no exercício social de 31 de dezembro de 2019.

(b) receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, pois a Companhia opera somente no Brasil. Dessa forma, não auferiu receitas no exterior no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e no exercício social de 31 de dezembro de 2019.

(c) receita total proveniente de países estrangeiros e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, pois a Companhia opera somente no Brasil. Dessa forma, não auferiu receitas no exterior no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e no exercício social de 31 de dezembro de 2019.

7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades

7.7 - Efeitos da regulação estrangeira nas atividades

A Companhia não está sujeita a nenhuma regulação estrangeira em suas atividades.

7.8 - Políticas Socioambientais

7.8 - Políticas socioambientais

(a) Metodologia seguida pela Companhia na elaboração das informações socioambientais

A Urba é a empresa de desenvolvimento urbano especializada no desenvolvimento de bairros inteligentes buscando atender socio-ambientalmente as regiões de implantação de seu produto. A Companhia aprovou em 20 de agosto de 2020, pelo Conselho de Administração da Companhia, a "Política de Sustentabilidade", com o objetivo de orientar e estabelecer o compromisso da Companhia com o desenvolvimento sustentável, definindo os princípios e diretrizes a serem aplicados em suas atividades, objetivando a gestão sustentável em dois de seus pilares principais: o Social e Ambiental ("Política de Sustentabilidade").

A Política de Sustentabilidade se aplica à Companhia e suas controladas, assim como seus colaboradores, parceiros, fornecedores e demais grupos de relacionamento (acionistas, investidores, clientes, imobiliárias, corretores credenciados, autoridades públicas, representantes de agências reguladoras, autarquias, cartórios, representantes de entidades privadas, etc.).

A Companhia, loteadora com atuação em todo o território nacional, tem como propósito oferecer "tudo o que você precisa para viver os melhores momentos da sua vida" buscando, para tanto, a sustentabilidade de seu negócio com base nos seguintes valores:

Pensar como o cliente

A Companhia busca em todas as suas atividades e negócios a satisfação dos clientes. Para tanto, realiza melhoria contínua dos processos, oferece soluções socioambientais e inovadoras para os produtos, oferecendo áreas residenciais e comerciais em loteamentos de alta qualidade.

Ao pensar como cliente, a Companhia reconhece e cumpre os acordos e obrigações firmadas entre as diversas partes interessadas com o negócio.

Promover, implementar e divulgar ações de desenvolvimento sustentável

O desenvolvimento sustentável é fundamental para o negócio da Companhia e, para engajar todos os líderes e colaboradores com a Sustentabilidade, Responsabilidade Social, Qualidade, Saúde, Segurança e Meio Ambiente, a empresa estabelece anualmente metas de sustentabilidade para as lideranças, metas de redução de emissões de gases de efeito estufa, redução do consumo de água e energia, bem como divulga as práticas e indicadores de sustentabilidade.

As estratégias organizacionais estão alinhadas com os valores da Companhia, estabelecendo metas de longo prazo, projetos e investimentos, focados na sustentabilidade do produto e possuindo como diretriz principal os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU.

A empresa utiliza insumos naturais, a energia e os resíduos de forma consciente, buscando a redução, reutilização e reciclagem e, sempre que possível, a substituição de equipamentos e produtos para o melhor aproveitamento desses recursos naturais.

Além de dividir o sucesso com seus colaboradores, busca gerar valor para os acionistas trazendo retorno sobre o capital investido.

Manter a ética, transparência e a responsabilidade social

A Companhia é reconhecida pela ética e transparência na condução dos seus negócios. Adota os princípios orientadores sobre empresas e direitos humanos da ONU na gestão dos seus processos. Essa conduta mantida pela empresa e por seus colaboradores contribui fortemente para a credibilidade e sustentabilidade da empresa na sociedade e frente ao mercado em geral, sendo orientada pela sua estrutura de Governança Corporativa.

7.8 - Políticas Socioambientais

A Companhia mantém o compromisso com a transparência na comunicação e divulgação para as partes interessadas de resultados e desempenho relacionados aos aspectos ambientais e sociais da empresa, incluindo questões de Saúde e Segurança do trabalho. Também busca a consulta e participação dos colaboradores em assuntos que envolvam estes temas.

Todas as diretrizes contidas no Código de Conduta Ética da Companhia devem ser rigorosamente observadas nas ações e decisões de todos os colaboradores para que a credibilidade, reputação e valor das nossas empresas sejam sempre preservados.

No ambiente de trabalho todos colaboradores devem respeitar e valorizar a diversidade, não sendo admitida nenhuma forma de discriminação, assédio moral e sexual, trabalho infantil, trabalho em condição análoga à de escravo, práticas de corrupção, e prática de discriminação em todas as suas formas. Aos colaboradores é garantido o direito à livre associação sindical e direito a negociação coletiva. Além disso, a Companhia atende os requisitos legais aplicáveis ao negócio e os acordos subscritos pela organização associados aos seus aspectos de saúde, segurança, meio ambiente e responsabilidade social.

Agir preventivamente (Saúde, Segurança e Meio Ambiente)

A empresa atua de forma preventiva com o objetivo de identificar, controlar e monitorar oportunidades e riscos, processos e atividades do nosso negócio, promovendo uma cultura de gestão de riscos.

A Companhia atua para promover um ambiente de trabalho digno, saudável e seguro. Por isso, é responsabilidade de todos os colaboradores, parceiros e fornecedores atuar na eliminação de perigos, redução de riscos, prevenção de doenças e lesões, relacionadas às atividades laborais, garantindo condições adequadas de higiene, saúde, segurança e o bem-estar de todos.

Além disso, busca garantir um ambiente harmônico e sustentável com a sociedade por meio da redução dos impactos na vizinhança dos empreendimentos e reforçar a convivência harmoniosa com os moradores da região.

A preservação do meio ambiente e a promoção de atitudes ambientalmente sustentáveis são prioridades para a Companhia, de modo que a sua atuação tem foco preventivo na proteção do meio ambiente, adotando-se as medidas cabíveis para mitigar a poluição e os impactos relacionados à geração de resíduos, promovendo o uso racional de recursos naturais.

Inovar e melhorar continuamente no produto e na gestão

A Companhia possui a inovação com um de seus pilares estratégicos, assim promove e incentiva a inovação tecnológica, o investimento em pesquisa e desenvolvimento e a concepção de novos projetos e produtos para que sejam produzidos de maneira sustentável, contribuindo também para o desenvolvimento de produtos de baixa emissão de carbono. Promovendo e incentivando à eficiência energética e uso de energias renováveis alternativa. Buscando sempre analisar as vulnerabilidades dos nossos produtos através da adaptação de cenários futuros.

Além disso, a Companhia busca a melhoria contínua do desempenho da gestão de Qualidade, Segurança, Saúde Ocupacional, Meio Ambiente e Responsabilidade Social.

Quanto aos parceiros de negócio, a Companhia motiva e estimula que desenvolvam produtos, projetos e serviços sustentáveis.

Desenvolver atividades sustentavelmente

A Companhia desenvolve suas atividades visando a eficiência tanto no consumo de energia quanto no uso de recursos naturais, ao mesmo tempo em que promove a gestão e destinação adequada dos resíduos e efluentes gerados em suas atividades internas, adotando critérios de preservação da biodiversidade.

7.8 - Políticas Socioambientais

Nessa mesma linha, a Companhia incorpora variáveis climáticas à gestão de riscos e oportunidades socioambientais, buscando desenvolver negócios que não só entreguem resultados financeiros, mas que também impactem positivamente no âmbito social e ambiental, considerando tendências de mercado, regulamentações, demandas de clientes e da sociedade.

Instruir seu público interno e a sociedade

A Companhia dissemina a cultura e promove práticas de valorização à diversidade e equidade no ambiente de trabalho e que privilegiem um bom clima organizacional, contemplando critérios de sustentabilidade social e ambiental nos processos de avaliação de resultados e remuneração.

Afora isso, a Companhia mantém permanente e ativa sua agenda de comprometimento com os principais desafios do desenvolvimento sustentável das comunidades em que se faz presente, apoiando mecanismos de mercado, políticas públicas e inciativas que promovam melhorias contínuas para a sociedade e mitiguem desafios sociais e ambientais.

Ainda, a Companhia incorpora princípios de sustentabilidade e responsabilidade socioambiental para treinamento de seus colaboradores, compartilhando conhecimentos sobre o tema e contribuindo para o desenvolvimento de seu público interno e, consequentemente, da sociedade

(b) Indicar se as informações socioambientais são auditadas ou revisadas por entidade

A Companhia adota controles internos que funcionam como base para a elaboração das informações em conformidade com a metodologia e exigências de cada reporte. A Companhia também reporta as informações, as quais são auditadas anualmente por entidade externa, para o Inventário de Emissões de Gases de Efeito Estufa, onde os dados também são reportados para o *GHG Protocol* e ICO2 Bovespa, os quais constam as informações das emissões da Urba.

(c) Indicar a página na rede mundial de computadores onde podem ser encontradas as informações socioambientais

A Companhia não divulga informações socioambientais.

(d) Indicar se este relatório leva em conta os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU e quais são os ODS materiais para o negócio da companhia

A Companhia não divulga informações socioambientais.

(e) Indicar, caso aplicável, o motivo para não atendimento aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU nas informações socioambientais divulgadas

A Companhia não divulga informações socioambientais.

7.9 - Outras Informações Relevantes

7.9 - Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 7 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

8.1 - Negócios Extraordinários

8. Negócios extraordinários

8.1 - Negócios extraordinários

Não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante nos últimos três exercícios sociais e no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

Ademais, abaixo estão os seguintes contratos celebrados com a MRV, conforme descritos no item 16.2 e 16.3 deste Formulário de Referência:

(i) Em 29 de março de 2019 foi celebrado o Contrato de Prestação de Serviços "Contrato de Prestação de Serviços", por meio do qual foi acordado que será compartilhada com a Companhia a estrutura de contabilidade, financeiro, jurídico, TI, RH, Departamento Pessoal, Suprimentos e Suporte Administrativo; e

(ii) Em 18 de agosto de 2020, foi celebrado o Acordo Operacional visando a ***(i)*** formalizar a relação de cooperação entre as sociedades, ***(ii)*** permitir a captura, de forma equitativa, de sinergias operacionais; e ***(iii)*** assegurar, de maneira contínua e duradoura, o caráter estritamente comutativo de nossas transações e a independência de nossos interesses.

Por meio do Acordo Operacional, as partes estabeleceram os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial no contexto do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em conjunto, sem, no entanto, afetar o curso normal dos negócios e atividades desenvolvidos pelas partes de forma independente.

Nesse sentido, as partes acordaram:

(i) a outorga recíproca de um direito de preferência para exploração em conjunto de novos terrenos não parcelados que venham a ser identificados por Urba ou MRV ("Novos Terrenos"), desde que atendam aos requisitos de localização e metragem mínima e envolvam *(a)* o desenvolvimento de lotes urbanizados residenciais e incorporação imobiliária, concomitantemente ("Empreendimento Misto"), ou *(b)* o desenvolvimento de incorporação imobiliária pela MRV e prestação, pela Urba, de serviços de urbanização, ou desenvolvimento de loteamento pela Urba e prestação, pela MRV, de serviços de construção de unidades habitacionais sobre os lotes comercializados pela Urba ("Integração *Service*");

(ii) que Empreendimentos Mistos e Integrações *Service* poderão ser desenvolvidos com terceiros em Novos Terrenos apenas nas hipóteses de *(a)* MRV ou Urba, conforme o caso, decidir não exercer seu direito de preferência; ou *(b)* as partes não chegarem a um consenso quanto aos termos comerciais para exploração do Empreendimento Misto ou Integração *Service* em conjunto;

(iii) que a exploração individual do Novo Terreno pela parte que o houver identificado não representará violação ao Acordo Operacional, e que o direito de preferência acordado não será aplicável *(a)* aos casos em que a MRV ou a Urba sejam convidadas por terceiros para participar em Empreendimentos Mistos, desde que não sejam realizados em Novos Terrenos captados por MRV ou Urba; *(b)* aos Empreendimentos Mistos que, na presente data, estejam em desenvolvimento com terceiros; e *(c)* às oportunidades para aquisição de glebas que possuam área inferior à metragem mínima definida pelas partes, já estejam parceladas, não sejam passíveis de utilização para o desenvolvimento de Empreendimentos Mistos ou Integrações *Service* ou que estejam localizadas em área de interesse de apenas uma das partes.

O Acordo Operacional prevê, ainda, que nenhuma das partes será remunerada em virtude do Acordo e que, semestralmente, os Conselhos de Administração de ambas as sociedades deverão aprovar um plano conjunto para identificação e alocação de Novos Terrenos utilizados para o desenvolvimento de Empreendimentos Mistos e de Integração Service ("Plano de Cooperação"), bem como os indicadores que pautarão a sua exploração em conjunto.

8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor

8.2 - Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia nos últimos três exercícios sociais e no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020.

8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais

8.3 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

Não foram celebrados contratos relevantes pela Companhia ou por suas controladas que não fossem diretamente relacionados com suas atividades operacionais nos últimos três exercícios sociais e no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020.

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.

8.4 - Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes a esta seção 8 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros

9. Ativos relevantes

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes - outros

Além dos ativos discriminados nos itens a seguir, não existem outros bens do ativo não-circulante que a Companhia julgue relevantes.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados

Descrição do bem do ativo imobilizado	País de localização	UF de localização	Município de localização	Tipo de propriedade
Prédio da sede administrativa	Brasil	MG	Belo Horizonte	Arrendada

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 918582547 para a marca "URBA" / Classe Ncl (11) 36	Vigente até 29/05/2030	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre estas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, há a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia, o que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. Para mais informações, veja o fator de risco "A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Companhia" no item 4.1 deste Formulário de Referência.
Marcas	Registro nº 918582644 para a marca "URBA" / Classe Ncl (11) 37	Vigente até 29/05/2030	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre estas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, há a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia, o que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. Para mais informações, veja o fator de risco "A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Companhia" no item 4.1 deste Formulário de Referência.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 907378927 para a marca "URBA+" / Classe Ncl (10) 36	Vigente até 16/11/2026	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre estas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, há a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia, o que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. Para mais informações, veja o fator de risco "A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Companhia" no item 4.1 deste Formulário de Referência.
Marcas	Registro nº 907379214 para a marca "URBA+" / Classe Ncl (10) 37	Vigente até 16/11/2026	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre estas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, há a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia, o que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. Para mais informações, veja o fator de risco "A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Companhia" no item 4.1 deste Formulário de Referência.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 907379508 para a marca "URBA+" / Classe Ncl (10) 36	Vigente até 16/11/2026	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre estas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, há a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia, o que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. Para mais informações, veja o fator de risco "A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Companhia" no item 4.1 deste Formulário de Referência.
Marcas	Registro nº 907379915 para a marca "URBA+" / Classe Ncl (10) 37	Vigente até 16/11/2026	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre estas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, há a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia, o que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. Para mais informações, veja o fator de risco "A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Companhia" no item 4.1 deste Formulário de Referência.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 907374174 para a marca "URBAMAIS" / Classe Ncl (10) 36	Vigente até 20/03/2028	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre estas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, há a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia, o que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. Para mais informações, veja o fator de risco "A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Companhia" no item 4.1 deste Formulário de Referência.
Marcas	Registro nº 907374182 para a marca "URBAMAIS" / Classe Ncl (10) 37	Vigente até 20/03/2028	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre estas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, há a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia, o que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. Para mais informações, veja o fator de risco "A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Companhia" no item 4.1 deste Formulário de Referência.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 907374530 para a marca "URBAMAIS" / Classe Ncl (10) 36	Vigente até 20/03/2028	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre estas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, há a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia, o que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. Para mais informações, veja o fator de risco "A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Companhia" no item 4.1 deste Formulário de Referência.
Marcas	Registro nº 907374557 para a marca "URBAMAIS" / Classe Ncl (10) 37	Vigente até 20/03/2028	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre estas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, há a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia, o que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. Para mais informações, veja o fator de risco "A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Companhia" no item 4.1 deste Formulário de Referência.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Nome de domínio na internet	www.vivaurba.com.br	Válido até 19/02/2022	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente.	Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	**Valor contábil - variação %**	**Valor mercado - variação %**	**Montante de dividendos recebidos (Reais)**		**Data**	**Valor (Reais)**		
Casasmais Macaúba Incorporações Ltda.	30.833.017/0001-90	-	Coligada	Brasil	SP	Ribeirão Preto	Construção de edifícios	33,000000
30/06/2020	-0,350000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	13,561000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/06/2020	8.436.000,00		
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da Companhia.								
Casasmais Recanto das Flores Incorporações Ltda.	30.145.014/0001-64	-	Coligada	Brasil	BA	Feira de Santana	Construção de edifícios	33,000000
30/06/2020	53,000000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	6,414000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/06/2020	6.449.000,00		
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da Companhia.								
Urba 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	29.262.013/0001-10	-	Controlada	Brasil	PB	Campina Grande	Loteamento de imóveis próprios	100,000000
30/06/2020	105,000000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	450,000000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/06/2020	7.154.000,00		
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da Companhia.								
Urba 3 Loteamentos Ltda.	30.127.873/0001-20	-	Controlada	Brasil	SP	Amparo	Loteamento de imóveis próprios	97,190000
30/06/2020	64,000000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	1,613000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/06/2020	14.694.000,00		

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	**Valor contábil - variação %**	**Valor mercado - variação %**	**Montante de dividendos recebidos (Reais)**		**Data**	**Valor (Reais)**		
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da Companhia.								
Urba 4 Loteamentos Ltda.	36.121.393/0001-39	-	Controlada	Brasil	SP	Ribeirão Preto	Loteamento de imóveis próprios	42,500000
30/06/2020	0,000000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00	**Valor contábil**				
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da Companhia.								

9.2 - Outras Informações Relevantes

9.2 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 9.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

As informações financeiras contidas nos itens 10.1 a 10.9 deste Formulário de Referência, exceto quando expressamente ressalvado, são derivadas de nossas demonstrações financeiras consolidadas, relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, e de nossas informações contábeis intermediarias consolidadas, referentes aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e de acordo com normas internacionais de contabilidade – *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Impactos da COVID-19 sobre nossas atividades

Conforme descrito neste item 10.1 e em conjunto com o item 10.9 – Outros Fatores Com Influência Relevante – Análise dos impactos da COVID-19 nas Atividades da Companhia, bem como o item 4.1 – Descrição dos Fatores de Risco deste Formulário de Referência a pandemia da COVID-19 pode vir a afetar de forma material e adversa nossos negócios, condições financeiras, resultado das operações e nosso fluxo de caixa.

A Administração da Companhia tem monitorado diariamente os eventuais impactos nas condições financeiras e patrimoniais correntes da Companhia em decorrência do surto da COVID-19. Nota-se, inclusive pelos resultados apurados ao longo do período da pandemia, que nossos resultados operacionais, nossa condição financeira e de liquidez, são superiores ao mesmo período do ano anterior.

Até a data deste Formulário de Referência, ainda não é possível mensurar completamente se haverá eventos adversos, no futuro, em virtude da COVID-19 que possam impactar a Companhia, além das ponderações realizadas neste item 10.1 e nos itens 4.1, 5.5, 7.1 e 10.9 deste Formulário de Referência. De toda forma, até a presente data, não tivemos redução significativa no curso normal dos negócios, o qual tem mostrado resiliência e nos permitiram apurar aumento nas vendas.

Caso a pandemia continue a se estender por mais um longo período e ocasione a desaceleração econômica das cidades às quais possuímos empreendimentos e clientes já contratados, esta situação poderá ensejar na busca por alguns desses clientes por renegociação contratual. A Administração compreende e monitora tais pleitos sempre levando em consideração, a capacidade de pagamento do cliente, vinculado a rentabilidade esperada de cada empreendimento e o controle da inadimplência, de maneira que não afete a condição de liquidez da Companhia. Até a presente data, observa-se que os recebimentos da Companhia se mantêm estáveis.

Com a estratégia de preservação, reforço de caixa e atentos a oportunidades de negócios mediante aos possíveis efeitos econômicos que a COVID-19 poderia gerar, em abril de 2020, a Companhia emitiu debêntures e captou R$40 milhões, que deverão ser amortizados em 3 parcelas anuais a partir de 2023.

A análise dos Diretores esclarecendo os resultados obtidos e as razões para a flutuação nos valores das contas patrimoniais da Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas informações contábeis intermediárias e demonstrações financeiras sobre a situação financeira da Companhia. A Diretoria da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro.

As informações a seguir apresentadas foram avaliadas e comentadas pelos nossos Diretores. Dessa forma, as avaliações, opiniões e comentários dos nossos Diretores, ora apresentadas, traduzem a visão e percepção de nossos Diretores sobre nossas atividades, negócios e desempenho, bem como visam fornecer aos investidores informações que os ajudarão a comparar nossas informações contábeis intermediárias consolidadas revisadas referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e demonstrações financeiras consolidadas auditadas referentes aos exercícios sociais encerrados 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Os termos "AH" e "AV" constantes das colunas de determinadas tabelas abaixo significam "Análise Horizontal" e "Análise Vertical", respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens de linha em nossas demonstrações financeiras ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual ou item de uma linha (i) em relação à receita operacional líquida para os períodos/exercícios aplicáveis, quando da análise das demonstrações dos resultados; ou (ii) em relação ao total do ativo e/ou total do passivo somado ao total do Patrimônio Líquido, nos respectivos períodos e exercícios, quando da análise do balanço patrimonial.

As informações constantes neste item 10 do Formulário de Referência devem ser lidas e analisadas em conjunto com as nossas (i) demonstrações financeiras consolidadas referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e suas respectivas notas explicativas; (ii) e nossas informações contábeis intermediárias consolidadas referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e suas respectivas notas explicativas, disponíveis em nosso site https://vivaurba.com.br/ri/ e na página de internet da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br).

(a) Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

Entendemos que a Urba apresenta condições financeiras e patrimoniais adequadas para implementar o seu plano de negócio, desenvolver seus projetos e cumprir suas obrigações de curto e longo prazo. As nossas atividades foram e estão sendo suportadas por recursos aportados por nossos acionistas e por recursos captados junto a terceiros. Em 30 de junho de 2020, apresentávamos uma relação entre a dívida líquida e o patrimônio líquido de 0,81.

Indicadores financeiros da Urba:

(em milhares de reais)	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018	2017
Ativo Circulante	196.496	180.482	159.842	85.726
Passivo Circulante	96.195	26.590	44.190	35.556
Liquidez Corrente(1)	2,04	6,79	3,62	2,41
Índice de Endividamento(2)	4,39	3,84	3,43	3,27
Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante)	163.188	123.842	87.656	49.690
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	76.890	39.219	26.360	8.746
Dívida Líquida(3)	86.298	84.623	61.296	40.944
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	0,81	0,89	0,67	0,56
Lucro (Prejuízo) Líquido	12.075	2.678	2.568	2.214

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

(em milhares de reais, exceto %)	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018	2017
Margem Bruta(4)	43,1%	36,6%	35,2%	39,3%
EBITDA(5)	13.771	349	(2.544)	4.831
Margem EBITDA(6)	26,7%	0,6%	-7,2%	8,9%
EBITDA Ajustado(7)	13.771	5.890	(2,544)	4.831
Margem EBITDA Ajustado(8)	26,7%	10,1%	-7,2%	8,9%

1. Liquidez Corrente: Ativo Circulante divido pelo Passivo Circulante.
2. Índice de Endividamento: (Passivo Circulante acrescido do Passivo Não Circulante) dividido pelo Patrimônio Líquido.
3. Dívida Líquida: A Dívida Líquida corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), (Dívida Bruta), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante). A dívida líquida não é uma medida segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (IFRS). Outras companhias podem calcular a dívida líquida de maneira diferente de nós.
4. Margem Bruta: Lucro Bruto dividido pela Receita Operacional Líquida.
5. O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com Instrução CVM n.º 527 expedida em 4 de outubro de 2012, que dispõe sobre a forma de divulgação voluntária do EBITDA pelas companhias abertas e consiste no lucro líquido do exercício ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas de depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo IASB e não deve ser considerado como substitutos para o lucro líquido,
como indicador do desempenho operacional ou performance da Companhia.
6. Margem EBITDA: EBITDA/Receita Operacional Líquida.
7. O EBITDA Ajustado é calculado por meio do lucro líquido do exercício ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas de depreciação e amortização (EBITDA) acrescido ou reduzido para excluir o resultado da seguinte operação: baixa, em 2019, de gastos incorridos na prospecção de terrenos. O EBITDA Ajustado não é uma medida reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, e não deve ser considerado como substitutos para o lucro líquido, como indicador do desempenho operacional ou performance da Companhia.
8. Margem EBITDA Ajustado: EBITDA Ajustado/Receita Líquida.

A estratégia financeira da Companhia está baseada nos seguintes principais aspectos:

- A Companhia tem mostrado ao longo dos períodos, solidez em sua alocação de recursos, como pode-se observar no índice de liquidez corrente, que representa a quantidade de vezes que a Companhia possui recursos suficientes para honrar seus compromissos nos 12 meses seguintes. Em 30 de junho de 2020, este indicador foi de 2,0x, e, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 foi de 6,8x, 3,6x e 2,4x, respectivamente.

- Estrutura de capital equilibrada com perfil de longo prazo. A Companhia financia suas atividades com capital próprio e com recursos de terceiros, apresentando estes últimos perfil de longo prazo. Em 30 de junho de 2020, 87% do saldo dos empréstimos, financiamentos e debêntures apresentavam vencimento acima de 12 meses. Em decorrência da expansão esperada pela Companhia, podem ocorrer ingressos de capital, contribuindo para redução da proporção de capital de terceiros frente ao capital próprio.

- Margens operacionais que consideramos elevadas em função de: (a) grande valor agregado no processo de transformação de grandes propriedades em lotes residenciais, comerciais ou industriais; (b) expertise na aquisição de terrenos; (c) rígido controle de custos e despesas operacionais; (d) eficiência na urbanização dos empreendimentos; e (e) time dedicado e experiente.

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, a margem bruta foi de 43,1% (36,6%, 35,2% e 39,3% para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, respectivamente), lucro líquido foi de R$12,1 milhões (prejuízo líquido de R$2,7 milhões, prejuízo líquido de R$2,6 milhões e R$2,2 milhões para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, respectivamente). O EBITDA Ajustado foi de

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

R$13,8 milhões (margem EBITDA Ajustado 26,7%), para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, e para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 foi de R$5,9 milhões (margem EBITDA Ajustado de 10,1%), - R$2,5 milhões (margem EBITDA Ajustado de -7,2%) e R$4,8 milhões (margem EBITDA Ajustado de 8,9%), respectivamente.
A Companhia apresenta índices de alavancagem que seus diretores consideram baixo, estando preparada e com condições de acessar o mercado para fazer frente a oportunidades que surjam no setor. Além disso, acredita estar bem posicionada em mercados de atuação que combinam atividade econômica relevante, forte demanda e geração de renda, com um banco de terrenos diversificado.

Periodicamente, a Administração da Companhia procede com a revisão da aderência de seu banco de terrenos (*landbank*), estratégia de atuação e rentabilidade esperada pela Companhia. Em 2019, essa análise resultou na baixa ou provisão de projetos que não mais faziam parte da estratégia da Companhia. As baixas somaram o montante de R$5,5 milhões, e estão representadas na rubrica "Outras despesas operacionais, líquidas" na demonstração de resultado; com as baixas, a Companhia apurou prejuízo no exercício. A Administração entende que o banco de terrenos atual é consistente com a sua estratégia e que, por isso, o evento de baixa ocorrido em 2019, não será recorrente.

Até a data deste Formulário de Referência, os efeitos daCOVID-19 para o negócio ainda não podem ser previstos com segurança pois ainda permanecem restrições estabelecidas por autoridades para contenção da pandemia, sem possibilidade de previsão de seu término e correspondentes efeitos na economia. Até o momento, a Companhia não identificou efeitos significativos para o semestre findo em 30 de junho de 2020, e avaliou, conforme itens 3.3 e 5.5 deste formulário e em observância Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas demonstrações financeiras, riscos e incertezas que poderiam afetar as demonstrações financeiras ora apresentadas. Após decorridos aproximadamente 120 dias de medidas de confinamento, a Companhia vem conseguindo manter a qualidade da carteira dos terrenos, que é resultado deste trabalho interno. A principal iniciativa tem sido a avaliação individualizada de cada cliente e, quando aplicável, carência no prazo de pagamento. No entanto, existe a ciência que caso a crise em função da COVID-19 se estenda ao longo dos próximos meses, pode ocorrer uma deterioração da carteira, sem possibilidade ainda de mensuração da sua extensão e do impacto nos próximos trimestres.

(b) Estrutura de Capital

Na data deste Formulário de Referência, nosso capital social era de R$85,2 milhões, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 79,3 milhões ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.
Nossos objetivos ao administrar nosso capital são os de salvaguardar a continuidade do nosso modelo de negócios buscando maximizar o retorno e o valor gerado aos nossos acionistas, produzindo ganhos de eficiência de forma sustentável e consistente ao longo dos anos.
Abaixo encontra-se demonstrada a divisão da estrutura de capital da Companhia entre capital próprio (representada pelo patrimônio líquido) e capital de terceiros (correspondente ao passivo circulante e não circulante) nas datas indicadas:

(em milhares de reais, exceto %)	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018	2017
Passivo circulante (a)	96.165	26.590	44.190	35.566
Passivo não circulante (b)	371.670	337.244	268.567	204.424
Patrimônio líquido (c)	106.491	94.861	91.074	73.428
Total (d)	574.326	458.695	403.831	313.418
Capital de Terceiros ((a+b)/d)	81%	79%	77%	77%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Capital Próprio (c/d)	19%	21%	23%	23%
Passivo total (a+b)	467.835	363.834	312.757	239.990
Passivo total/ Patrimônio Líquido	4,39	3,84	3,43	3,27

Em 31 de dezembro de 2017, a estrutura de capital (Passivo total / Patrimônio Líquido) foi de 3,27. Em 31 de dezembro de 2018, a estrutura de capital de 3,43 foi resultante do aumento de 24% no Patrimônio Líquido em razão do aumento de capital social. Em 31 de dezembro de 2019, a estrutura de capital de 3,84 foi resultante do aumento do passivo total em 16%, compensado parcialmente pelo aumento de 4% no Patrimônio Líquido, principalmente em razão do aumento de capital social ocorrido no ano de 2019. Em 30 de junho de 2020, a estrutura de capital foi de 4,39, resultante do aumento do passivo total em 29%, compensado parcialmente pelo aumento de 12% no Patrimônio Líquido, principalmente decorrente do lucro do semestre.

A Companhia utiliza recursos próprios para a composição de seu portfólio e tem como padrão o uso de recursos de terceiros de longo prazo para financiar a construção de seu portfólio. Os empréstimos, financiamentos e debêntures, que a Companhia utiliza na construção de seus ativos, possuem perfil de vencimento de longo prazo, de cerca de 5 anos das respectivas datas de captação, o que permite que os ativos se desenvolvam e atinjam maturidade operacional e de vendas.

(c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Acreditamos ter liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outras obrigações a serem pagos nos próximos doze meses, embora nós não possamos garantir que tal situação permanecerá inalterada especialmente considerando a incerteza oriunda dos impactos da COVID-19 na economia brasileira, nossas operações e fluxos de caixa futuros. Caso entendamos necessário contrair empréstimos para financiar nossos investimentos e aquisições, acreditamos ter capacidade para contratá-los.

(em milhares de reais, exceto %)	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018	2017
Ativo Circulante (a)	196.486	180.482	159.842	85.726
Passivo Circulante (b)	96.165	26.590	44.190	35.566
Liquidez Corrente (a/b)	2,04	6,79	3,62	2,41

(d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Além de financiar nosso capital de giro com recursos de nossas operações, captamos recursos por meio de contratos financeiros e através da emissão de valores mobiliários, em especial debêntures, quando necessário, os quais são empregados no financiamento de nossas necessidades de capital de giro, em investimentos de curto e longo prazo e em investimentos relevantes em ativos não circulantes, bem como na manutenção de nossas disponibilidades de caixa em nível que acreditamos apropriado para o desempenho de nossas atividades. Além disso, poderemos contar com aportes adicionais de recursos de nossos acionistas, caso estes se façam necessários. Vide quadro abaixo no item f.

(e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Para a hipótese de eventuais coberturas de deficiência de liquidez, mantidas as condições macroeconômicas atuais, poderemos utilizar os mesmos recursos de financiamento que já utilizamos, conforme descrito no item (d) acima, e caso entendamos necessário, poderemos contrair novos empréstimos para financiar nossos investimentos; poderemos também realizar desinvestimentos em ativos de portfólio, a depender de condições comerciais e de mercado para tais desinvestimentos, considerando a capacidade de geração de valor futuro destes ativos aos acionistas.

(f) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

Em 30 de junho de 2020, o saldo total de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) da Companhia era de R$163,2 milhões, enquanto a posição de caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira restritas era de R$76,9 milhões, resultando em uma dívida líquida de R$86,3 milhões.

Financiadores	Vencimento do principal	Custo efetivo (*)	30/06/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17
			Total	Total	Total	Total
Debêntures 2ª emissão	06/21 a 06/23	CDI + 1,44%	60.132	60.215	60.283	-
Debêntures 4ª emissão	03/23 a 03/25	CDI + 1,71%	40.393	-	-	-
Capital de giro (CCB)	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	5.434	6.425	8.402	10.379
CRI KINEA (3ª emissão de debêntures)	03/24	CDI + 1,10%	60.006	60.021	-	-
CRI - XP - 82ª Série (1ª emissão de debêntures)	01/17 a 12/19	CDI +1,93%	-	-	20.012	40.025
(-) Custos de Captação			(2.777)	(2.819)	(1.041)	(714)
Total Consolidado			163.188	123.842	87.656	49.690

(*) Custo efetivo: considera custo da dívida contratual mais outros custos de captação e manutenção de dívida.

A Administração acredita que o perfil da dívida da Companhia é adequado face aos seus compromissos e geração de caixa e que a Companhia possui capacidade de obter novos recursos no mercado, conforme necessário.

(i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

(a) Debêntures:

1ª emissão:

Em 28 de Dezembro de 2016, a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Escritura da primeira emissão de Debêntures simples para colocação privada da espécie quirografária, não conversíveis em ações, em série única com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora MRV Engenharia e Participações S/A. que serviu de lastro para a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitidos pela Ápice Securitizadora S/A, no dia 28 de dezembro de 2016. A operação fez jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário de cada Debênture, desde a data de subscrição até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 1,15%% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Esta operação foi liquidada no fluxo normal de vencimento em dezembro de 2019.

2ª emissão:

Em 06 de junho de 2018, a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Escritura da segunda emissão de Debêntures simples da espécie quirografária, não conversíveis em ações, em série única com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora MRV Engenharia e Participações S/A. As Debêntures farão jus, desde a primeira Data de Integralização, à remuneração equivalente a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano ("Taxa DI"), acrescidos exponencialmente de uma sobretaxa, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de 1,22% a.a. (um inteiro e vinte e dois centésimos por cento ao ano).

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

3ª emissão:

Em 27 de Março de 2019, a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Escritura da terceira emissão de Debêntures simples para colocação privada da espécie quirografária, não conversíveis em ações, em série única com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora MRV Engenharia e Participações S/A. que serviu de lastro para a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitidos pela Gaia Securitizadora S/A, no dia 27 de março de 2019. A operação fez jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário de cada Debênture, desde a data de subscrição até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 0,20% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

4ª emissão:

Em 1º de Abril de 2020, a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Escritura da quarta emissão de Debêntures simples da espécie quirografária, não conversíveis em ações, em série única com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora MRV Engenharia e Participações S/A. As debêntures fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário de cada Debênture, desde a data de subscrição até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis

(b) Capital de Giro (CCB)

Em 15 de março de 2016, a Companhia emitiu uma Cédula de Crédito Bancário ("CCB") no valor de R$13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais) a favor do Itaú Unibanco. Esta operação tem atualização monetária pela taxa referencial (TR) e faz jus a juros remuneratórios sobre o principal não amortizado acrescido da atualização monetária de 13,29% ao ano. A operação conta com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora MRV Engenharia e Participações S/A.

Nos termos das escrituras das emissões acima citadas possuímos *covenants* não financeiros, que se resumem a práticas comuns a estes tipos de operação, e exclusivamente para a 2ª e 3ª Emissão de Debêntures, há obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros com base nas informações financeiras e balanços patrimoniais da avalista MRV Engenharia e Participações S.A., conforme segue:

	Descrição	Índice requerido
[1]	(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,65
[2]	(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,925
[1] [2]	(Recebíveis + receita a apropriar + estoques) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + custo a apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

[1] Dívida líquida para a 2ª emissão pública de debêntures do Grupo corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras, exceto eventuais bloqueios por garantia de obra.

[2] Dívida líquida para o CRI que lastreia a 3ª emissão de debêntures corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, arrendamento mercantil financeiro e os títulos de renda fixa frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, acrescido das fianças ou avais prestados pelo Grupo para garantir dívidas de empresas do Grupo, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras do Grupo cujas dívidas estejam sob garantia da devedora, exceto aplicações retidas e/ou cedidas em garantia de obrigações que não estejam contempladas na dívida líquida acima definida.
Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.
Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.
Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas demonstrações financeiras.
Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.
Estoques corresponde ao valor apresentado na conta "imóveis a comercializar" do balanço patrimonial.
Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia não possui relações de valor relevante de longo prazo com instituições financeiras.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

De acordo com os contratos das dívidas contraídas pela Companhia, nenhuma tem precedência com relação à outra, mesmo em eventual concurso universal de credores.

Considerando que nos contratos da Companhia não há ordem de precedência, em eventual concurso universal de credores, ressalvadas as garantias reais constituídas nos termos indicados acima, a Companhia obedece aos termos estabelecidos na legislação brasileira.

(iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e a alienação de controle societário

Nas escrituras das debêntures acima citadas possuímos restrições previstas e passíveis à aprovação dos debenturistas para sua realização, conforme a seguir:

Contratação de novas dívidas e emissões de novos valores mobiliários: Não.

Distribuição de dividendos: Não.

Alienação de ativos: Não.

Alienação de controle societário: Não.

Adicionalmente a Companhia cumpriu integralmente com todas as obrigações a que está sujeita nos últimos três exercícios sociais e no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020.

(g) Limites de utilização dos financiamentos já contratados

Em 30 de junho de 2020, a Companhia não apresentava valores a liberar nos empréstimos contratados até a mesma data.

(h) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

As variações relevantes nos itens principais do balanço patrimonial consolidado em 30 de junho de 2020, 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 são discutidas a seguir.

A análise dos Diretores esclarecendo os resultados obtidos e as razões para a flutuação nos valores das contas patrimoniais da Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas demonstrações financeiras sobre a situação patrimonial e financeira da Companhia. A Diretoria da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 3O DE JUNHO DE 2020 COMPARADO AO PERÍODO DE SEIS MESES ENCERRADO EM 30 DE JUNHO DE 2019

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO (em milhares de reais, exceto %)	**Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020**	**AV**	**Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019**	**AV**	**AH**
Receita líquida	51.521	100%	43.983	100%	17%
Custo dos lotes vendidos	(29.321)	-57%	(25.467)	-58%	15%
Lucro bruto	**22.200**	43%	**18.516**	42%	20%
Despesas operacionais					
Despesas com vendas	(4.069)	-8%	(5.423)	-12%	-25%
Despesas gerais e administrativas	(5.505)	-11%	(5.617)	-13%	-2%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(199)	0%	(3.291)	-7%	-94%
Resultado de equivalência patrimonial	1.056	2%	(66)	0%	-1700%
Lucro antes do resultado financeiro líquido e do imposto de renda e contribuição social	**13.483**	26%	**4.119**	9%	227%
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	(2.184)	-4%	(2.260)	-5%	-3%
Receitas financeiras	865	2%	1.445	3%	-40%
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	1.760	3%	1.381	3%	27%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	**13.924**	27%	**4.685**	11%	197%
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	(934)	-2%	(1.003)	-2%	-7%
Diferidos	(915)	-2%	(589)	-1%	55%
	(1.849)		(1.592)		
Lucro líquido do período	**12.075**	23%	**3.093**	7%	290%
Lucro atribuível a:					
Acionistas controladores	12.075	100%	2.995	97%	303%
Acionistas não controladores	-	0%	98	3%	-100%
	12.075		3.093		
Resultado básico e diluído por ação	**0,1553**		**0,0385**		

Receita líquida

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

A receita líquida no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R$51,5 milhões e de R$44 milhões para o mesmo período de 2019, aumento de R$7,5 milhões, representando 17%. A receita líquida dos períodos possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	6M 20	6M 19
Receita de vendas de lotes	64.328	56.313
Distratos	(9.662)	(10.837)
Outros	(1.138)	(653)
Impostos incidentes sobre vendas	(2.007)	(840)
Receita operacional líquida	51.521	43.983

O aumento da receita líquida é principalmente decorrente: (i) do aumento preço médio das unidades vendidas no primeiro semestre de 2020, comparado com o mesmo período do ano anterior, apesar da redução do número de unidades vendidas (548 unidades vendidas nos primeiros seis meses de 2020 e 881 no mesmo período de 2019); (ii) da maior execução de obras em andamento, contribuindo para maior geração de receita; e (iii) da redução dos distratos.

Custo dos lotes vendidos

O custo dos lotes vendidos no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R$29,3 milhões e R$25,5 milhões no mesmo período de 2019, aumento de R$3,9 milhões, representando 15%. Este aumento é decorrente do mix de lotes vendidos, gerando um equilíbrio entre as margens brutas representada pelo lucro bruto em relação a receita líquida dos períodos (43% para o primeiro semestre de 2020 e 42% para o mesmo período do ano anterior).

Lucro bruto

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, o lucro bruto foi de R$22,2 milhões, correspondente a 43% de margem bruta, que é representada pelo lucro bruto em relação a receita líquida. No período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, o lucro bruto foi de 18,5 milhões, correspondente a 42% de margem bruta, notando-se leve melhora da margem bruta no primeiro semestre de 2020, principalmente pelo aumento do preço médio de venda e mix dos produtos.

Despesas operacionais

Despesas com venda

As despesas com vendas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foram de R$4,1 milhões e no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019 foram de R$5,4 milhões, uma redução de R$1,4 milhão, representando 25%. Esta variação refere-se principalmente a redução de despesas com a estrutura fixa e de apoio comercial, otimizando recursos e investindo em tecnologia, processos e qualificação de pessoas. Em relação à receita líquida, as despesas com vendas passaram de 12%, em 2019 para 8% em 2020, em razão de uma melhoria operacional, decorrente do aumento na velocidade de venda dos lançamentos dos novos empreendimentos.

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foram de R$5,5 milhões e no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019 foi de R$5,6 milhões, uma redução de R$0,1 milhão, representando 2%. Esta variação refere-se à capacidade instalada de apoio administrativo para a execução do curso normal dos negócios da Companhia. A relação despesa administrativa pela receita líquida nos primeiros seis meses de 2019 era de 13% e no mesmo período de 2020 foi de 11% decorrente dos aperfeiçoamentos de processos e qualificação de pessoal realizados pela Companhia desde 2018.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

As outras receitas (despesas) operacionais líquidas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 representaram R$0,2 milhão e no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019 R$3,3 milhões de despesa, uma redução de R$3,1 milhões, equivalente a 94%. Esta redução é representada pelo efeito não recorrente de baixa de gastos com projetos descontinuados no banco de terrenos no primeiro semestre de 2019, no valor de R$2 milhões.

Resultado de equivalência patrimonial

O resultado de equivalência patrimonial no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi uma receita de R$1,0 milhão e no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019 foi despesa de R$66 mil. Essa variação refere-se substancialmente ao lucro das subsidiárias da Companhia, sobretudo dos empreendimentos do projeto Casasmais, localizados nas cidades de Feira de Santana e Ribeirão Preto, estados da Bahia e São Paulo, respectivamente.

Resultado financeiro líquido

Despesas financeiras

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, as despesas financeiras foram de R$2,2 milhões e de R$2,3 milhões no mesmo período de 2019, representando um comportamento linear nos dois períodos comparados, com pequena redução de R$0,1 milhão, correspondente a 3% de variação. Essa variação é representada basicamente pela queda dos juros sobre empréstimos, resultado da queda do CDI nos primeiros seis meses de 2020 (1,78% frente a 3,07% no mesmo período de 2019), compensado pelo aumento do saldo de empréstimos no mesmo período.

Receitas financeiras

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, as receitas financeiras foram de R$0,9 milhão e de R$1,5 milhão no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, representando uma redução de R$0,6 milhão, correspondente a uma queda de 40%. Essa variação é principalmente decorrente da redução das receitas com rendimentos de aplicações financeiras, resultado da queda do CDI no primeiro semestre de 2020, quando comparado ao mesmo período de 2019, onde as taxas foram de 1,78% e 3,07%, respectivamente, redução de 42%.

Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, as receitas financeiras provenientes de clientes foram de R$1,8 milhão e de R$1,4 milhão no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, representando um aumento de R$0,4 milhão, correspondente a 27%. Esse aumento é principalmente decorrente da conclusão do empreendimento Jardim Bem Viver, localizado na cidade de Álvares Machado, estado de São Paulo, quando as receitas decorrentes de reajustes de contratos de clientes passaram a integrar a receita financeira.

Imposto de renda e contribuição social

Corrente

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, a despesa de imposto de renda e contribuição social corrente foi de R$0,9 milhão e de R$1 milhão no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, representando uma redução de R$0,1 milhão, correspondente a 7%, influenciada pela queda das receitas de aplicações financeiras.

Diferido

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, a despesa com imposto de renda e contribuição social diferidos foi de R$0,9 milhão e no mesmo período de 2019 foi de R$0,6 milhão, representando um aumento de R$0,3 milhão de despesa entre os dois períodos analisados, devido ao aumento da receita e consequentemente do contas a receber.

Lucro do período

O resultado do período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi um lucro de R$12,1 milhões e no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019 foi lucro de R$3,1 milhões, representando um aumento de R$9 milhões, variação de 290%. Essa variação é justificada principalmente pelo: (i) aumento do lucro bruto, resultado da melhora na operação da Companhia; (ii) redução de outras despesas operacionais devido a evento não recorrente ocorrido em 2019; e (iii) melhora do resultado de empreendimentos controlados em conjunto, conforme citado anteriormente no resultado de equivalência patrimonial.

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO (em milhares de reais, exceto %)	**Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019**	**AV**	**Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018**	**AV**	**AH**
Receita líquida	58.379	100%	35.549	100%	64%
Custo dos lotes vendidos	(37.027)	-63%	(23.028)	-65%	61%
Lucro bruto	**21.352**	37%	**12.521**	35%	71%
Despesas operacionais					
Despesas com vendas	(8.608)	-15%	(8.446)	-24%	2%
Despesas gerais e administrativas	(10.459)	-18%	(8.267)	-23%	27%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(5.002)	-9%	850	2%	-688%
Resultado de equivalência patrimonial	2.679	5%	482	1%	456%
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro	**(38)**	0%	**(2.860)**	-8%	-99%
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	(5.688)	-10%	(3.377)	-9%	68%
Receitas financeiras	3.903	7%	2.730	8%	43%
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	2.400	4%	2.911	8%	-18%
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	**577**	1%	**(596)**	-2%	-197%
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	(2.215)	-4%	(1.439)	-4%	54%
Diferidos	(1.040)	-2%	(533)	-1%	95%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Lucro (prejuízo) líquido do exercício	**(2.678)**	-5%	**(2.568)**	-7%	4%
Lucro (prejuízo) líquido atribuível a:					
Acionistas controladores	(2.921)	109%	(2.569)	100%	14%
Acionistas não controladores	243	-9%	1	0%	24200%
Resultado básico e diluído por ação	**(0,0376)**		**(0,0378)**		

Receita líquida

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, a Receita Líquida apresentou um crescimento de 64% em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, totalizando R$58,4 milhões ante R$35,5 milhões. A receita líquida dos períodos possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	2019	2018
Receita de vendas de lotes	82.096	57.165
Distratos	(19.540)	(19.116)
Outros	(1.742)	(951)
Impostos incidentes sobre vendas	(2.435)	(1.549)
Receita operacional líquida	58.379	35.549

O crescimento da receita líquida é resultante (i) do aumento da quantidade vendida (787 unidades no exercício de 2018 e 1.211 no exercício de 2019, um aumento de 54%) e (ii) do aumento no preço médio das unidades vendidas em 2019.

Os valores dos distratos apresentaram pouca variação entre os exercícios, contudo, analisando proporcionalmente ao valor da receita bruta, nota-se que em 2019 os distratos foram menos representativos em 2019, sendo 24% dessa receita enquanto em 2018 representou 33%.

Custo dos lotes vendidos

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 os custos dos lotes vendidos foram de R$37 milhões e de R$23 milhões para o exercício de 2018, representando um aumento de R$14 milhões, correspondente a 61%. Tal variação é decorrente principalmente do aumento do número de unidades vendidas (787 unidades no exercício de 2018 e 1.211 no exercício de 2019, um aumento de 54%) e aumento dos custos incorridos em 2019, resultado principalmente do aumento das obras com o início da operação do Loteamento Portal das Águas, na cidade de Amparo, estado de São Paulo.

Lucro bruto

O lucro bruto no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R$21,4 milhões e de R$12,5 milhões no mesmo período do ano anterior, representando um aumento de R$8,8 milhões, correspondente a 71%. Este aumento é decorrente do aumento do número de unidades vendidas em 2019 e aumento no preço médio das vendas em 2019.

Despesas operacionais

Despesas com vendas

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, as despesas com vendas foram de R$8,6 milhões, um aumento de 2%, comparado a R$8,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esta variação refere-se ao aumento das despesas comerciais, sobretudo comissões e corretagens, reflexo do aumento de preço médio das vendas de 2019.

Despesas gerais e administrativas

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, as despesas gerais e administrativas foram de R$10,5 milhões comparado a R$8,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R$2,2 milhões, correspondente a 27%. Esta variação refere-se ao aumento na estrutura de pessoal da alta gerência da Companhia para a sua preparação para um crescimento orgânico. Também houve aumento nas despesas de deslocamentos e viagens, com maior dedicação à expansão da Companhia, em contrapartida reduziu-se as despesas com consultoria.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais, líquidas

As Outras Receitas (Despesas) Operacionais, líquidas passaram de uma receita de R$0,9 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 para uma despesa de R$5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro 2019. Esta variação é decorrente de uma revisão da aderência do banco de terrenos (*landbank*) à estratégia de atuação e rentabilidade esperada pela Companhia. Em 2019, esta análise resultou na baixa ou provisão de projetos que não mais faziam parte da estratégia da Companhia, no montante de R$5,5 milhões.

Resultado de equivalência patrimonial

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 o resultado de equivalência patrimonial gerou uma receita de R$2,7 milhões, comparado a R$0,5 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, aumento de R$2,2 milhões, correspondente a 456%, principalmente em decorrência do resultado obtido nos investimentos dos empreendimentos, Loteamento Reserva Macaúba e Casasmais Macaúba, localizados na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo.

Resultado financeiro líquido

Despesas financeiras

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, as despesas financeiras foram de R$5,7 milhões e de R$3,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R$2,3 milhões, correspondente a 68%. Este aumento é principalmente decorrente do aumento do endividamento no ano de 2019, o que gerou uma maior carga de juros, e redução da capitalização de juros.

Receitas financeiras

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, as receitas financeiras foram de R$3,9 milhões e de R$2,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R$1,2 milhão, correspondente a 43%. Essa variação é principalmente decorrente do acréscimo da receita com rendimentos de aplicações financeiras, resultado do aumento do saldo de títulos e valores mobiliários no ano de 2019, que passou de R$26,1 milhões em 2018 para R$38,4 milhões em 2019, um aumento de R$12,3 milhões, representando 47%.

Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, as receitas financeiras foram de R$2,4 milhões e de R$2,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de R$0,5 milhão, correspondente a 18%. Esta redução é principalmente decorrente da redução dos índices de

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

atualização contratuais dos contratos de clientes em 2019, sendo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) e IGPM (Índice Geral de Preços ao Mercado).

Imposto de renda e contribuição social

Corrente

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, a despesa de imposto de renda e contribuição social corrente foi de R$2,2 milhões e de R$1,4 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R$0,8 milhão, correspondente a 54%. Este aumento é principalmente decorrente do aumento da receita financeira no exercício social de 2019 e aumento dos recebimentos de clientes.

Diferido

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, a despesa de imposto de renda e contribuição social diferidos foi de R$1,0 milhão e de R$0,5 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando aumento de R$0,5 milhão, resultado do aumento nas vendas e consequentemente do contas a receber.

Lucro (Prejuízo) do exercício

O resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi prejuízo de R$2,7 milhões, comparado com o prejuízo de R$2,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando aumento no prejuízo de R$0,1 milhão, variação de 4% entre os períodos analisados. Apesar do aumento do lucro bruto, em 2019 a Companhia apresentou um evento não recorrente registrado e mencionado nas outras despesas operacionais líquidas, referente a baixa registrada no banco de terrenos no montante de R$5 milhões, prejudicando o resultado líquido desse ano.

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO (em milhares de reais, exceto %)	**Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018**	**AV**	**Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017**	**AV**	**AH**
Receita líquida	35.549	100%	54.440	100%	-35%
Custo dos lotes vendidos	(23.028)	-65%	(33.030)	-61%	-30%
Lucro bruto	**12.521**	35%	**21.410**	39%	-42%
Despesas operacionais					
Despesas com vendas	(8.446)	-24%	(9.210)	-17%	-8%
Despesas gerais e administrativas	(8.267)	-23%	(7.182)	-13%	15%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	850	2%	(547)	-1%	-255%
Resultado de equivalência patrimonial	482	1%	(9)	0%	-5456%
Lucro antes do resultado financeiro	**(2.860)**	-8%	**4.462**	8%	-164%
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	(3.377)	-9%	(2.348)	-4%	44%
Receitas financeiras	2.730	8%	2.466	5%	11%
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	2.911	8%	166	0%	1654%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	**(596)**	-2%	**4.746**	9%	-113%
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	(1.439)	-4%	(1.565)	-3%	-8%
Diferidos	(533)	-1%	(967)	-2%	-45%
Lucro líquido do exercício	**(2.568)**	-7%	**2.214**	4%	-216%
Lucro líquido atribuível a:					
Acionistas controladores	**(2.569)**	100%	**2.186**	99%	-218%
Acionistas não controladores	**1**	0%	**28**	1%	-96%
Resultado básico e diluído por ação	**(0,0378)**		**0,0519**		

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Receita líquida

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, a receita líquida apresentou uma redução de 35% em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, totalizando R$35,5 milhões ante R$54,4 milhões, respectivamente, variação absoluta de R$19 milhões no resultado entre os anos analisados, representando redução de 35%.

A receita líquida dos períodos possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	2018	2017
Receita de vendas de lotes	**57.165**	81.409
Distratos	**(20.067)**	(24.946)
Impostos incidentes sobre vendas	**(1.549)**	(2.023)
Receita operacional líquida	**35.549**	54.440

A redução apresentada se deve: (i) a queda na quantidade de unidades vendidas, que passou de 1.293 unidades em 2017 para 778 em 2018, redução de 506 unidades, correspondente a 39%; e (ii) a redução das obras em andamento (5 obras em andamento no início de 2017 e 3 obras no final de 2018).

Custo dos lotes vendidos

Para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, o custo dos lotes vendidos foi de R$23 milhões, e de R$33 milhões para o mesmo período do ano anterior, uma redução de R$10 milhões, correspondente a 30%, principalmente decorrente da redução da quantidade vendida e volume de obras, conforme comentado no item acima.

Lucro bruto

O lucro bruto no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R$12,5 milhões e de R$21,4 milhões no mesmo período do ano anterior, redução de R$8,9 milhões, correspondente a 42%, principalmente decorrente da redução de 39% das unidades vendidas em 2018, em comparação a 2017, conforme destacado no item “Receita líquida” acima.

Despesas operacionais

Despesas com vendas

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, as despesas com vendas foram de R$8,4 milhões, uma redução de 8%, comparado a R$9,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esta variação refere-se à adequação da estrutura de vendas que aprimorou a eficiência operacional da Companhia, além da redução dos valores pagos de comissão de vendas, reflexo da queda nas vendas do período

Despesas gerais e administrativas

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, as despesas gerais e administrativas foram de R$8,3 milhões e R$7,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, um aumento de R$1,1 milhão, correspondente a 15%. Esta variação refere-se ao aumento da estrutura de pessoal da alta gerência da Companhia visando à preparação para um crescimento orgânico.

Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

As outras receitas (despesas) operacionais, líquidas passaram de uma despesa de R$0,5 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, para uma receita de R$0,9 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro 2018, decorrente de ganhos pontuais em 2018.

Resultado de equivalência patrimonial

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 o resultado de equivalência patrimonial foi uma receita de R$0,5 milhão e zero no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Este aumento é decorrente do resultado do empreendimento Reserva Macaúba, localizado na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, apurado no exercício de 2018, o qual ainda não havia sido iniciado em 2017.

Resultado financeiro líquido

Despesas financeiras

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, as despesas financeiras foram de R$3,4 milhões e de R$2,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, representando um aumento de R$1,1 milhão, correspondente a 44%. Este aumento é principalmente decorrente do aumento do endividamento no ano de 2018, o que gerou uma maior carga de juros, e redução da capitalização de juros no referido ano.

Receitas financeiras

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, as receitas financeiras foram de R$2,7 milhões e de R$2,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, representando um aumento de R$0,2 milhão, correspondente a 11% de variação. Este aumento é principalmente decorrente do aumento do saldo de títulos e valores mobiliários no ano de 2018, que passou de R$8,6 milhões para R$26,1 milhões, representando um aumento de R$17,6 milhões, compensado pela queda da CDI, que passou de 9,93% para 6,42%, uma redução de 35% do índice entre os períodos analisados.

Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, as receitas financeiras foram de R$2,9 milhões e de R$0,2 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, representando um aumento de R$2,7 milhões, correspondente a 1.654%. Este aumento é principalmente decorrente do aumento da base de contratos de clientes cujos empreendimentos foram concluídos em 2019, atualizados pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) e IGPM (Índice Geral de Preços ao Mercado), bem como pelo aumento destes índices no exercício de 2018, comparativamente ao exercício anterior.

Imposto de renda e contribuição social

Corrente

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, a despesa de imposto de renda e contribuição social corrente foi de R$1,4 milhão e de R$1,6 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, representando uma leve redução de R$0,2 milhão, em decorrência da pouca variação nos recebimentos pela venda de lotes e razoável estabilidade das receitas financeiras nos anos de 2018 e 2017.

Diferido

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, a despesa de imposto de renda e contribuição social diferidos foi de R$0,5 milhão e de R$1 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, representando uma redução de R$0,5 milhão, correspondente a 45% de variação. Esta redução é decorrente do menor aumento do contas a receber em 2018, comparado com a variação de 2017.

Lucro (prejuízo) do exercício

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

O resultado do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi um prejuízo de R$2,6 milhões, comparado com um lucro de R$2,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017. Os comentários a respeito da variação do lucro líquido estão listados acima e com atenção para o efeito do reconhecimento da receita dos empreendimentos em andamento no ano de 2017, que refletiu um aumento significativo no resultado daquele ano em comparação ao ano de 2018.

BALANÇOS PATRIMONIAIS

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019

ATIVO (em milhares de reais, exceto %)	EM **30/06/2020**	**AV (%)**	**EM 31/12/2019**	**AV (%)**	AH
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	49.238	9%	**781**	**0%**	6204%
Títulos e valores mobiliários	27.652	5%	**38.438**	**8%**	-28%
Clientes	36.988	6%	**34.019**	**7%**	9%
Lotes a comercializar	79.310	14%	**102.860**	**22%**	-23%
Despesas antecipadas	751	0%	**1.129**	**0%**	-33%
Outros	2.547	0%	**3.255**	**1%**	-22%
Total do ativo circulante	196.486	34%	**180.482**	**39%**	9%
Não circulante					
Clientes	122.083	21%	**93.648**	**20%**	30%
Lotes a comercializar	222.970	39%	**149.814**	**33%**	49%
Instrumento financeiro derivativo	513	0%	**508**	**0%**	1%
Créditos com empresas ligadas	5.009	1%	**8.939**	**2%**	-44%
Despesas antecipadas	969	0%	**1.897**	**0%**	-49%
Outros	83	0%	**1.292**	**0%**	-94%
Total do ativo realizável a longo prazo	351.627	61%	**256.098**	**56%**	37%
Investimento	20.762	4%	**17.302**	**4%**	20%
Imobilizado e intangível	5.451	1%	**4.813**	**1%**	13%
Total do ativo não circulante	377.840	66%	**278.213**	**61%**	36%
Total do ativo	574.326	100%	**458.695**	**100%**	25%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em milhares de reais, exceto %)	EM 30/06/2020	AV (%)	EM 31/12/2019	AV (%)	AH
Circulante					
Fornecedores	3.162	1%	1.728	0%	83%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	21.847	4%	1.667	0%	1211%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	51.150	9%	11.209	2%	356%
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	4.234	1%	3.404	1%	24%
Adiantamentos de clientes	6.134	1%	4.529	1%	35%
Provisão para manutenção de imóveis	503	0%	161	0%	212%
Dividendos a pagar	-	0%	-	0%	0%
Impostos diferidos	2.549	0%	2.226	0%	15%
Outras contas a pagar	6.586	1%	1.666	0%	295%
Total do passivo circulante	**96.165**	17%	**26.590**	6%	262%
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	141.341	25%	122.175	27%	16%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	201.558	35%	158.909	35%	27%
Adiantamentos de clientes	15.284	3%	41.915	9%	-64%
Provisão para manutenção de imóveis	1.408	0%	2.142	0%	-34%
Impostos diferidos	8.022	1%	6.282	1%	28%
Outras contas a pagar	4.057	1%	5.821	1%	-30%
Total do passivo não circulante	**371.670**	65%	**337.244**	74%	10%
Patrimônio líquido					
Capital social	85.186	15%	85.186	19%	0%
Ações em tesouraria	(2.295)	0%	(2.295)	-0,50%	0%
Reserva de lucros	11.310	2%	11.310	2%	0%
Lucros acumulados	12.075	2%	-	0%	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora	106.276	19%	94.201	21%	13%
Participações não controladoras	215	0%	660	0%	-67%
Total do patrimônio líquido	**106.491**	19%	**94.861**	21%	12%
Total do passivo e patrimônio líquido	**574.326**	100%	**458.695**	100%	25%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Ativo

Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

O quadro abaixo apresenta nossa composição de caixa e equivalentes de caixa e de títulos e valores mobiliários:

	Consolidado	
	30/06/20	31/12/19
Caixa	**10**	6
Bancos - conta movimento	**1.825**	775
	1.835	781
Aplicações financeiras:		
Fundos de investimentos não restritos	**541**	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	**46.862**	-
	47.403	-
Total de caixa e equivalentes de caixa	**49.238**	781
Fundo de investimentos restritos	**27.652**	38.438
Total dos títulos e valores mobiliários	**27.652**	38.438

Os saldos de caixa, equivalentes de caixa e de títulos e valores mobiliários em 30 de junho de 2020 foi de R$76,9 milhões e em 31 de dezembro de 2019 foi de R$39,2 milhões, aumento de R$37,7 milhões, representando 96%. Esta variação está relacionada ao curso normal dos negócios da Companhia, que no período de 2020 emitiu debêntures com o objetivo de reforçar o seu capital de giro e estar apto a participar de oportunidades de investimentos em novos projetos.

A aplicação em fundos de investimentos restritos é administrada por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possui aplicação em títulos públicos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. No período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 41,9% do CDI (101,2% do CDI no exercício social de 2019).

Clientes (circulante e não circulante)

O saldo de clientes tanto do circulante quanto do não circulante pode ser demonstrado abaixo, e sua variação está condizente com o curso normal dos negócios da Companhia.

	Consolidado	
	30/06/20	31/12/19
Clientes por venda de lotes	**164.049**	131.940
Ajustes a valor presente	**(1.560)**	(2.419)
Provisão para risco de crédito	**(2.320)**	(1.854)
	160.169	127.667
Circulante	**33.407**	34.019
Não circulante	**126.762**	93.648
	160.169	127.667

O saldo da conta de clientes – Contas a receber (circulante e não circulante) em 30 de junho de 2020 foi de R$159,1 milhões e, em 31 de dezembro de 2019, foi de R$127,7 milhões, um aumento de R$31,4 milhões,

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

correspondente a 25%. Este aumento está relacionado com o aumento das vendas e dos preços dos lotes vendidos.

Lotes a comercializar (circulante e não circulante)

A composição dos lotes a comercializar da Companhia, com sua devida segregação entre circulante e não circulante é como segue:

	Consolidado	
	30/06/20	31/12/19
Lotes em desenvolvimento	35.872	79.172
Lotes concluídos	30.727	-
Terrenos	223.911	168.184
Adiantamentos a fornecedores	11.770	5.318
	302.280	252.674
Circulante	79.310	102.860
Não circulante	222.970	149.814
	302.280	252.674

O saldo da conta lotes a comercializar (circulante e não circulante) em 30 de junho de 2020 foi de R$302,3 milhões e em 31 de dezembro de 2019 foi de R$252,7 milhões, um aumento de R$49,6 milhões, correspondente a 20%. Este aumento é decorrente da aquisição de novos terrenos no curso normal dos negócios da Companhia, reforçando sua estratégia de atuação.

Despesas antecipadas (circulante e não circulante)

O saldo de despesas antecipadas (circulante e não circulante) em 30 de junho de 2020 foi de R$1,7 milhões e em 31 de dezembro de 2019 foi de R$3,0 milhões, uma redução de R$1,4 milhão, correspondente a 43%. Esta redução é reflexo da amortização das despesas de comissão de vendas ao longo do andamento das obras.

Instrumento financeiro derivativo

O saldo da conta relativa a instrumentos financeiros derivativos em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019 se manteve linear, apresentando saldo de R$0,5 milhão.

A Companhia contratou instrumento financeiro derivativo não especulativo para proteção de sua exposição a taxas de juros no financiamento à construção atrelado à variação da Taxa Referencial ("TR") mais *spread* fixo. Tal operação tem como único objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição da TR mais *spread* fixo pelo Certificado de Depósito Interbancário ("CDI").

Crédito com empresas ligadas

O saldo de crédito com empresas ligadas em 30 de junho de 2020 foi de R$5 milhões e em 31 de dezembro de 2019 de R$8,9 milhões, uma redução de R$3,9 milhões, correspondente a 44%. Esta redução é reflexo do recebimento de parte dos valores anteriormente em abertos entre a Companhia e a controlada em conjunto Reserva Macaúba Loteamento Ltda., com rendimento calculado pelo INCC (Índice Nacional de Custo de Construção) acrescido de um spread de 4% a.a.

Outros ativos (circulante e não circulante)

O saldo da conta outros, ativos circulante e não circulante, em 30 de junho de 2020, foi de R$2,6 milhões e em 31 de dezembro de 2019 foi de R$4,5 milhões, uma redução de R$1,9 milhão, correspondente a 42%. Esta variação está relacionada ao curso normal dos negócios da Companhia.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Investimento

O saldo da conta de investimento em 30 de junho de 2020 foi de R$20,8 milhões e, em 31 de dezembro de 2019, foi de R$17,3 milhões, um aumento de R$3,5 milhões, correspondente a 20%. Este aumento é reflexo do aporte de capital no valor de R$2,8 milhões, no primeiro semestre de 2020, e do lucro das investidas no período, principalmente representado pela controlada em conjunto Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.

Imobilizado e intangível

O saldo da conta de imobilizado e intangível em 30 de junho de 2020 foi de R$5,5 milhões e em 31 de dezembro de 2019 foi de R$4,8 milhões, um aumento de R$0,7 milhões, correspondente a 13%. Este aumento é essencialmente reflexo da mensuração de ativo de direito de uso, representado pela sede da Companhia, localizada na cidade de Belo Horizonte, e de investimentos em tecnologia.

Passivo

Fornecedores

O saldo de fornecedores em 30 de junho de 2020 foi de R$3,2 milhões e em 31 de dezembro de 2019 foi de R$1,7 milhão, um aumento de R$1,4 milhão, correspondente a 83%. Esta variação está relacionada ao curso normal dos negócios da Companhia.

Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante)

Os saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante, em 30 de junho de 2020 foi de R$163,2 milhões e em 31 de dezembro de 2019 foi de R$123,8 milhões, um aumento de R$39,4 milhões, correspondente a 32%. Este aumento é principalmente decorrente captação da 4ª emissão de debêntures, ocorrida em abril de 2020, no valor de R$40 milhões. Esta captação visa fazer frente a oportunidades de expansão e utilização no curso normal dos negócios da Companhia.

Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos

Como parte da estratégia de aquisição de terrenos se dá por meio de pagamentos parcelados, ou por permuta financeira, a qual o pagamento se dá quando do lançamento e recebimento dos empreendimentos, o saldo está principalmente alocado no não circulante, como pode ser observado na segregação abaixo.

	Consolidado	
	30/06/20	31/12/19
Circulante	51.150	11.209
Não circulante	201.558	158.909
Total	252.708	170.118

Os saldos das contas a pagar por aquisição de terrenos do circulante e não circulante em 30 de junho de 2020 foram de R$252,7 milhões e em 31 de dezembro de 2019 foram de R$170,1 milhões, um aumento de R$82,6 milhões, correspondente a 49%. Essa variação refere-se à aquisição de novos terrenos no curso normal dos negócios da Companhia e à modificação de condições contratuais referentes à compra e venda de um terreno adquirido anteriormente, cuja forma de pagamento em 2020 foi alterada para substituir a condição de entregas de unidades físicas (permuta física) para o pagamento em dinheiro referente a um percentual da venda das unidades comercializadas (permuta financeira).

Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

O saldo de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais em 30 de junho de 2020 foi de R$4,2 milhões e em 31 de dezembro de 2019 foi de R$3,4 milhões, um aumento de R$0,8 milhão, correspondente a 24%. Esta variação

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

refere-se essencialmente ao aumento de provisões de férias e 13º salário e a impostos correntes relacionados ao recebimento nas vendas de lotes.

Adiantamentos de clientes (circulante e não circulante)

O saldo de adiantamentos de clientes, circulante e não circulante, em 30 de junho de 2020 foi de R$21,4 milhões e em 31 de dezembro de 2019 foi de R$46,4 milhões, uma redução de R$25 milhões, correspondente a 54%. Essa variação é decorrente de uma modificação de condições contratuais referentes à compra e venda de um terreno adquirido anteriormente, cuja forma de pagamento em 2020 foi alterada para substituir a condição de entregas de unidades físicas (permuta física) para o pagamento em dinheiro referente a um percentual da venda das unidades comercializadas (permuta financeira).

Provisão para manutenção de imóveis (circulante e não circulante)

O saldo de provisão para manutenção de imóveis no circulante e não circulante em 30 de junho de 2020 foi de R$1,9 milhões e em 31 de dezembro de 2019 foi de R$2,3 milhões, uma redução de R$0,4 milhão, correspondente à 17%. Essa variação refere-se ao curso normal dos negócios da Companhia.

Impostos diferidos (circulante e não circulante)

Os saldos de impostos diferidos no circulante e não circulante em 30 de junho de 2020, foi de R$10,6 milhões e em 31 de dezembro de 2019 foi de R$8,5 milhões, um aumento de R$2,0 milhões, correspondente a 24%. Essa variação está relacionada ao aumento do saldo de clientes, uma vez que o pagamento ocorre pelo regime de caixa, quanto do recebimento efetivo das parcelas dos clientes.

Outras contas a pagar (circulante e não circulante)

Os saldos de outras contas a pagar no circulante e não circulante em 30 de junho de 2020 foi de R$10,6 milhões e em 31 de dezembro de 2019, foi de R$7,5 milhões, um aumento de R$3,2 milhões, correspondente a 42%. Esta variação está relacionada ao curso normal dos negócios da Companhia.

Patrimônio líquido

O saldo do patrimônio líquido consolidado, em 30 de junho de 2020, foi de R$106,5 milhões e, em 31 de dezembro de 2019, foi de R$94,9 milhões, um aumento de R$11,6 milhões, representando 12%. Essa variação refere-se substancialmente ao lucro líquido do período, no valor de R$12,1 milhões.

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

ATIVO (em milhares de reais, exceto %)	**EM 31/12/2019**	**AV (%)**	**EM 31/12/2018**	**AV (%)**	**AH**
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	781	0%	213	0%	267%
Títulos e valores mobiliários	38.438	8%	26.147	6%	47%
Clientes	34.019	7%	23.263	6%	46%
Lotes a comercializar	102.860	22%	99.839	25%	3%
Despesas antecipadas	1.129	0%	467	0%	142%
Outros	3.255	1%	9.913	2%	-67%
Total do ativo circulante	**180.482**	39%	**159.842**	40%	13%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Não circulante					
Clientes	93.648	20%	76.874	19%	22%
Lotes a comercializar	149.814	33%	162.402	40%	-8%
Instrumento financeiro derivativo	508	0%	475	0%	7%
Créditos com empresas ligadas	8.939	2%	1.095	0%	716%
Despesas antecipadas	1.897	0%	157	0%	1108%
Outros	1.292	0%	7	0%	18357%
Total do ativo realizável a longo prazo	**256.098**	56%	**241.010**	60%	6%
Investimento	17.302	4%	879	0%	1868%
Imobilizado e intangível	4.813	1%	2.100	1%	129%
Total do ativo não circulante	**278.213**	61%	**243.989**	60%	14%
Total do ativo	**458.695**	100%	**403.831**	100%	14%

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em milhares de reais, exceto %)	**EM 31/12/2019**	**AV (%)**	**EM 31/12/2018**	**AV (%)**	**AH**
Circulante					
Fornecedores	1.728	0%	4.470	1%	-61%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.667	0%	22.029	5%	-92%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	11.209	2%	10.060	2%	11%
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	3.404	1%	3.616	1%	-6%
Adiantamentos de clientes	4.529	1%	791	0%	473%
Provisão para manutenção de imóveis	161	0%	290	0%	-44%
Dividendos a pagar	-	0%	107	0%	-100%
Impostos diferidos	2.226	0%	1.370	0%	62%
Outras contas a pagar	1.666	0%	1.457	0%	14%
Total do passivo circulante	**26.590**	6%	**44.190**	11%	-40%
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	122.175	27%	65.627	16%	86%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	158.909	35%	171.463	42%	-7%
Adiantamentos de clientes	41.915	9%	24.537	6%	71%
Provisão para manutenção de imóveis	2.142	0%	1.686	0%	27%
Impostos diferidos	6.282	1%	5.216	1%	20%
Outras contas a pagar	5.821	1%	38	0%	15218%
Total do passivo não circulante	**337.244**	74%	**268.567**	67%	26%
Patrimônio líquido					
Capital social	85.186	19%	78.892	20%	8%
Reserva de lucros	9.015	2%	11.936	3%	-24%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora	94.201	21%	90.828	22%	4%
Participações não controladoras	660	0%	246	0%	168%
Total do patrimônio líquido	**94.861**	21%	**91.074**	23%	4%
Total do passivo e patrimônio líquido	**458.695**	100%	**403.831**	100%	14%

Ativo

Caixa, equivalentes de caixa e de títulos e valores mobiliários

O quadro abaixo apresenta a composição de caixa e equivalentes de caixa e de títulos e valores mobiliários:

	Consolidado	
	31/12/19	31/12/18
Caixa	**6**	14
Bancos - conta movimento	**775**	199
Total de caixa e equivalentes de caixa	**781**	213
Fundo de investimentos restritos	**38.438**	26.147
Total dos títulos e valores mobiliários	**38.438**	26.147
Circulante	**39.219**	26.360
Não circulante	**-**	-
	39.219	26.360

Os saldos de caixa, equivalentes de caixa e de títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2019 foi de R$39,2 milhões e em 31 de dezembro de 2018 foi de R$26,4 milhões, aumento de R$12,8 milhões, representando 49%. Esta variação está relacionada a emissão de debêntures em 2019, com o objetivo de reforçar o seu capital de giro e estar apta a participar de oportunidades de investimentos em novos projetos.

A aplicação em fundos de investimentos restritos é administrada por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possui aplicação em títulos públicos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 101,2% do CDI (100,7% do CDI no exercício de 2018).

Clientes (circulante e não circulante)

O saldo de contas a receber de clientes, circulante e não circulante, pode ser demonstrado abaixo.

	Consolidado	
	31/12/19	31/12/18
Clientes por venda de lotes	**131.940**	106.067
Ajustes a valor presente	**(2.419)**	(4.488)
Provisão para risco de crédito	**(1.854)**	(1.442)
	127.667	100.137
Circulante	**34.019**	23.263
Não circulante	**93.648**	76.874
	127.667	100.137

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

O saldo da conta clientes (circulante e não circulante) em 31 de dezembro de 2019 foi de R$127,7 milhões e em 31 de dezembro de 2018 foi de R$100,1 milhões, um aumento de R$27,6 milhões, correspondente à 27%. Este aumento está relacionado com o aumento das vendas e dos preços dos lotes em 2019 (1.211 unidades vendidas em 2019 e 787 em 2018).

Lotes a comercializar (circulante e não circulante)

A composição dos lotes a comercializar da Companhia, com sua devida segregação entre circulante e não circulante é como segue:

	Consolidado	
	31/12/19	31/12/18
Lotes em desenvolvimento	79.172	71.144
Terrenos	168.184	184.774
Adiantamentos a fornecedores	5.318	6.323
Estoques de materiais	-	-
	252.674	262.241
Circulante	102.860	99.839
Não circulante	149.814	162.402
	252.674	262.241

O saldo da conta de lotes a comercializar (circulante e não circulante) em 31 de dezembro de 2019 foi de R$252,7 milhões e em 31 de dezembro de 2018 foi de R$262,2 milhões, uma redução de R$9,5 milhões, correspondente a 4%. Esta redução é decorrente curso normal dos negócios da Companhia na manutenção do seu *landbank*.

Despesas antecipadas (circulante e não circulante)

O saldo da conta de despesas antecipadas, circulante e não circulante, em 31 de dezembro de 2019 foi de R$3,0 milhões e em 31 de dezembro de 2018 de R$0,6 milhão, um aumento de R$2,4 milhões, correspondente a 385%. Este aumento é devido ao aumento de comissões e corretagens decorrente do aumento do volume de vendas e ao incentivo dado pela Companhia no pagamento das taxas de transferência dos imóveis para os clientes, iniciado no final de 2018. Estes valores são registrados como despesas antecipadas e amortizados juntamente com o reconhecimento da receita ao longo da obra.

Instrumento financeiro derivativo

O saldo da conta relativa a instrumentos financeiros derivativos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, se manteve linear, apresentando saldo de R$0,5 milhão.

A Companhia contratou instrumento financeiro derivativo não especulativo para proteção de sua exposição a taxas de juros no financiamento à construção atrelado à variação da Taxa Referencial ("TR") mais *spread* fixo. Tal operação tem como único objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição da TR mais *spread* fixo pelo Certificado de Depósito Interbancário ("CDI").

Crédito com empresas ligadas

O saldo de crédito com empresas ligadas em 31 de dezembro de 2019 foi de R$8,9 milhões e em 31 de dezembro de 2018 foi de R$1,1 milhão, um aumento de R$7,8 milhões, correspondente a 716%. Este aumento é reflexo de mútuo constituído em favor da controlada em conjunto Reserva Macaúba Loteamento Ltda., com rendimento calculado pelo INCC (Índice Nacional de Custo de Construção) acrescido de spread de 4% a.a.

Outros ativos (circulante e não circulante)

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

O saldo da conta de outros ativos circulante e não circulante em 31 de dezembro de 2019 foi de R$4,5 milhões e em 31 de dezembro de 2018 foi de R$9,9 milhões, uma redução de R$5,4 milhões, correspondente a 54%. Esta variação está relacionada ao recebimento de valores no curso normal dos negócios da Companhia.

Investimento

O saldo da conta de investimentos em 31 de dezembro de 2019 foi de R$17,3 milhões e em 31 de dezembro de 2018 foi de R$0,9 milhão, um aumento de R$16,4 milhões, representando 1.868%. Este aumento é, principalmente, decorrente de aportes de capital nas controladas em conjunto Casasmais Recanto das Flores Incorporações Ltda e Casasmais Macaúba Incorporações Ltda, que iniciaram suas operações em junho de 2018 e setembro de 2019, respectivamente.

Imobilizado e intangível

O saldo do imobilizado e intangível em 31 de dezembro de 2019 foi de R$4,8 milhões e em 31 de dezembro de 2018 foi de R$2,1 milhões, um aumento de R$2,7 milhões, correspondente a 129%. Este aumento é essencialmente reflexo da adoção do CPC 06 (R2) (IFRS 16) – Arrendamentos, em 2019, quando foi reconhecido R$2 milhões como direito de uso do contrato de aluguel da seda da Companhia.

Passivo

Fornecedores

O saldo de fornecedores em 31 de dezembro de 2019 foi de R$1,7 milhões e em 31 de dezembro de 2018 foi de R$4,5 milhões, uma redução de R$2,8 milhões, correspondente a 61%. Esta variação está relacionada ao curso normal dos negócios da Companhia.

Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante)

Os saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures do circulante e não circulante em 31 de dezembro de 2019 foi de R$123,8 milhões e em 31 de dezembro de 2018 foi de R$87,7 milhões, um aumento de R$36,2 milhões, devido a novas captações (R$57,9 milhões em 2019) e juros acumulados no período. As captações visam fazer frente a oportunidades de expansão e utilização no curso normal dos negócios da Companhia. Importante também destacar que as novas captações geraram um reperfilamento do prazo de vencimento dessas obrigações, sendo que 98,7% do saldo estão classificados como não circulante em 31 de dezembro de 2019, frente a 74,9% em 31 de dezembro de 2018.

Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos (circulante e não circulante)

Como parte da estratégia de aquisição de terrenos se dá por meio de pagamentos parcelados, ou por permuta financeira, a qual o pagamento se dá quando do lançamento e recebimento das unidades vendidas, o saldo está principalmente alocado no não circulante, como pode ser observado na segregação abaixo.

	Consolidado	
	31/12/19	31/12/18
Circulante	11.209	10.060
Não circulante	158.909	171.463
Total	170.118	181.523

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de contas a pagar de terrenos no circulante e não circulante foi de R$170,1 milhões e de R$181,5 milhões em 31 de dezembro de 2018, redução de R$11,4 milhões, correspondente a 6%. A redução está vinculada a adequação do *landbank* da Companhia.

Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

O saldo de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais se manteve linear. Em 31 de dezembro de 2019 foi de R$3,4 milhões e em 31 de dezembro de 2018 foi de R$3,6 milhões, uma redução de R$0,2 milhão, correspondente a 6%. Esta variação está relacionada principalmente a redução de provisões de férias.

Adiantamentos de clientes (circulante e não circulante)

O saldo de adiantamentos de clientes, circulante e não circulante, em 31 de dezembro de 2019, foi de R$46,4 milhões e, em 31 de dezembro de 2018, foi de R$25,3 milhões, representando um aumento de R$21,1 milhões, correspondente a 83%. Essa variação está relacionada ao curso normal dos negócios da Companhia.

Provisão para manutenção de imóveis (circulante e não circulante)

O saldo de provisão para manutenção de imóveis, circulante e não circulante, em 31 de dezembro de 2019 foi de R$2,3 milhões e em 31 de dezembro de 2018 foi de R$2,0 milhões, um aumento de R$0,3 milhão, correspondente à 17%. Essa variação está relacionada ao aumento das obras no período, uma vez que Companhia provisiona 4% dos custos incorridos como provisão para manutenção dos seus loteamentos. Em fevereiro de 2019, a Companhia registrou o início da operação do Loteamento Portal das Águas, na cidade de Amparo, estado de São Paulo.

Impostos diferidos (circulante e não circulante)

Os saldos de impostos diferidos no circulante e não circulante em 31 de dezembro de 2019 foi de R$8,5 milhões e em 31 de dezembro de 2018 foi de R$6,6 milhões, um aumento de R$1,9 milhões, correspondente a 29%. Essa variação está relacionada ao aumento do saldo de clientes, uma vez que a tributação efetiva ocorre no momento do recebimento (regime de caixa).

Outras contas a pagar (circulante e não circulante)

Os saldos de outras contas a pagar, circulante e não circulante, em 31 de dezembro de 2019, foi de R$7,5 milhões e, em 31 de dezembro, de 2018 foi de R$1,5 milhões, um aumento de R$6,0 milhões, correspondente a 401%. Esta variação está relacionada principalmente à adoção do IFRS 16 que normatiza o reconhecimento de contratos de arrendamentos, adotado pela Companhia em 2019 (veja variação correspondente em "imobilizado e intangível").

Patrimônio Líquido Consolidado

O saldo do patrimônio líquido consolidado em 31 de dezembro de 2019 foi de R$94,9 milhões e de dezembro de 2018 foi de R$91,1 milhões, um aumento de R$3,8 milhões, representando 4%. Essa variação refere-se substancialmente a integralização em 2019 de capital social subscrito em 2018, no valor de R$6,3 milhões, compensado parcialmente pelo prejuízo do ano de 2019.

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 31 DE DEZEMBRO DE 2017

ATIVO (em milhares de reais, exceto %)	EM 31/12/2018	AV (%)	EM 31/12/2017	AV (%)	AH
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	213	0%	194	0%	10%
Títulos e valores mobiliários	26.147	6%	8.552	3%	206%
Clientes	23.263	6%	20.996	7%	11%
Lotes a comercializar	99.839	25%	51.191	16%	95%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Despesas antecipadas	467	0%	394	0%	19%
Outros	9.913	2%	4.399	1%	125%
Total do ativo circulante	**159.842**	40%	**85.726**	27%	86%
Não circulante					
Clientes	76.874	19%	62.967	20%	22%
Lotes a comercializar	162.402	40%	162.358	52%	0%
Instrumento financeiro derivativo	475	0%	525	0%	-10%
Créditos com empresas ligadas	1.095	0%	-	0%	
Despesas antecipadas	157	0%	311	0%	-50%
Outros	7	0%	7	0%	0%
Total do ativo realizável a longo prazo	**241.010**	60%	**226.168**	72%	7%
Investimento	879	0%	112	0%	685%
Imobilizado e intangível	2.100	1%	1.412	0%	49%
Total do ativo não circulante	**243.989**	60%	**227.692**	73%	7%
Total do ativo	**403.831**	100%	**313.418**	100%	29%

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em milhares de reais, exceto %)	**EM 32/12/2018**	**AV (%)**	**EM 31/12/2017**	**AV (%)**	**AH**
Circulante					
Fornecedores	4.470	1%	4.030	1%	11%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	22.029	5%	21.963	7%	0%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	10.060	2%	2.323	1%	333%
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	3.616	1%	2.876	1%	26%
Adiantamentos de clientes	791	0%	2.172	1%	-64%
Provisão para manutenção de imóveis	290	0%	55	0%	427%
Dividendos a pagar	107	0%	324	0%	-67%
Impostos diferidos	1.370	0%	1.117	0%	23%
Outras contas a pagar	1.457	0%	706	0%	106%
Total do Passivo Circulante	**44.190**	11%	**35.566**	11%	24%
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	65.627	16%	27.727	9%	137%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	171.463	42%	145.273	46%	18%
Adiantamentos de clientes	24.537	6%	24.640	8%	0%
Provisão para manutenção de imóveis	1.686	0%	2.477	1%	-32%
Impostos diferidos	5.216	1%	4.307	1%	21%
Outras contas a pagar	38	0%	-		
Total do passivo não circulante	**268.567**	67%	**204.424**	65%	31%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Patrimônio líquido					
Capital social	78.892	20%	57.053	18%	38%
Reserva de lucros	11.936	3%	16.343	5%	-27%
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora	90.828	22%	73.396	23%	24%
Participações não controladoras	246	0%	32	0%	669%
Total do patrimônio líquido	**91.074**	23%	**73.428**	23%	24%
Total do passivo e patrimônio líquido	**403.831**	100%	**313.418**	100%	29%

Ativos

Caixa, equivalentes de caixa e de títulos e valores mobiliários

O quadro abaixo apresenta a composição de caixa e equivalentes de caixa e de títulos e valores mobiliários:

	Consolidado	
	31/12/18	31/12/17
Caixa	14	7
Bancos - conta movimento	199	187
	213	194
Fundo de investimentos restritos	26.147	8.552
Total dos títulos e valores mobiliários	26.147	8.552
Circulante	26.360	8.746
Não circulante	-	-
	26.360	8.746

Os saldos de caixa, equivalentes de caixa e de títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2018 foi de R$26,4 milhões e em 31 de dezembro de 2017 foi de R$8,7 milhões, aumento de R$17,7 milhões, representando 201%. Esta variação está relacionada a 2ª emissão de debêntures em 2018, com o objetivo de reforçar o seu capital de giro e estar apta a participar de oportunidades de investimentos em novos projetos.

Clientes (circulante e não circulante)

O saldo de clientes, circulante e não circulante, é demonstrado abaixo:

	Consolidado	
	31/12/18	31/12/17
Clientes por venda de lotes	106.067	92.846
Ajustes a valor presente	(4.488)	(7.826)
Provisão para risco de crédito	(1.442)	(1.057)
	100.137	83.963
Circulante	23.263	20.996
Não circulante	76.874	62.967
	100.137	83.963

Os saldos de clientes, circulante e não circulante, em 31 de dezembro de 2018 foi de R$100,1 milhões e de R$84 em 31 de dezembro de 2017, aumento de R$16,1 milhões, representando 19%. Este aumento é principalmente decorrente do aumento do preço médio de venda em 2018.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Lotes a comercializar (circulante e não circulante)

A composição dos lotes a comercializar, com sua devida segregação entre circulante e não circulante é como segue:

	Consolidado	
	31/12/18	31/12/17
Lotes em desenvolvimento	71.144	46.890
Lotes concluídos	-	-
Terrenos	184.774	162.358
Adiantamentos a fornecedores	6.323	4.273
Estoques de materiais	-	28
	262.241	213.549
Circulante	99.839	51.191
Não circulante	162.402	162.358
	262.241	213.549

O saldo de lotes a comercializar (circulante e não circulante) em 31 de dezembro de 2018 é R$262,2 milhões e em 31 de dezembro de 2017 é R$ 213,5 milhões, um aumento de R$48,7 milhões, representando 23%. Esta variação refere-se à aquisição de novos terrenos no curso normal dos seus negócios na formação do seu *landbank*.

Em 2018, visando consolidar sua estratégia de atuação, a Administração da Companhia teve como objetivo atuar de forma estratégica para aproveitar as oportunidades de mercado para expandir seu banco de terrenos nas regiões aderentes a sua atuação, e capturou estas oportunidades através de compras mediante pagamentos parcelados e permutas financeiras, com desembolsos ao longo do fluxo de lançamentos e recebimentos das vendas.

Despesas antecipadas (circulante e não circulante)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o saldo de despesas antecipadas se manteve estável, quando comparado ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, com pequena redução de R$0,1 milhão, passando de um saldo de R$0,7 milhão em 31 de dezembro 2017 para R$0,6 milhão em 31 de dezembro de 2018, representando uma queda de 11%. Estes saldos são essencialmente representados por comissões na venda de lotes.

Outros ativos (circulante e não circulante)

O saldo dos outros ativos, circulante e não circulante, em 31 de dezembro de 2018 foi de R$9,9 milhões e em 31 de dezembro de 2017 foi de R$4,4 milhões, um aumento de R$5,5 milhões, correspondente a 125%. Essa variação refere-se substancialmente ao aumento do contas a receber de parceiros em empreendimentos referentes a despesas da fase de implantação de loteamentos.

Instrumentos financeiros derivativos

O saldo de instrumentos financeiros derivativos é composto por um *swap* contratado em 2016. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, o valor justo do derivativo é de R$0,5 milhão. Não houve contratação de instrumentos derivativos nos períodos analisados.

Créditos com empresas ligadas

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o saldo de créditos com empresas ligadas foi de R$1,1 milhão e zero para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017. Esse saldo é referente a um contrato de mútuo celebrado entre a Companhia e sua controlada Reserva Macaúba Loteamento Ltda em outubro de 2018, com rendimento calculado pelo INCC (Índice Nacional de Custo de Construção) mais spread de 4% a.a.

Investimento

O saldo de investimento em 31 de dezembro de 2018 foi de R$0,9 milhão e em 31 de dezembro de 2017 foi de R$0,1 milhão, um aumento de R$0,8 milhão, representando 685%. Essa variação refere-se principalmente a equivalência patrimonial em sociedades não controladas pela Companhia, principalmente a Reserva Macaúba Loteamento Ltda.

Imobilizado e intangível

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o saldo de Imobilizado e Intangível foi de R$2,1 milhões e no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi R$1,4 milhão, aumento de R$0,7 milhão, representando variação de 49%. Esse aumento foi motivado, principalmente, pelo aumento do intangível em desenvolvimento, devido a adição de um projeto para automatização de processos em sistema, em 2018, que visa o aprimoramento das atividades *core business* da Companhia.

Passivo

Fornecedores

O saldo de fornecedores em 31 de dezembro de 2018 foi de R$4,5 milhões e em 31 de dezembro de 2017 foi de R$4,0 milhões, um aumento de R$0,5 milhão, correspondente a 11%. Esta variação está relacionada ao curso normal dos negócios da Companhia.

Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante)

Os saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures do circulante e não circulante em 31 de dezembro de 2018 foi de R$ 87,7 milhões e em 31 de dezembro de 2017 foi de R$ 49,7 milhões, um aumento de R$38 milhões, correspondente a 76%, principalmente devido a captação da 2ª emissão de debêntures, no valor de R$60 milhões, realizada em junho de 2018, para fazer frente a oportunidades de expansão e utilização no curso normal dos negócios da Companhia.

Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos (circulante e não circulante)

Como parte da estratégia de aquisição de terrenos se dá por meio de pagamentos parcelados, ou por permuta financeira, a qual o pagamento se dá quando do lançamento e recebimento dos empreendimentos, o saldo está principalmente alocado no não circulante, como pode ser observado na segregação abaixo.

	Consolidado	
	31/12/18	31/12/17
Circulante	10.060	2.323
Não circulante	171.463	145.273
Total	181.523	147.596

O saldo em 31 de dezembro de 2018, circulante e não circulante, aumentou R$33,9 milhões em relação ao ano anterior, representando um aumento de 23%. Esse aumento é decorrente da aquisição de terrenos, devido à prospecção de novos negócios.

Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

O saldo de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais em 31 de dezembro de 2018 foi de R$3,6 milhões e em 31 de dezembro de 2017 foi de R$2,9 milhões, um aumento de R$0,7 milhão, correspondente a 26%. Esta variação refere-se principalmente ao aumento do saldo de imposto de renda e contribuição social corrente e aumento das provisões de férias e 13º salário.

Adiantamentos de clientes (circulante e não circulante)

O saldo de adiantamentos de clientes, circulante e não circulante, em 31 de dezembro de 2018, foi de R$25,3 milhões e, em 31 de dezembro de 2017, foi de R$26,8 milhões, uma redução de R$1,5 milhão, correspondente a 6%, se mantendo praticamente estável entre os exercícios.

Provisão para manutenção de imóveis (circulante e não circulante)

O saldo de provisão para manutenção de imóveis, circulante e não circulante, em 31 de dezembro de 2018 foi de R$2,0 milhões e em 31 de dezembro de 2017 foi de R$2,5 milhões, uma redução de R$0,5 milhão, correspondente a 22%. Essa redução refere-se ao consumo desta provisão para empreendimentos concluídos em períodos anteriores em montante superior às adições do período.

Impostos diferidos (circulante e não circulante)

Os saldos de impostos diferidos, circulante e não circulante, em 31 de dezembro de 2018 foi de R$6,6 milhões e em 31 de dezembro de 2017 foi de R$5,4 milhões, um aumento de R$1,2 milhão, correspondente à 21%. Essa variação está diretamente ligada ao aumento do saldo de clientes, uma vez que a tributação efetiva ocorre no momento do recebimento (regime de caixa).

Outras contas a pagar (circulante e não circulante)

Os saldos de outras contas a pagar, circulante e não circulante, em 31 de dezembro de 2018 foi de R$1,5 milhão e em 31 de dezembro de 2017 foi de R$0,7 milhão, um aumento de R$0,8 milhão, correspondente a 112%. Esse aumento é, principalmente, devido a provisão de incentivos comerciais a cliente para transferência das unidades compradas, concedido no final de 2018.

Patrimônio Líquido Consolidado

O saldo do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2018 foi de R$91,1 milhões e de dezembro de 2017 foi de R$73,4 milhões, um aumento de R$17,6 milhões, representando 24%. Essa variação refere-se substancialmente à integralização de capital feita pelos acionistas no exercício de 2018, no valor de R$21,8 milhões, reduzido parcialmente pela compra de ações mantidas em tesouraria, no valor de R$1,8 milhão.

FLUXO DE CAIXA

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa consolidado da Companhia para os períodos indicados:

	Período de seis meses encerrado em 30 de junho		**Exercício social findo em 31 de dezembro de**		
(em milhares de reais)	**2020**	**2019**	**2019**	**2018**	**2017**
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(2.708)	(6.694)	(10.603)	(39.460)	(35.632)

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades de investimento	12.888	(56.836)	(31.640)	(17.890)	8.179
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	38.277	63.730	42.811	57.369	27.450
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	48.457	200	568	19	(3)

O consumo ou utilização de caixa no início dos nossos projetos fazem parte do curso normal dos negócios da Companhia, que tem uma exposição inicial de caixa, e o retorno no fluxo de médio e longo prazos. Desta forma, à medida que temos empreendimentos performados há mais tempo, eles geram caixa e suprem inclusive a necessidade de utilização de caixa para a expansão pretendida pela Companhia.

PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 COMPARADO AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019

Fluxo de caixa das atividades operacionais

O caixa líquido utilizado nas atividades operacionais totalizou R$2,7 milhões para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, comparado a utilização de R$6,7 milhões para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2019. Esta redução de consumo de R$4,0 milhões, é justificada principalmente pela maior geração de caixa das atividades operacionais no primeiro semestre de 2020, principalmente pela redução das despesas operacionais.

Fluxo de caixa das atividades de investimento

No primeiro semestre de 2020, houve geração de caixa das atividades de investimento de R$12,9 milhões e, no primeiro semestre de 2019, aplicação de recursos de R$56,8 milhões, variação de R$69,7 milhões, correspondente a 123% de aumento. Esta variação é decorrente da aplicação líquida de recursos em títulos e valores mobiliários no primeiro semestre de 2019, no valor de R$48,7 milhões, e resgate líquido de R$11 milhões no primeiro semestre de 2020.

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

O caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento totalizou R$38,3 milhões para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, comparado a R$63,7 milhões para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, representando redução de R$25,5 milhões, ou 40%. Esta redução é decorrente da menor captação de empréstimos no primeiro semestre de 2020 de R$18,2 milhões e aumento de capital ocorrido no primeiro semestre de 2019, no valor de R$6,3 milhões (zero no primeiro semestre de 2020).

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 COMPARADO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Fluxo de caixa das atividades operacionais

O caixa líquido utilizado nas atividades operacionais totalizou R$10,6 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, comparado a um caixa líquido utilizado de R$39,5 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de R$28,9 milhões, principalmente decorrente do menor investimento em compra de terrenos via caixa.

Fluxo de caixa das atividades de investimento

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou aplicação de R$31,6 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, comparado a uma aplicação de caixa líquido de R$17,9 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Este aumento na aplicação de caixa líquido de R$13,7 milhões, ou 77%, é

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

justificada principalmente por aportes de em investimentos em controladas em conjunto nas quais a Companhia é minoritária, investimentos estes que visam abrir novos mercados. O valor de aporte em controladas em conjunto ou coligadas em 2019 foi de R$13,7 milhões, comparado a R$285 mil no exercício de 2018.

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

O caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento totalizou R$42,8 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, comparado a uma geração de caixa líquido de R$57,4 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Essa redução de R$14,6 milhões, ou 25%, é decorrente da redução da necessidade de aporte de caixa dos acionistas no período de 2019, visto que a principal diferença de um período para o outro é justamente o aporte, em 2018 foi de R$21,8 milhões e em 2019 de R$6,3 milhões.

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 COMPARADO AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

Fluxo de caixa das atividades operacionais

O caixa líquido utilizado nas atividades operacionais totalizou R$39,5 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e R$35,6 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, aumento de consumo de R$3,8 milhões, ou 11%. Este aumento é bastante pulverizado, destacando-se o aumento da aplicação em estoques, no valor de R$6,7 milhões no exercício de 2018.

Fluxo de caixa das atividades de investimento

O caixa líquido utilizado nas atividades de investimento foi de R$17,9 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e caixa líquido gerado nas atividades de investimento de R$8,2 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, variação de R$26,1 milhões, representando 319% de aumento. Esta variação é principalmente decorrente da aplicação líquida em títulos e valores mobiliários de R$15,5 milhões no exercício de 2018 e resgate líquido de R$8,8 milhões no exercício de 2017.

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

O caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento totalizou R$57,4 milhões no exercício de 2018 e R$27,5 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, aumento de R$29,9 milhões decorrente das maiores capitações de recursos no exercício de 2018.

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

10.2 - Resultado operacional e financeiro

(a) Resultados das operações da Companhia

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita:

A receita de vendas de lotes inclui os valores provenientes da venda de unidades dos nossos empreendimentos. Nas vendas de lotes concluídos a receita é reconhecida no resultado no momento da transação, independentemente do prazo e condições de pagamento.

Nas vendas de lotes não concluídos, as receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que o desenvolvimento do loteamento avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", que se refere ao cálculo da receita com base no "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado incialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de desenvolvimento inerentes aos lotes vendidos são apropriados ao resultado quando incorridos.

Uma parte das nossas vendas são a prazo, com recebimentos parcelados junto a própria Companhia, as parcelas a receber das vendas realizadas a prazo são atualizadas monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – IPCA e do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM e são acrescidos de cobrança de juros, os quais são reconhecidos como receita de venda de lotes, no período anterior à entrega do lote, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega do lote, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nossa receita operacional é reconhecida líquida de descontos e distratos, conforme as práticas contábeis vigentes no Brasil.

(ii) Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais:

A Companhia reconhece as receitas resultantes de suas vendas, conforme mencionado anteriormente, em momentos distintos, e durante fase de execução da obra isso acontece em data diferente da data de celebração dos contratos de venda. Os principais impactos nas variações de receitas são explicados em decorrência de: volumes de vendas, lançamentos de novos empreendimentos, distratos/rescisões e variação de custos.

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não houve eventos que afetaram materialmente nossas informações. Já no exercício de 2019, a revisão do banco de terrenos em virtude da avaliação de aderência a estratégia de atuação da Companhia, ocasionou baixa/provisão de projetos que, seja pela estratégia, ou condições do mercado imobiliário de suas regiões gerou uma despesa para a Companhia de R$5,5 milhões, o que contribuiu na apuração do prejuízo de R$2,7 milhões da Companhia naquele exercício.

Conforme mencionado no item 10.1g dessa seção, a Administração entende que o banco de terrenos atual é consistente com a sua estratégia e que por isso, o evento de baixa ocorrido em 2019, não será recorrente.

b) Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

As receitas de vendas da Companhia podem ser impactadas por: (i) variação nos índices de inflação que corrigem os contratos de venda de longo prazo, reajustados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – IPCA ou Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM e acrescidos de juros de até 1%

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

ao mês; (ii) volume e preço de novos projetos, impactados por condições de mercado; (iii) volume de unidades produzidas. Taxas de câmbio não afetam diretamente os negócios da Companhia, uma vez que esta apresenta o Real como moeda funcional e não tem a prática de operação com outras moedas.

c) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor.

Na avaliação da Companhia, as variações nas taxas de juros e inflação afetam o mercado imobiliário na medida em que impactam a atividade econômica, o consumo e o investimento. Além disso, a evolução relativa dos índices de inflação, especialmente o Índice Nacional de Construção Civil – INCC que, em geral indexa os custos de construção, pode afetar a rentabilidade da atividade imobiliária.

Atualmente a Companhia não apresenta exposição direta às moedas estrangeiras, sendo o impacto do câmbio indireto e proveniente do impacto gerado na economia brasileira.

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras

10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras

(a) Introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, tampouco no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

(b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

A Companhia desenvolve parte de seus empreendimentos utilizando estruturas de sociedade de propósitos específicos, portanto, a constituição de novas empresas faz parte do curso normal de seus negócios, sendo que tais sociedades possuem o mesmo tipo de objeto social para propiciar o loteamento e venda de imóveis próprios. Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Companhia não realizou constituição, aquisição ou alienação não usual de participações societárias.

(c) Eventos ou operações não usuais

Não houve eventos ou operações não usuais para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfase no parecer do auditor

(a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

Período de seis meses findo em 30 de junho de 2020:

Não houve mudanças significativas nas práticas contábeis.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:

A Companhia adotou o CPC 06 (R2) / IFRS 16 – "Arrendamentos".

O pronunciamento introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. No resultado do período, deixa-se de reconhecer uma despesa de aluguel, passando a reconhecer despesa de depreciação do direito de uso e despesa de juros do passivo de arrendamento. Isenções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma anterior, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais. O CPC 06 (R2) substituiu as normas de arrendamento existentes até 31 de dezembro de 2018, incluindo o CPC 06 (R1) / IAS 17 - "Operações de Arrendamento Mercantil" e o ICPC 03 / IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27 -Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A Companhia adotou o CPC 06 (R2) utilizando a abordagem retrospectiva modificada, segundo a qual o efeito cumulativo da aplicação inicial é reconhecido como ajuste ao saldo de abertura de lucros acumulados e, consequentemente, a informação comparativa do ano 2018 não foi reapresentada. Não houve efeitos nos lucros acumulados e no resultado advindos da adoção inicial.

Arrendamentos em que a Companhia é arrendadora

O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente e classificado como operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente.

A Companhia não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro.

Arrendamentos em que a companhia é arrendatária

A Companhia avalia se um contrato é ou contém arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial. Isenções são aplicadas para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

O custo do ativo de direto de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii) custos diretos incorridos; e (iv) estimativa de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável.

A Companhia não identificou impactos relevantes decorrentes de outros contratos de arrendamento mercantil.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:

A Companhia adotou o CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos Financeiros, a partir de 1º de janeiro de 2018, o qual substituiu o CPC 38 / IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

A natureza da alteração e os principais impactos decorrentes da adoção do CPC 48 (IFRS 9) é conforme segue:

Classificações de ativos e passivos financeiros

O CPC 48 (IFRS 9) elimina as antigas categorias do CPC 38 (IAS 39) para ativos financeiros: mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda e, no reconhecimento inicial, os ativos financeiros são classificados como mensurados a: custo amortizado, valor justo por meio de resultado (VJR) ou valor justo por meio de resultados abrangentes (VJORA).

O referido pronunciamento não teve efeito significativo na classificação de passivos financeiros e instrumentos financeiros derivativos da Companhia.

Mensurações de ativos e passivos financeiros

Com base na sua avaliação, a Companhia identificou que a principal diferença na mensuração de ativos e passivos financeiros decorrente da adoção do novo pronunciamento está relacionada com a alteração do conceito de redução no valor recuperável das contas a receber, que, além do conceito de perda verificada, incorpora também o conceito de perda esperada. De acordo com o CPC 48 (IFRS 9), as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que de acordo com o CPC 38 (IAS 39).

Desta forma, a Companhia passou a reconhecer a perda de crédito esperada para os contratos vendidos, juntamente com o reconhecimento das respectivas receitas, não havendo efeitos relevantes com a adoção inicial do pronunciamento quanto a esta abordagem.

CPC 47 / IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes

A partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para a Companhia.

(b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Efeitos indicados, conforme aplicáveis no item (a) acima.

(c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

Período de seis meses findo em 30 de junho de 2020

A Diretoria da Companhia informa que as informações contábeis intermediárias para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, foram revisadas pela KPMG Auditores Independentes (KPMG). Entendemos que o referido relatório de revisão reflete o relatório padrão para as incorporadoras imobiliárias no Brasil, pois o mesmo foi emitido seguindo as orientações do IBRACON

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

(Instituto dos Auditores Independentes do Brasil), orientações a serem adotadas para todas empresas do setor e aplicado também a empresas de loteamento.

Basicamente, informamos que o relatório de revisão menciona que as referidas informações contábeis intermediárias foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, que consideraram adicionalmente, as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, aplicado também a empresas de loteamento.

Na opinião dos auditores KPMG, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. em 30 de junho de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período findos naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (demonstração individual e consolidada) e de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB (demonstração consolidada). As demonstrações financeiras individuais não são consideradas em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas. Em 30 de junho de 2020 a referida capitalização de juros possui saldo de R$689 mil no Individual e R$0 no Consolidado (R$528 mil no Individual e R$0 no Consolidado em 31 de dezembro de 2019) e os juros apropriados no resultado de equivalência patrimonial correspondem a R$254 mil no Individual e R$0 no Consolidado, no período de seis meses findos em 30 de junho de 2020.

Exercícios de 2019 e 2018

A Diretoria da Companhia informa que as demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, foram auditadas pela KPMG Auditores Independentes (KPMG). Entendemos que o referido parecer reflete o parecer padrão para as incorporadoras imobiliárias no Brasil, pois o mesmo foi emitido seguindo as orientações do IBRACON (Instituto dos Auditores Independentes do Brasil), orientações a serem adotadas para todas empresas do setor e aplicado também a empresas de loteamento.

Basicamente, informamos que o parecer de auditoria menciona que as referidas demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, que consideraram adicionalmente, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

Na opinião dos auditores KPMG, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Urbamais Properties e Participações S.A. até 31 de dezembro de 2018), o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para os exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (demonstração individual e consolidada) e de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB (demonstração consolidada). As demonstrações financeiras individuais não são consideradas em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas. Em 31 de dezembro de 2019 a referida capitalização de juros possui saldo de R$528 no Individual e R$0 no Consolidado (R$0 no Individual e Consolidado em 31 de dezembro de 2018) e os juros apropriados no resultado de equivalência patrimonial correspondem a R$402 no Individual e R$142 no consolidado, em 2019 (R$0 no Individual e Consolidado, em 2018).

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

Exercício de 2017

A Diretoria da Companhia informa que as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foram auditadas pela KPMG Auditores Independentes (KPMG). Entendemos que o referido parecer reflete o parecer padrão para as incorporadoras imobiliárias no Brasil, pois o mesmo foi emitido seguindo as orientações do IBRACON (Instituto dos Auditores Independentes do Brasil), orientações a serem adotadas para todas empresas do setor e aplicado também a empresas de loteamento.

Basicamente, informamos que o parecer de auditoria menciona que as referidas demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e em conformidade com a Orientação "OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral".

Na opinião dos auditores KPMG, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. em 31 de dezembro de 2017 (anteriormente denominada Urbamais Properties e Participações S.A.), o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para os exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

10.5 - Políticas Contábeis Críticas

10.5 - Políticas contábeis críticas

Na preparação das informações contábeis intermediárias e das demonstrações financeiras, a Administração utilizou estimativas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

A Administração revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos nos períodos/exercícios em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este período/exercício, ou também em períodos/exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como exercícios futuros.

A Administração acredita que as políticas contábeis críticas da Companhia que envolve estimativas e premissas são:

i. Estimativa do custo total orçado dos empreendimentos para apuração da receita a ser registrada;

ii. Estimativa de perdas na realização de contas a receber;

iii. Estimativa para ajuste a valor presente de contas a receber e a pagar;

iv. Estimativas de valor de terrenos permutados;

v. Estimativa de conclusão de causas judiciais para determinar as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários;

vi. Estimativa dos gastos com manutenção de empreendimentos para honrar as garantias em cumprimento com a legislação brasileira para determinar a provisão para manutenção;

vii. Estimativa de capitalização dos custos de empréstimos;

viii. Estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangíveis que impactam o cálculo da depreciação e amortização dos mesmos.

10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

(a) Os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como: (i) arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos; (ii) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando os respectivos passivos; (iii) contratos de futura compra e venda de produtos e serviços; (iv) contratos de construção não terminada; e (v) contratos de recebimento futuros de financiamentos.

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento – POC (*Percentage of Completion Method*), sendo esse percentual mensurado em razão do custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Em decorrência desta prática contábil, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019, bem como no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, possuímos saldos de receita bruta de vendas a apropriar de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos, as quais são divulgadas nas notas explicativas.

b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há outros ativos e passivos assumidos pela Companhia e suas controladas que não estejam registrados em suas demonstrações financeiras consolidadas. Portanto, não há ativos ou passivos detidos pela Companhia e suas controladas que não estejam evidenciados em suas demonstrações financeiras consolidadas referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019 e em suas demonstrações financeiras consolidadas referentes ao período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2020.

10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

10.7 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

(a) Como tais itens alteram ou poderão vir alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

As receitas a apropriar utilizando a metodologia do POC, afetam/afetarão a receita operacional à medida da evolução das obras dos respectivos empreendimentos.

(b) Natureza e o propósito da operação

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 e ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020.

(c) Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Com relação ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, a posição é como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	**22.357**	19.089	-	-
Custo a incorrer (*)	**(12.019)**	(9.855)	-	-
	10.338	9.234	-	-

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

Com relação as demonstrações financeiras da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, pode ser assim demonstrado:

	Consolidado		
	31/12/19	31/12/18	31/12/17
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	19.089	4.858	19.709
Custo a incorrer (*)	(9.855)	(3.115)	(8.731)
	9.234	1.743	10.978

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

10.8 - Plano de Negócios

10.8 - Plano de Negócios

(a) Investimentos

(i) Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento dos investimentos previstos

Importante destacar que o curso normal dos negócios da Companhia é de ter investimentos de recursos em prospecção e legalização de projetos, o ciclo que envolve estes investimentos, até que estejam aptos para serem comercializados, dura entre dois e quatro anos. Logo, para fazer frente ao ciclo do negócio imobiliário de loteamento, a Companhia investe recursos no desenvolvimento dos seus projetos.

Ao longo dos próximos exercícios, a Companhia continuará adquirindo terrenos de forma a repor os lançamentos a serem realizados e expandir seu banco de terrenos, permitindo o crescimento continuado da empresa. Tais terrenos a serem adquiridos continuarão a passar pelas áreas internas da Companhia, de forma a avaliar sua atratividade econômica, bem como possíveis riscos.

A Companhia tem feito investimentos em tecnologia e sistemas que garantam maior agilidade, precisão em seus projetos, bem como a melhoria na relação e atendimento de seus clientes. Neste contexto, a Companhia investiu R$2,6 milhões nos últimos três anos em intangíveis, e pretende manter o nível de tais investimentos nos próximos anos.

(ii) Fontes de financiamento dos investimentos

A Companhia tem utilizado recursos próprios e de terceiros na aplicação dos seus investimentos, recursos que não tem destinação específica.

(iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui desinvestimentos em andamento ou previstos.

(b) Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

(c) Novos produtos e serviços

(i) Descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável.

(ii) Montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimentos de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

(iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável.

(iv) Montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

10.9 - Outros fatores com influência relevante

IMPACTOS DA PANDEMIA DE COVID-19 PARA AS ATIVIDADES DA COMPANHIA

Conforme descrito no item 4.1 – "Descrição dos Fatores de Risco deste Formulário de Referência – O surto de doenças transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, a exemplo da pandemia declarada pela OMS em razão da disseminação do novo coronavírus, provocou e pode continuar provocando um efeito adverso em nossas operações, inclusive paralisando integralmente ou parcialmente os nossos empreendimentos no segmento imobiliário, em especial no desenvolvimento de loteamentos. A extensão da pandemia da COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará nossos negócios depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante em nossos negócios, condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, nossa capacidade de continuar operando nossos negócios", nossos negócios poderão ser impactados pelos efeitos da pandemia da COVID-19.

As medidas de distanciamento social tomadas a partir de março de 2020 em todo território nacional como forma de conter a disseminação da COVID-19 impactaram negativamente a maioria dos setores econômicos e aspectos macroeconômicos do país. Postos de trabalho foram fechados e as projeções de crescimento da economia foram revistas, com queda na maioria dos indicadores. Por se tratar de fato sem precedentes na história recente das epidemias, ainda é incerto prever a extensão dos danos causados em âmbitos sociais, econômicos, políticos e culturais.

Não há como prever quando as medidas de distanciamento social deixarão de ser necessárias, e em nosso entendimento, nosso volume de vendas pode ser afetado, impactando o desempenho operacional e financeiro da Companhia.

Não houve interrupção do andamento das atividades de obra nos loteamentos da Companhia. Adotamos as medidas de segurança recomendadas pelas autoridades competentes para a continuidade destas atividades. A Companhia vem analisando o comportamento de suas vendas e o impacto da COVID-19 em seus resultados operacionais e e avaliou, conforme itens 3.3 e 5.5 deste formulário e em observância Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas demonstrações financeiras, riscos e incertezas que poderiam afetar as demonstrações financeiras ora apresentadas. Nos resultados apresentados para o trimestre encerrado em 30 de junho de 2020, é possível notar crescimento nas métricas operacionais e financeiras da Companhia, quando comparado ao mesmo período de 2019. Para o mês de julho de 2020 as vendas brutas apresentaram VGV de R$64,3 milhões.

Monitoramos diariamente nossas vendas, ainda não sendo possível visualizar totalmente o impacto que ocorrerá em nossas atividades após o efeito da COVID-19.

Em linhas gerais, as medidas adotadas pela Companhia quanto à continuidade dos seus negócios foram:

Canteiros de obras: o uso de máscaras e luvas de proteção, uso de álcool gel e distanciamento mínimo, além de triagem em todas as obras no início do turno, independentemente de haver determinações das autoridades federais, estaduais ou municipais

Administrativo:

- ***Home office***: Implantação do trabalho na modalidade de "*home office*" para 70% dos colaboradores dos seus escritórios. Com isso, a Companhia se manteve ativa no cumprimento de tarefas e metas.

- **Relacionamento com clientes**: Em relação aos clientes, aumentamos o atendimento através dos canais digitais, implantamos o serviço de recolhimento de contratos, aumentamos a limpeza nos estabelecimentos físicos e obedecemos a regra de distância mínima entre as pessoas nos plantões de vendas, seguimos os decretos locais para

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

abertura dos plantões e disponibilizamos para os corretores uso de transporte por aplicativo para ir ao encontro dos clientes, evitando aglomerações.

- **Higienização reforçada**: Nos escritórios da Companhia, que eventualmente ainda recebem circulação de pessoas e algumas atividades presenciais, foi reforçada a higienização dos ambientes, foram incluídos pontos de disponibilização de álcool gel, foram distribuídas máscaras faciais e todos realizam a checagem de temperatura corporal para ingressar nos ambientes.

- **Marketing e ambiente digital**: A Companhia, durante a pandemia, reforçou suas ações de marketing voltadas para o ambiente digital e notou um aumento considerável em nos seus dados relativos a acessos dos clientes e, principalmente, de vendas por meio de canais digitais, conforme demonstrado a seguir:

Avaliação dos impactos no negócio

Estamos monitorando e avaliando os possíveis impactos do efeito COVID-19 nas nossas vendas, nos distratos, na inadimplência, e nos próximos lançamentos imobiliários, e demais aspectos dos nossos negócios.

Apresentamos abaixo determinadas informações financeiras relativas à Companhia que evidenciam a posição de seu caixa e dados preliminares de receita e resultado líquido nas datas e períodos indicados.

	Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	**Receita Líquida para o período de um mês findo em**		**Resultado líquido para o período de um mês findo em**	
(Em milhares de R$)	**Em 31 de março de 2020**	**31 de março de 2020**	**31 de março de 2019**	**31 de março de 2020**	**31 de março de 2019**
	R$33.927	R$12.003	R$4.241	R$1.394	(R$6.058)
	Em 30 de junho de 2020	**30 de junho de 2020**	**30 de junho de 2019**	**30 de junho de 2020**	**30 de junho de 2019**
	R$76.890	R$51.521	R$43.983	R$12.075	R$3.093

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas

11.1 - Projeções divulgadas e premissas

Nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 480, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que a Companhia não tenha divulgado projeções ou estimativas. Dessa forma, a Companhia optou por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas a ela ou às suas atividades e às de suas controladas.

(a) Objeto das projeções

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

(b) Período projetado e o prazo de validade da projeção

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

(c) Premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração da Companhia e quais escapam ao seu controle

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

(d) Valores dos indicadores que são objeto da projeção

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas

11.2 - Acompanhamento e alterações das projeções divulgadas

Nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 480, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que a Companhia não tenha divulgado projeções ou estimativas. Dessa forma, a Companhia optou por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas a ela ou às suas atividades e às de suas controladas.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

(a) atribuições do conselho de administração e dos órgãos e comitês permanentes que se reportam ao conselho de administração, indicando:

A estrutura administrativa da Companhia é constituída pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, conforme previsto no artigo 12 do seu Estatuto Social.

Nos termos do artigo 31 do Estatuto Social, o Conselho Fiscal da Companhia tem caráter não permanente, podendo ser instalado a pedido dos acionistas, na forma da lei. Na data deste Formulário de Referência, o Conselho Fiscal não está instalado.

Além destes órgãos, a Companhia possui também em sua estrutura administrativa o Comitê de Auditoria, Comitê de Pessoas, Comitê de Estratégia e Inteligência e Comitê de Finanças, os quais possuem as atribuições indicadas abaixo.

i. se possuem regimento interno próprio, informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue esses regimentos, locais na rede mundial de computadores onde esses documentos podem ser consultados

Conselho de Administração

De acordo com o Estatuto Social, o Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 8 (oito) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, observado as demais disposições legais aplicáveis, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição. Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerados como independentes os conselheiros eleitos mediante faculdade prevista pelo artigo 141, §§ 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações, na hipótese de haver acionista controlador.

O Conselho de Administração tem a função primordial de orientação geral dos negócios da Companhia, assim como de controlar e fiscalizar o seu desempenho, cumprindo-lhe, especialmente, além de outras atribuições que lhe sejam atribuídas por lei ou pelo Estatuto Social, deliberar sobre: **(a)** aprovação de e/ou qualquer alteração no Plano de Negócios da Companhia; **(b)** aprovação dos orçamentos anuais operacionais e de investimentos e verificação do cumprimento dos mesmos; **(c)** nomeação e destituição dos membros da Diretoria e determinação de seus poderes, funções e remuneração; **(d)** controle da gestão dos diretores, verificação, a qualquer tempo, dos livros e documentos da Companhia, solicitação de informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração, e quaisquer outros assuntos relacionados à gestão dos diretores; **(e)** convocação da Assembleia de Acionistas quando julgar conveniente; **(f)** manifestação sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria e submissão das demonstrações financeiras da Companhia para aprovação da Assembleia Geral de Acionistas; **(g)** avaliação e aprovação de transações realizadas direta ou indiretamente com partes relacionadas, cujo valor exceda R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais); **(h)** aquisição, alienação e/ou oneração de participação em capital social, cujo valor exceda R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), exceto para a constituição de pessoas jurídicas no curso ordinário de seus negócios para a implementação de um ou mais projetos imobiliários da Companhia; **(i)** alienação ou oneração, de qualquer forma, de bens imóveis da Companhia, cujo valor exceda R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais); **(j)** alienação ou oneração, de qualquer forma, de outros ativos da Companhia, que não sejam imóveis e recebíveis, cujo valor exceda, em uma ou mais operações de mesma espécie, no período de 12 (doze) meses, a quantia de R$10.000.000,00 (dez milhões de reais); **(k)** contratação de empregados cuja remuneração anual exceda a quantia de R$1.000.000,00 (um milhão de reais); **(l)** concessão e obtenção de empréstimos, financiamentos e/ou descontos de duplicatas ou securitização de recebíveis cujo valor exceda a quantia de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais); **(m)** nomeação e destituição dos auditores independentes, que deverão, necessariamente, ser registrados na Comissão de Valores Mobiliários – CVM e realização auditoria anual com revisão

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

trimestral da Companhia; **(n)** nomeação e destituição dos membros de seus comitês de assessoramento; **(o)** deliberação sobre a aquisição de ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como sobre sua revenda ou recolocação no mercado, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais aplicáveis; **(p)** deliberação sobre a emissão de títulos de dívida no mercado internacional para distribuição pública ou privada, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão; **(q)** deliberação sobre a emissão de notas promissórias (*commercial papers*) para distribuição pública no Brasil ou no exterior, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão; **(r)** proposição à Assembleia Geral da declaração de dividendos intermediários e intercalares, bem como juros sobre o capital, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais leis aplicáveis; **(s)** aprovar a concessão, pela Companhia, de avais, fianças, endossos e outras garantias em favor de quaisquer terceiros, cujo valor exceda R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais); **(t)** emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, o modo de subscrição ou colocação e o tipo das debêntures a serem emitidas, sua remuneração, condições de pagamento dos juros, participação nos lucros e prêmio de reembolso das debêntures, se houver, bem como o prazo e condições de vencimento, amortização ou resgate das debêntures; e **(u)** manifestação, favorável ou contrária, a respeito de qualquer OPA que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da OPA, que deverá abordar, no mínimo: **(i)** a conveniência e oportunidade da OPA quanto ao interesse do conjunto dos acionistas e em relação à liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; **(ii)** as repercussões da OPA sobre os interesses da Companhia; **(iii)** os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e **(iv)** outros pontos que o Conselho de Administração considere pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis estabelecidas pela CVM.

A Companhia possui um Regimento Interno do Conselho de Administração que foi aprovado pelo Conselho de Administração em 20 de agosto de 2020, podendo ser consultado no site https://vivaurba.com.br/ri/. De acordo com o Regimento Interno do Conselho de Administração, os Conselheiros exercerão as atribuições que a lei e o Estatuto Social lhe conferirem. É dever de todo conselheiro: **(i) c**omparecer às reuniões do Conselho previamente preparado, com o exame dos documentos postos à disposição e delas participar ativa e diligentemente; **(ii)** manter sigilo sobre toda e qualquer informação da companhia a que tiver acesso em razão do exercício do cargo, bem como exigir o mesmo tratamento sigiloso dos profissionais que lhe prestem assessoria, utilizando-a somente para o exercício de suas funções de conselheiro, sob pena de responder pelo ato que contribuir para sua indevida divulgação; **(iii)** abster-se de intervir, isoladamente ou em conjunto com terceiro, em quaisquer negócios com a companhia, suas controladas e coligadas, seu acionista controlador e ainda entre a companhia e sociedades controladas e coligadas dos administradores e do acionista controlador, assim como outras sociedades que, com qualquer dessas pessoas, integre o mesmo grupo de fato ou de direito, salvo mediante aprovação prévia e específica do Conselho; **(iv)** declarar, previamente à deliberação, que, por qualquer motivo, tem interesse particular ou conflitante com o da companhia quanto à determinada matéria submetida à sua apreciação, abstendo-se de sua discussão e voto; **(v) z**elar pela adoção das boas práticas de governança corporativa pela companhia; **(vi) o**bservar todas as políticas internas da Companhia a que devem se submeter, em especial o Código de Conduta Ética; e **(vii) c**oordenar e participar de Comitês Permanentes ou Temporários para os quais for indicado.

Comitê de Auditoria

A Companhia tem um Comitê de Auditoria composto por, no mínimo, 3 (três) membros e, no máximo, 5 (cinco) membros efetivos, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo que **(i)** ao menos 1 (um) membro deverá ser conselheiro independente da Companhia, conforme definição do Regulamento do Novo Mercado; e **(ii)** ao menos 1 (um) membro deverá ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, de controles internos, informações e operações financeiras e de auditoria, cumulativamente, nos termos da regulamentação aplicável, sendo possível tal requisito seja cumulado pelo conselheiro independente previsto no item (i).

A Companhia possui um Regimento Interno do Comitê de Auditoria que foi aprovado pelo Conselho de Administração em 20 de agosto de 2020, podendo ser consultado no site https://vivaurba.com.br/ri/. De acordo com o regimento interno do Comitê de Auditoria, suas

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

atribuições incluem: **(i)** opinar na contratação e destituição dos serviços de auditoria independente; **(ii)** avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia; **(iii)** acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia, incluindo a qualidade dos seus trabalhos, estrutura existente, plano de trabalho e resultados dos trabalhos realizados; **(iv)** avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, incluindo os riscos operacionais, financeiros, estratégicos e de imagem, acompanhando e supervisionando o processo de gerenciamento de riscos; **(v)** avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a Política de Transações com Partes Relacionadas; **(vi)** monitorar o controle da qualidade das demonstrações financeiras, dos controles internos, do gerenciamento de riscos e compliance; **(vii)** avaliar por meio da recepção e tratamento de informações a respeito do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis a Companhia, além de regulamentos e códigos internos, garantindo a proteção do prestador e da confidencialidade da informação; **(viii)** monitorar a efetividade do trabalho dos auditores independentes, assim como sua independência, reportando ao Conselho a evolução dos seus trabalhos; **(ix)** avaliar e discutir o plano anual de trabalho do auditor independente e encaminhá-lo para a apreciação do Conselho da Companhia; e **(x)** informar suas atividades trimestralmente ao Conselho da Companhia, constando em ata o mencionado reporte.

Comitê de Pessoas

A Companhia tem um Comitê de Pessoas composto por, no mínimo, 3 (três) membros e, no máximo, 5 (cinco) membros efetivos, eleitos pelo Conselho de Administração.

A Companhia possui um Regimento Interno do Comitê de Pessoas que foi aprovado pelo Conselho de Administração em 20 de agosto de 2020, podendo ser consultado no site https://vivaurba.com.br/ri/. De acordo com o regimento interno do Comitê de Pessoas, suas atribuições incluem: **(i)** avaliar e propor melhorias às políticas e programas de desenvolvimento de pessoas, treinamento, remuneração, benefícios, incentivos e retenção de talentos; **(ii)** avaliar e propor melhorias aos métodos de recrutamento e contratação adotados pela Companhia; **(iii)** propor planos de sucessão e avaliar os planos de sucessão de colaboradores que ocupem posições chaves na Companhia; **(iv)** avaliar meios de monitoramento do clima organizacional; **(v)** avaliar potenciais candidatos para cargos de membros da administração e posições chave na Companhia; **(vi)** elaborar propostas de metodologia para indicação e avaliação dos administradores; **(vii)** avaliar e acompanhar os programas de participações nos resultados e programas de opções de compra de ações da Companhia; **(viii)** reportar suas atividades periodicamente ao Conselho de Administração, bem como submeter ao Conselho de Administração ou à Diretoria suas recomendações sobre questões de sua competência; **(ix)** acompanhar a execução de

Comitê de Estratégia e Inteligência

A Companhia tem um Comitê de Estratégia e Inteligência composto por, no mínimo, 3 (três) membros e, no máximo, 7 (sete) membros efetivos, eleitos pelo Conselho de Administração.

A Companhia possui um Regimento Interno do Comitê de Estratégia e Inteligência que foi aprovado pelo Conselho de Administração em 20 de agosto de 2020, podendo ser consultado no site https://vivaurba.com.br/ri/. De acordo com o regimento interno do Comitê de Estratégia e Inteligência, suas atribuições incluem: **(i)** zelar pelo correto planejamento e controle da produção, avaliando os diversos fatores que precisam ser administrados e seus respectivos impactos, para que as metas da Companhia sejam atingidas; **(ii)** estabelecer estratégias de gestão de suprimentos e mão de obra; **(iii)** acompanhar cronogramas de obras; **(iv)** propor soluções de otimização de produtividade; **(v)** zelar e propor planos de ação para a redução de impactos ambientais resultantes do processo produtivo, buscando aprimorar as práticas para o desenvolvimento sustentável de suas obras; **(vi)** revisar e propor melhorias aos processos de compras e gestão de custos, visando a manutenção de qualidade dos serviços e produtos empregados; **(vii)** revisar e propor melhorias aos planos de controles de produção e treinamentos de colaboradores de obra; **(viii)** zelar pela manutenção de boas práticas de segurança no trabalho, higiene e organização do canteiro de obras; **(ix)** definir a estratégia comercial e de crédito da Companhia, composta, dentre outros, por mix de vendas, precificação, perfil da equipe, mix de agentes de mercado, etc.; **(x)** definir estratégias de mídia;

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

(xi) definir estratégias de crédito imobiliário; **(xii)** definir estratégias de expansão geográfica das atividades da Companhia e de aquisições de terrenos; **(xiii)** avaliar e discutir a estratégia de negócio da Companhia e de benchmarking; **(xiv)** aprimorar os processos, produtos da Companhia e os serviços da Companhia de modo a fortalecer a estrutura da Companhia, com foco em produtividade e geração de valor para os Acionistas da Companhia; **(xv)** avaliar e discutir as estratégias de como adicionar valor à Companhia, discutindo o negócio da Companhia com o fito de inovação; **(xvi)** mapear o mercado em que a Companhia atua, de forma a identificar objetivos claros; **(xvii)** realizar estudos e pesquisas concretas de business inteligence (inteligência para estratégia e inteligência para o negócio); **(xviii)** buscar melhores práticas de gestão da Companhia e do negócio, conforme seu desenvolvimento e aderência do que é discutido no dia a dia; **(xix)** identificar e avaliar previamente transações com partes relacionadas, de forma a garantir que as referidas transações: (a) sejam realizadas por escrito, especificando-se as suas principais características, em condições equivalentes àquelas disponíveis nos contratos com partes não-relacionadas; (b) sejam realizadas a preços, prazos e taxas usuais de mercado ou de negociações anteriores que representam condições comutativas; e (c) estejam claramente refletidas nas demonstrações financeiras; **(xx)** reportar suas atividades periodicamente ao Conselho de Administração, bem como submeter ao Conselho de Administração ou à Diretoria suas recomendações sobre questões de sua competência; e **(xxi)** acompanhar a execução de suas recomendações, reunindo-se periodicamente com a Diretoria e gestores da Companhia.

Comitê de Finanças

A Companhia tem um Comitê de Finanças composto por, no mínimo, 3 (três) membros e, no máximo, 6 (seis) membros efetivos, eleitos pelo Conselho de Administração.

A Companhia possui um Regimento Interno do Comitê de Finanças que foi aprovado pelo Conselho de Administração em 20 de agosto de 2020, podendo ser consultado no site https://vivaurba.com.br/ri/. De acordo com o regimento interno do Comitê de Finanças, suas atribuições incluem: **(i)** avaliar e revisar os planos de cunho econômico-financeiros da Companhia e programas de investimento e desinvestimento, avaliando sua viabilidade e pertinência, incluindo operações de fusão, incorporação e cisão, bem como eventuais oportunidades apresentadas à Companhia; **(ii)** avaliar e revisar o orçamento anual da Companhia, bem como acompanhar e monitorar sua implementação e execução; **(iii)** avaliar e monitorar a estrutura de capital da Companhia, bem como seu limite de endividamento, propondo sugestões e alternativas de captação de novos recursos; **(iv)** recomendar estratégia de distribuição de dividendos ao Conselho da Companhia, bem como avaliar os investimentos de sua alçada, acompanhando e monitorando sua implementação e execução; e **(v)** acompanhar periodicamente as principais métricas financeiras e os indicadores de performance utilizados, monitorando o nível de risco de crédito, financeiro e de mercado da Companhia, reunindo-se periodicamente com a Diretoria Executiva e gestores da Companhia, com vistas a garantir a perenidade e sustentabilidade do negócio.

ii. se o emissor possui comitê de auditoria estatutário, informando, caso positivo, suas principais atribuições, forma de funcionamento e se o mesmo atende aos requisitos da regulamentação emitida pela CVM a respeito do assunto

A Companhia possui um Comitê de Auditoria não estatutário, o qual foi reportado no item acima, cujas atribuições e forma de funcionamento estão estabelecidas em Regimento Interno do Comitê de Auditoria, aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em 20 de agosto de 2020.

iii. de que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente, e informando o órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Embora a Companhia não possua uma política formalizada de contratação de serviços extra-auditoria com o auditor independente, é responsabilidade do Comitê de Auditoria opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente e do Conselho de Administração

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

deliberar pela escolha e destituição desses auditores independentes, sendo que a empresa de auditoria externa se reporta ao Conselho de Administração. O Conselho de Administração deve assegurar que as demonstrações financeiras sejam auditadas por auditor independente com qualificação e experiência apropriada, instrumento fundamental para a confiabilidade desses dados. Adicionalmente, cabe também ao Comitê de Auditoria supervisionar as atividades da auditoria independente, nos termos do seu regimento e cujas atribuições encontram-se dispostas acima.

(b) em relação aos membros da diretoria estatutária, suas atribuições e poderes individuais, indicando se a diretoria possui regimento interno próprio, e informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Diretoria será composta de, no mínimo 2 (dois) e, no máximo, 3 (três) membros, acionistas ou não, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração ("Diretores"), sendo 01 (um) Diretor Presidente, 01 (um) Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores e 01 (um) Diretor Executivo de Operações, observado o disposto no Estatuto Social e demais disposições legais aplicáveis.

Compete à Diretoria: **(i)** representar a Companhia, ativa e passivamente, em suas relações com terceiros, em Juízo ou fora dele; **(ii)** supervisionar os negócios sociais, tomando as deliberações que se fizerem necessárias; **(iii)** coordenar as atividades em conjunto com os demais diretores; e **(iv)** exercer outros poderes e atribuições conferidos pelo Conselho de Administração

Diretora Presidente

Compete ao Diretor Presidente: **(i)** formular as estratégias, diretrizes operacionais e metas da Companhia, de curto prazo, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração; **(ii)** definir os planos de trabalho e orçamento anuais, os planos de investimento de curto prazo e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas, submetendo-os à aprovação do Presidente do Conselho de Administração; **(iii)** definir a estratégia de curto prazo e metas; **(iv)** definir as estratégias comerciais e de marketing, responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais, visando ao desenvolvimento do negócio; **(v)** definir estratégias e ações para otimizar a captação de recursos junto às instituições financeiras, garantir a qualidade da carteira de clientes e viabilizar o financiamento dos clientes; **(vi)** definir as estratégias de desenvolvimento e incorporação imobiliária, visando ao desenvolvimento do negócio, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Administração; **(vii)** organizar, fiscalizar e supervisionar, de acordo com a orientação do Conselho de Administração, a execução das atividades na Companhia; **(viii)** convocar e presidir as reuniões da Diretoria; **(ix)** coordenar as atividades em conjunto com os demais diretores.

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Compete ao Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores: **(i)** definir as estratégias financeiras da Companhia, em linha com os planos de negócios vigentes; **(ii)** dirigir os processos de contabilidade, tesouraria, planejamento financeiro e relações com investidores; **(iii)** representar a Companhia perante a CVM, acionistas, investidores, bolsas de valores, Banco Central do Brasil, instituições financeiras e demais órgãos relacionados com as atividades do mercado de capitais; **(iv)** definir as estratégias e ações para otimizar a captação de recursos e; **(v)** definir as ações e estratégias para o atendimento dos interesses dos investidores.

Diretor Executivo de Operações

Compete ao Diretor Executivo de Operações definir as estratégias e pesquisas de tecnologia para as divisões de negócios de parcelamento de solo e construções, bem como para as áreas corporativas de suprimentos, engenharia e assistência técnica.

Na data deste Formulário de Referência, da Diretoria não possuía um regimento interno próprio.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

(c) data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, informando se possui regimento interno próprio, e indicando, em caso positivo, data da sua aprovação pelo conselho fiscal e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado:

O Conselho Fiscal da Companhia será instalado em conformidade com a legislação em vigor. Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui Conselho Fiscal instalado e não há regimento interno próprio do Conselho Fiscal

(d) se há mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e de cada órgão ou comitê que se reporta ao conselho de administração, informando, em caso positivo

i. a periodicidade da avaliação e sua abrangência, indicando se a avaliação é feita somente em relação ao órgão ou se inclui também a avaliação individual de seus membros

São realizadas avaliações periódicas do Conselho de Administração, nos termos do Regulamento do Novo Mercado e descrita no Formulário de Referência da Companhia. As avaliações são direcionadas para criação de valor, dentro de uma abordagem de evolução de governança corporativa orientada ao propósito da Companhia. A elaboração das propostas de metodologia para indicação e avaliação dos administradores da Companhia é de responsabilidade do Comitê de Pessoas.

Conselho de Administração e Diretoria

O Conselho de Administração realiza no mínimo a cada 1 (um) ano a sua avaliação como órgão colegiado e de cada um de seus membros, individualmente, sendo que a avaliação deverá ser realizada ao menos 1 (uma) vez durante a vigência do mandato do Conselheiro. Adicionalmente, os membros da Diretoria também são avaliados, individualmente, pelo Conselho de Administração.

Estará elegível para participar do processo de avaliação, como avaliador ou avaliado, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria que estiverem na função por, pelo menos, 2 (duas) reuniões ordinárias desde a última avaliação.

A condução do processo de avaliação do Conselho de Administração, membros do Conselho de Administração e membros da Diretoria é de responsabilidade do Presidente do Conselho de Administração. É facultativa a utilização de assessoria externa especializada.

Os resultados consolidados das avaliações do Conselho de Administração, dos Conselheiros e dos membros da Diretoria serão divulgados a todos os membros do Conselho, sendo certo que os resultados das avaliações: (i) individuais dos Conselheiros serão disponibilizados à pessoa em questão e ao Presidente do Conselho; (ii) do Presidente do Conselho e dos Diretores serão também disponibilizados a todos os Conselheiros; e (iii) de cada Conselheiro e serão discutidos em sessões de *feedback* individuais.

ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados na avaliação

Em relação à metodologia adotada, o processo de avaliação consiste nas seguintes etapas: autoavaliação dos membros do Conselho de Administração, avaliação do próprio Conselho de Administração, dos membros da Diretoria e dos comitês de assessoramento enquanto órgãos colegiados. Além disso, os membros do Comitê de Auditoria realizam sua autoavaliação e avaliação do próprio comitê de que participam.

O processo de avaliação é estruturado levando em consideração as características e responsabilidades específicas do Conselho de Administração, de seus membros, dos membros da Diretoria e cada um dos comitês de assessoramento, buscando alcançar um alto nível de especialização durante a avaliação.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Os principais critérios utilizados na avaliação dos membros do Conselho de Administração e dos membros dos comitês de assessoramento são: (i) assiduidade no exame e no debate das matérias discutidas; (ii) a contribuição ativa no procedimento decisório; e (iii) o comprometimento com o exercício das suas funções.

Já os membros da Diretoria são avaliados de acordo com a sua performance individual e metas corporativas que são definidas anualmente de acordo com a estratégia da Companhia.

iii. como os resultados da avaliação são utilizados pelo emissor para aprimorar o funcionamento deste órgão; e

Os resultados consolidados das avaliações do Conselho de Administração, dos Conselheiros e dos Diretores serão divulgados a todos os membros do Conselho.

Os resultados das avaliações individuais dos Conselheiros serão disponibilizados à pessoa em questão e ao Presidente do Conselho, sendo que os resultados das avaliações do Presidente do Conselho e dos Diretores serão também disponibilizados a todos, como forma de fiscalização e estímulo aos demais membros. Os resultados das avaliações de cada Conselheiro serão discutidos em sessões de *feedback* individuais. Para assegurar isso, a avaliação deverá ser realizada ao menos 1 (uma) vez durante a vigência do mandato do Conselheiro.

Os resultados das avaliações do Conselho de Administração, Conselheiros, Diretores, Comitê de Auditoria e de seus respectivos membros são utilizados pela Companhia para identificar os pontos fortes e os pontos que devem ser melhorados por cada um dos membros do Conselho de Administração, do Comitê de Auditoria e da Diretoria.

Uma vez identificados tais pontos, a Companhia é capaz de estabelecer planos de ação para o contínuo aperfeiçoamento dos órgãos, comitês e membros da administração da Companhia. Os planos de ação compreendem, por exemplo, a definição de metas para o ano subsequente.

Em relação ao Comitê de Auditoria, os resultados consolidados das avaliações serão disponibilizados a todos os membros dos comitês e do Conselho de Administração. Os resultados das avaliações individuais serão disponibilizados à pessoa em questão, ao Presidente do Conselho de Administração e, no caso do Comitê de Auditoria, também a seu Coordenador.

iv. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

A avaliação de desempenho do Conselho de Administração, da Diretoria, bem como de seus respectivos membros é de responsabilidade do Presidente do Conselho de Administração e a avaliação de desempenho do Comitê de Auditoria é de responsabilidade do seu Coordenador, sendo que poderá ser contratada empresa de consultoria para assessorar com o processo. Até a data deste Formulário de Referência, tais serviços de assessoria externa não haviam sido contratados.

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

12.2 - Regras, políticas e práticas relativas às Assembleias Gerais

(a) Prazos de convocação

A Companhia não adota prática diferenciada quanto aos prazos de convocação em relação ao previsto na legislação societária. A primeira convocação deve ser feita com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data marcada para realização da Assembleia Geral, contado tal prazo da publicação do primeiro anúncio de convocação, do qual constará local, data e hora da assembleia e a respectiva ordem do dia. Caso a assembleia geral não se realize após a primeira convocação, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, conforme o estatuto social da Companhia aprovado na Assembleia Geral de Acionistas realizada em 14 de agosto de 2020 ("Estatuto Social") e o Artigo 124, §1º, inciso II, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

(b) Competências

A Assembleia Geral da Companhia tem competência para deliberar sobre as seguintes matérias: **(a)** alteração do estatuto social da Companhia; **(b)** eleição e destituição, a qualquer tempo, dos membros do Conselho de Administração da Companhia; **(c)** análise das contas dos administradores; análise, discussão e deliberação sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelos órgãos da administração; **(d)** emissão de valores mobiliários, incluindo, mas não se limitando a, ações, bônus de subscrição e opções de compra de ações; **(e)** suspensão do exercício de qualquer direito previsto no Estatuto Social; **(f)** avaliação e conferência dos ativos usados pelos acionistas para aumentar o capital social da Companhia; **(g)** transformação, fusão, cisão ou incorporação da Companhia; sua dissolução e liquidação, bem como sobre a eleição e destituição de liquidantes e aprovação de suas contas; **(h)** solicitação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia pelos Diretores da Companhia; **(i)** redução do dividendo mínimo obrigatório ou distribuição de dividendos em valor diferente do previsto no Estatuto Social da Companhia, bem como o pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de retenções; **(j)** constituição de reservas, fundos ou provisões contábeis que tenham repercussão sobre os direitos e interesses dos acionistas; **(k)** participação da Companhia em negócios que não sejam relacionados ao seu objetivo social; e **(l)** dispensa da realização de OPA para a saída do Novo Mercado

(c) Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos acionistas para análise

Endereço Eletrônico: (https://vivaurba.com.br/ri/), no *website* da CVM (www.cvm.gov.br) e no *website* da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (www.b3.com.br).

Endereço Físico: Avenida Professor Mário Werneck, 621, 10º andar, conj. 01, bairro Estoril, CEP 30455-610, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

(d) Identificação e administração de conflitos de interesses

A Companhia não adota um mecanismo específico para identificar conflitos de interesse nas assembleias gerais, aplicando-se à hipótese as regras constantes na legislação brasileira.

Adicionalmente, a Companhia possui uma política de transações com partes relacionadas, conforme descrita na Seção 16 deste Formulário de Referência.

(e) Solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto

Os acionistas poderão fazer-se representar nas assembleias gerais por procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano e que também seja acionista da Companhia, administrador da Companhia ou advogado.

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

(f) Formalidades necessárias para aceitação de procurações outorgadas por acionistas, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notarização, consularização e tradução juramentada e se o emissor admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico

A qualidade de acionista deve ser comprovada mediante exibição de documentos hábeis previstos na lei. Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de um ano e que também seja acionista da Companhia, administrador da Companhia, advogado, instituição financeira ou administrador de fundo de investimento que represente os condôminos.

A Companhia admite procurações outorgadas por meio eletrônico desde que na data da Assembleia sejam apresentados os documentos originais

A Companhia não possui nenhuma outra regra, política ou prática para a aceitação de procurações de acionistas, além do disposto na legislação aplicável.

(g) Formalidades necessárias para aceitação do boletim de voto a distância, quando enviados diretamente à companhia, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notarização e consularização

À luz da Instrução da CVM nº 561, de 7 de abril de 2015, conforme alterada ("Instrução CVM 561"), a Companhia adotará a possibilidade do seu acionista exercer o direito de voto à distância a partir da concessão de seu registro, pela CVM, como companhia aberta na categoria "A".

Segundo o Art. 21-B da Instrução da CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 481"), o boletim de voto à distância será recebido até 7 (sete) dias antes da assembleia. Os boletins recebidos após a data estabelecida serão desconsiderados pela Companhia.

Nos termos do Art. 21-U da Instrução CVM 481, a Companhia comunicará ao acionista, em até 3 (três) dias do recebimento do boletim de voto à distância, se os documentos recebidos são suficientes ou não para que o voto seja considerado válido. Não serão exigidos reconhecimento de firma, notarização ou consularização.

(h) Se a companhia disponibiliza sistema eletrônico de recebimento do boletim de voto a distância ou de participação a distância

A Companhia não disponibiliza sistema eletrônico de recebimento de voto a distância ou de participação a distância próprio, porém utilizará as prerrogativas da Instrução CVM 561 para viabilizar o processo de voto a distância.

(i) Instruções para que acionista ou grupo de acionistas inclua propostas de deliberação, chapas ou candidatos a membros do conselho de administração e do conselho fiscal no boletim de voto a distância

Conforme previsto no art. 21-L da Instrução CVM 481, acionistas que representem os percentuais mínimos estabelecidos nos Anexos 21-L-I e 21-L-II da Instrução CVM 481 poderão solicitar, respectivamente, a inclusão no boletim de voto à distância de **(i)** candidatos ao Conselho de Administração e ao Conselho Fiscal da Companhia, sempre que convocada Assembleia Geral para sua eleição sujeita ao procedimento de voto à distância, conforme §1º do art. 21-A, ou **(ii)** propostas de deliberação para as Assembleias Gerais Ordinárias da Companhia.

As solicitações de inclusão descritas acima deverão ser recebidas pelo Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores da Companhia **(a)** na hipótese (i) acima, de inclusão de candidatos ao Conselho de Administração ou Conselho Fiscal, **(a.i)** em sendo Assembleia Geral Ordinária, entre o 1º (primeiro) dia útil do exercício social em que se realizará a Assembleia Geral Ordinária e até 25 (vinte e cinco) dias antes da data prevista para sua realização, conforme divulgada no Calendário de Eventos Corporativos da Companhia; ou **(a.ii)** em sendo Assembleia Geral Extraordinária, entre o 1° (primeiro) dia útil após a ocorrência de evento que justifique a convocação da referida Assembleia

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

Geral Extraordinária e até 25 (vinte e cinco) dias antes da data de realização da Assembleia Geral Extraordinária; e **(b)** na hipótese (ii) acima, de inclusão de propostas de deliberação em Assembleia Geral Ordinária, entre o 1º (primeiro) dia útil do exercício social em que se realizará a Assembleia Geral Ordinária e até 45 (quarenta e cinco) dias antes da data de sua realização.

Toda e qualquer solicitação de inclusão de propostas ou candidatos no boletim de voto a distância, conforme descritas acima, deverão observar os requisitos legais aplicáveis, bem como o disposto nos artigos 21-L e 21-M da Instrução CVM 481 e deverão ser enviadas aos seguintes endereços, físicos e eletrônicos: Avenida Professor Mário Werneck, 621, 10º andar, conj. 01, bairro Estoril, CEP 30455-610, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, e ri.urba@vivaurba.com.br , aos cuidados da Gerência de Relações com Investidores.

(j) Se a companhia disponibiliza fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das assembleias

A Companhia não mantém fóruns ou páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das Assembleias Gerais.

(k) Outras informações necessárias à participação a distância e ao exercício do direito de voto a distância

Não há outras informações, além das instruções disponibilizadas acima, necessárias à participação a distância e ao exercício do direito de voto a distância para as Assembleias Gerais da Companhia.

A Companhia mantém uma área de relações com investidores dedicada ao esclarecimento de dúvidas dos seus acionistas e mercado em geral, inclusive de questões relacionadas às assembleias. O contato pode ser feito pelo e-mail ri.urba@vivaurba.com.br.

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

12.3 - Regras, políticas e práticas relativas ao Conselho de Administração

(a) Número de reuniões realizadas no último exercício social, discriminando entre número de reuniões ordinárias e extraordinárias

As reuniões do Conselho de Administração da Companhia serão realizadas, ordinariamente, 4 (quatro) vezes ao ano, e, em caráter extraordinário, sempre que convocado pelo seu Presidente ou por qualquer de seus membros, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis, da qual constará a ordem do dia.

A convocação das reuniões será realizada mediante notificação escrita, entregue via carta com aviso de recebimento, e-mail ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento, enviada pelo Presidente do Conselho de Administração ou por provocação de qualquer membro, desde que entregue a notificação escrita com antecedência mínima de 5 (cinco) dias e que seja apresentado, junto a essa, a pauta a ser tratada. Nos casos de urgência, as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho de Administração sobre a reunião a ser realizada e respectiva pauta de assuntos a serem tratados.

Serão admitidas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência, admitida sua gravação e desgravação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho que participarem remotamente da reunião do Conselho poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta ou fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

No último exercício social, o Conselho de Administração reuniu-se 4 (quatro) vezes, sendo 4 (quatro) reuniões ordinárias.

(b) Se existirem, as disposições do acordo de acionistas que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do conselho

A companhia não possui acordo de acionistas em vigor nesta data

(c) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses

O Estatuto Social da Companhia veda ao membro do Conselho de Administração intervir e votar nas deliberações relacionadas a assuntos sobre os quais tenha interesse conflitante com o da Companhia, devendo respeitar as regras relativas a conflito de interesse estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações.

A Companhia adota mecanismos para identificação e administração de conflitos de interesses baseados nas regras constantes na Política de Transações com Partes Relacionadas, aprovada em reunião do Conselho de Administração ocorrida em 20 de agosto de 2020 e na legislação brasileira, em especial as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

(d) se o emissor possui política de indicação e de preenchimento de cargos do conselho de administração formalmente aprovada, informando, em caso positivo:

i. órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia possui uma “Política de Indicação e Avaliação dos Administradores” aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 20 de agosto de 2020. A Política pode ser consultada no *site*: https://vivaurba.com.br/ri/.

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

ii. principais características da política, incluindo regras relativas ao processo de indicação dos membros do conselho de administração, à composição do órgão e à seleção de seus membros

A Política de Indicação e Avaliação dos Administradores se aplica aos membros do Conselho de Administração, de seus comitês de assessoramento, Conselho Fiscal e da Diretoria estatutária da Companhia.

Diretrizes de Indicação

As indicações para compor o Conselho de Administração, seus comitês de assessoramento, Conselho Fiscal e Diretoria estatutária da Companhia devem, além de observar a legislação e regulamentação aplicáveis, ser estruturadas de forma transparente, com base no mérito e em múltiplas de competências e experiências requeridas para o melhor desempenho da Companhia.

Deverão ser indicados para compor o Conselho de Administração, seus Comitês, Conselho Fiscal e Diretoria da Companhia, profissionais altamente qualificados, com comprovada experiência técnica, profissional ou acadêmica, reputação ilibada e alinhamento ao propósito, valores e cultura da Companhia.

O processo de indicação também deverá considerar, dentre outros, critérios como: disponibilidade de tempo para o exercício da função, conhecimentos sobre aspectos econômicos, sociais, ambientais, complementariedade de competências e diversidade, para permitir que a Companhia se beneficie da pluralidade de argumentos e de um processo de tomada de decisão com maior qualidade e segurança.

O processo de indicação e nomeação poderá ser feito internamente ou ser contratado profissionais independentes para realização de consultorias ou obtenção de pareceres sobre os candidatos.

A proposta de reeleição dos membros do Conselho de Administração, por sua vez, deverá levar em consideração o seu bom desempenho durante o período, sua experiência, a assiduidade nas reuniões durante eventual mandado anterior, bem como a avaliação do benefício da sua substituição e renovação do Conselho de Administração, quando comparada à sua permanência e reeleição.

Vedações à Indicação

As vedações a indicação dos administradores previstas na legislação e nos normativos internos também são observadas e cumpridas, em conformidade com as melhores práticas de governança corporativa.

São inelegíveis para os cargos de administração da Companhia as pessoas impedidas por lei especial, ou condenadas por crime falimentar, de prevaricação ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos.

São ainda inelegíveis para os cargos de administração de companhia aberta as pessoas declaradas inabilitadas por ato da CVM.

O Conselheiro não poderá ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes no mercado, em especial, em conselhos consultivos, de administração ou fiscal e tampouco podem ter interesse conflitante com a Companhia, em ambos casos, salvo dispensa da assembleia geral.

Diretrizes de Avaliação

Será realizada avaliação periódica do Conselho de Administração, nos termos do Regulamento do Novo Mercado e descrita neste Formulário de Referência. A avaliação será direcionada para criação de valor, dentro de uma abordagem de evolução de governança corporativa orientada ao propósito da Companhia.

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

O Conselho de Administração e seus comitês devem garantir a implantação das melhorias identificadas na avaliação, gerando um ciclo virtuoso de melhoria contínua e alinhamento com a estratégia da Companhia

12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem

12.4 - Descrição da cláusula compromissória para resolução de conflitos por meio de arbitragem

A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, quando instalado, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforma alterada, na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	**Profissão**	**Cargo eletivo ocupado**	**Data de posse**	**Foi eleito pelo controlador**	**Percentual de participação nas reuniões**
Outros cargos e funções exercidas no emissor		**Descrição de outro cargo / função**			
José Roberto Diniz Santos	03/09/1981	Pertence apenas à Diretoria	10/08/2020	2 anos	0
013.191.346-88	Administrador	19 - Outros Diretores	10/08/2020	Sim	0.00%
Comitê de Finanças, Comitê de Estratégia e Inteligência		Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores			
Érika Matsumoto	10/11/1972	Pertence apenas à Diretoria	30/04/2020	2 anos	0
174.307.708-43	Engenheira Civil	10 - Diretor Presidente / Superintendente	30/04/2020	Sim	0.00%
Comitê de Finanças, Comitê de Pessoas e Comitê de Estratégia e Inteligência					
Pedro Carlos Saldanha Auler	16/06/1975	Pertence apenas à Diretoria	27/07/2020	2 anos	0
042.950.207-96	Engenheiro civil	19 - Outros Diretores	27/07/2020	Sim	0.00%
Comitê de Estratégia e Inteligência		Diretor Executivo de Operações			
Rafael Nazareth Menin Texeira de Souza	26/12/1980	Pertence apenas ao Conselho de Administração	21/08/2020	2 anos	0
013.255.636-76	Engenheiro Civil	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	21/08/2020	Sim	0.00%
N/A					
Luiz Antônio Nogueira de França	14/07/1962	Pertence apenas ao Conselho de Administração	21/08/2020	2 anos	0
078.004.438-09	Engenheiro civil	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	21/08/2020	Sim	0.00%
Mônica Freitas Guimarães Simão	09/03/1967	Pertence apenas ao Conselho de Administração	21/08/2020	2 anos	0
555.340.666-87	Administradora de empresas	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	21/08/2020	Sim	0.00%
Comitê de Auditoria					
Rubens Menin Teixeira de Souza	12/03/1956	Pertence apenas ao Conselho de Administração	21/08/2020	2 anos	0
315.836.606-15	Engenheiro Civil	20 - Presidente do Conselho de Administração	21/08/2020	Sim	0.00%

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	**Profissão**	**Cargo eletivo ocupado**	**Data de posse**	**Foi eleito pelo controlador**	**Percentual de participação nas reuniões**
Outros cargos e funções exercidas no emissor		**Descrição de outro cargo / função**			
N/A					
José Felipe Diniz	14/11/1961	Pertence apenas ao Conselho de Administração	21/08/2020	2 anos	0
421.676.716-87	Economista	25 - Vice Presidente Cons. de Administração Independente	21/08/2020	Sim	0.00%
Comitê de Finanças, Comitê de Pessoas e Comitê de Estratégia e Inteligência					
Leonardo Guimarães Corrêa	30/08/1958	Pertence apenas ao Conselho de Administração	21/08/2020	2 anos	0
275.939.836-68	Economista	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	21/08/2020	Sim	0.00%
Comitê de Auditoria e Comitê de Finanças					
Junia Maria de Sousa Lima Galvão	21/08/1970	Pertence apenas ao Conselho de Administração	20/08/2020	2 anos	0
878.532.996-72	Contadora	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	20/08/2020	Sim	0.00%
Comitê de Pessoas					
Jercineide Pires de Castro	19/09/1971	Pertence apenas ao Conselho de Administração	20/08/2020	2 anos	0
851.514.166-34	Engenheira civil	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	20/08/2020	Sim	0.00%
N/A					

Experiência profissional / Critérios de Independência

José Roberto Diniz Santos - 013.191.346-88

Formado em Administração de Empresas pela Universidade Federal de Minas Gerais – UFMG (2004), em Ciências Contábeis pela FUMEC (2008), pós graduado com MBA Executivo em Finanças pelo IBMEC (2015). Atuou na Deloitte Touche Tohmatsu no período de 2004 a 2010, como auditor externo de grandes empresas. De 2010 a 2020 trabalhou na MRV Engenharia e Participações S.A. como Gestor Executivo de Controladoria. Em agosto de 2020 ocupou o cargo de Diretor Executivo de Finanças e Relação com Investidores na Urba Desenvolvimento Urbano S.A.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Érika Matsumoto - 174.307.708-43

Erika Matsumoto - CPF: 174.307.708-43
Formada em Engenharia Civil pela Universidade Estadual Paulista – UNESP (1994), pós graduada com MBA Executivo pelo Instituto de Ensino e Pesquisa – INSPER (2006). Atuou na Racional Engenharia Ltda., empresa de construção, e Racional Empreendimentos Ltda., empresa de desenvolvimento imobiliário, no período de 1997 a 2019, sendo o último cargo Vice-Presidente, responsável pela área de operações (engenharia e construção) e de desenvolvimento de negócios do grupo.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Pedro Carlos Saldanha Auler - 042.950.207-96

Formado em Engenharia Civil pela PUC-Rio (1998), certificado PMP pelo Project Management Institute (2004), pós graduado com MBA em Finanças Corporativas pelo IBMEC – RJ (2006), com cursos no IPA Institute, George Washington University, FDC- Fundação Dom Cabral e Instituto Brasileiro de Governança - IBGC. Atuou nos processos de estruturação, implantação e operação de modelos de gestão e governança em grandes empresas de diversos segmentos, tais como: Engenharia e Construção (obras públicas e privadas com destinação industrial, residencial e comercial), Telecomunicações (expansão e otimização de redes e implementação de novas tecnologias). Infraestrutura Logística (novos negócios e projetos de expansão em ferrovias e portos), Real Estate (incorporação e implantação de projetos imobiliários, parques e projetos temáticos, shopping centers, programas de expansão no varejo e centros de distribuição), Pesquisa e Desenvolvimento (inovações e expansão em larga escala de iniciativas na área da Saúde) e Serviços de Business Process Outsourcing como empreendedor. Desde julho de 2020 ocupa o cargo de Diretor Executivo de Operações na Urba Desenvolvimento Urbano S.A., tendo mais de 22 anos de experiência no mercado.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Rafael Nazareth Menin Texeira de Souza - 013.255.636-76

É graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Minas Gerais em 2003. Ingressou na MRV Serviços de Engenharia Ltda. em 1999, na condição de estagiário de Engenharia Civil, tendo adquirido larga experiência no setor imobiliário residencial e comercial. Durante este período ocupou os cargos de Engenheiro de Obras, Coordenador de Engenharia e Diretoria Técnica. É membro do Conselho de Administração da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., cujo objetivo é desenvolver grandes áreas urbanas para uso residencial e/ou misto, desde a sua constituição em 2012. Foi eleito para o cargo de Diretor Executivo Regional da MRV Engenharia e Participação S.A. na reunião do Conselho de Administração realizada em 08 de março de 2010, e posteriormente, nomeado eleito Diretor Presidente da Região I na reunião do Conselho de Administração realizada em 27 de março de 2014, cargo que exerce até a presente data. Além da atuação na MRV, não possui experiência em outras empresas de capital aberto.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Luiz Antônio Nogueira de França - 078.004.438-09

É graduado em Engenharia Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, em 1985. Atuou como Head do Investment Bank do Banco Itaú, tendo sob sua responsabilidade as áreas de Capital Markets, M&A e Project Finance. Estruturou a área de Crédito Imobiliário do Banco Itaú, focada no financiamento às incorporadoras e pessoas físicas, responsável pelo back office, produtos, tesouraria e distribuição atacado e varejo. Atualmente é presidente da Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), presidente do Conselho da Renac, sócio-presidente da Franca Participações e é membro Independente do Conselho de Administração do Banco Inter desde 2018.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Mônica Freitas Guimarães Simão - 555.340.666-87

É graduada em Economia e Administração Internacional com MBA em Finanças pela Louisiana State University (LSU), com certificação profissional em negociação pela The Wharton School. Também possui MBA em Administração pelo Massachusetts Institute of Technology (MIT). Fundou a Jedai Analytics, LLC, onde atuou como Diretora de Operações, tendo fundado também a Precavida Health Tecnologia Ltda., onde atuou como consultora. Foi Diretora Financeira e Diretora de Informações na Patrimar Engenharia Ltda., e desempenhou as mesmas funções na Tecno Shopping Centers S.A. Ainda, foi Diretora Financeira e Diretora de Relações com Investidores na MRV Engenharia e Participações S.A., onde desempenhou o cargo até 2014.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Rubens Menin Teixeira de Souza - 315.836.606-15

Presidente do Conselho de Administração da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., é graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Minas Gerais em 1978, sócio-fundador e executivo do Grupo MRV, hoje exercendo o cargo de Presidente do Conselho de Administração da MRV Engenharia e Participações S.A. É sócio-fundador do Banco Inter e Presidente do Conselho de Administração desde a constituição da companhia, em 1994, e também, é Presidente do Conselho de Administração da Urbamais Desenvolvimento Urbano S.A. e da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC).
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

José Felipe Diniz - 421.676.716-87

Graduado em Economia, pela PUC-MG em 1989. É economista e membro, desde 1999, do Conselho de Administração do Banco Inter. É, ainda, sócio diretor da Santa Rosa Urbanismo, e foi Vice-Presidente de Comunicação do Sinduscon/MG de2003 a 2005]
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Leonardo Guimarães Corrêa - 275.939.836-68

É graduado em economia pela Universidade Federal de Minas Gerais – UFMG em 1980 e pós-graduado em Finanças pela FGV em 1986. Trabalhou de 1982 a 1990 no Lloyds Bank como Gerente de Tesouraria. De 1990 a 2000 trabalhou no JP Morgan, tendo como último cargo o de diretor tesoureiro para o Brasil. Foi sócio do Banco Pactual de 2000 a 2003. De 2003 a 2006 foi sócio da Perfin Administração de Recursos, uma gestora de recursos independente, que se especializou na gestão de fundos de investimento. Ingressou na nossa Companhia em março de 2006 como Diretor Vice-Presidente Executivo. Em janeiro de 2007 assumiu a Diretoria Executiva de Relações com Investidores, em junho de 2009, a Diretoria Executiva de Relações com Investidores e Finanças, em reunião do Conselho de Administração realizada em 2 de maio de 2013 foi eleito Diretor Executivo Financeiro da Companhia e em reunião do Conselho de Administração em 01 de dezembro de 2014 passou a acumular o cargo de Diretor Executivo de Relações com Investidores, cargos que exerce até a presente data. É membro do conselho de administração do Intermedium, banco múltiplo, membro do Conselho de Administração da LOG Commercial Properties SA, empresa de propriedades comerciais e industriais e membro do Conselho de Administração e Diretor Presidente da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., cujo objetivo é desenvolver grandes áreas urbanas para uso residencial e/ou misto. Além da MRV, não atuou em outras empresas de capital aberto. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Junia Maria de Sousa Lima Galvão - 878.532.996-72

É graduada em Ciências Contábeis, pós-graduada em Gestão Financeira e Negócios Internacionais pela Fundação Dom Cabral, pós-graduada em Recursos Humanos e em Sistemas de Informação. Trabalhou de 1996 até janeiro de 2007 na RM Sistemas, vendida à Totvs S.A., como diretora administrativo-financeira, nas áreas administrativa, financeira e contábil, tendo sido responsável e procuradora da RM Sistemas.
Foi eleita para o cargo de Diretora Executiva de Administração e Controladoria da Diretoria Executiva da MRV.
Eu, Júnia Maria de Sousa Lima Galvão, membra do Comitê de Finanças, declaro, para todos os fins de direito que, nos últimos cinco anos, não estive sujeita aos efeitos de
nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito à suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

Jercineide Pires de Castro - 851.514.166-34

[C.V. a ser incluído]
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
José Roberto Diniz Santos - 013.191.346-88	
N/A	
Érika Matsumoto - 174.307.708-43	
N/A	
Pedro Carlos Saldanha Auler - 042.950.207-96	
N/A	
Rafael Nazareth Menin Texeira de Souza - 013.255.636-76	
N/A	
Luiz Antônio Nogueira de França - 078.004.438-09	
N/A	
Mônica Freitas Guimarães Simão - 555.340.666-87	
N/A	
Rubens Menin Teixeira de Souza - 315.836.606-15	

N/A

José Felipe Diniz - 421.676.716-87

N/A

Leonardo Guimarães Corrêa - 275.939.836-68

N/A

Junia Maria de Sousa Lima Galvão - 878.532.996-72

N/A

Jercineide Pires de Castro - 851.514.166-34

N/A

12.7/8 - Composição Dos Comitês

Nome	Tipo comitê	Tipo de Auditoria	Cargo ocupado	Data de nascimento	Data posse	Prazo mandato
CPF	**Descrição outros comitês**	**Profissão**	**Descrição outros cargos ocupados**	**Data eleição**	**Número de Mandatos Consecutivos**	**Percentual de participação nas reuniões**
Outros cargos/funções exercidas no emissor						
Leonardo Guimarães Corrêa	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Membro do Comitê (Efetivo)	30/08/1958	20/08/2020	2 anos
275.939.836-68		Economista		20/08/2020	0	0.00%
Membro Efetivo do Comitê de Finanças e Membro do Conselho de Administração						
Mônica Freitas Guimarães Simão	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Membro do Comitê (Efetivo)	09/03/1967	20/08/2020	2 anos
555.340.666-87		Administradora de empresas		20/08/2020	0	0.00%
Membro Independente do Conselho de Administração						
Eder Carvalho Magalhães	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Membro do Comitê (Efetivo)	01/07/1968	20/08/2020	2 anos
637.838.356-15		Consultor		20/08/2020	0	0.00%
Ricardo Paixão Pinto Rodrigues	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	04/10/1980	20/08/2020	2 anos
039.096.196-57	Comitê de Finanças	Engenheiro civil		20/08/2020	0	0.00%
Érika Matsumoto	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	10/11/1972	20/08/2020	2 anos
174.307.708-43	Comitê de Finanças	Engenheira Civil		20/08/2020	0	0.00%
Membro Efetivo do Comitê de Pessoas, Comitê de Estratégia e Inteligência e Diretora Presidente						
José Roberto Diniz Santos	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	03/09/1981	20/08/2020	2 anos
013.191.346-88	Comitê de Finanças	Administrador		20/08/2020	0	0.00%
Membro Efetivo do Comitê de Estratégia e Inteligência e Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores						
Marco Tulio de Oliveira Alves	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	12/02/1960	20/08/2020	2 anos
089.260.806-41	Comitê de Finanças	Contador		20/08/2020	0	0.00%
Membro Efetivo do Comitê de Estratégia e Inteligência						
José Felipe Diniz	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	14/11/1961	20/08/2020	2 anos
421.676.716-87	Comitê de Finanças	Economista		20/08/2020	0	0.00%
Membro Efetivo do Comitê de Pessoas, Comitê de Estratégia e Inteligência, Membro Independente e Vice-Presidente do Conselho de Administração						

12.7/8 - Composição Dos Comitês

Nome	Tipo comitê	Tipo de Auditoria	Cargo ocupado	Data de nascimento	Data posse	Prazo mandato
CPF	**Descrição outros comitês**	**Profissão**	**Descrição outros cargos ocupados**	**Data eleição**	**Número de Mandatos Consecutivos**	**Percentual de participação nas reuniões**
Outros cargos/funções exercidas no emissor						
Leonardo Guimarães Corrêa	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	30/08/1958	20/08/2020	2 anos
275.939.836-68	Comitê de Finanças	Economista		20/08/2020	0	0.00%
Membro Efetivo do Comitê de Auditoria e Membro do Conselho de Administração						
Érika Matsumoto	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	10/11/1972	20/08/2020	2 anos
174.307.708-43	Comitê de Pessoas	Engenheira Civil		20/08/2020	0	0.00%
Membro Efetivo do Comitê de Finanças, Comitê de Estratégia e Inteligência e Diretora Presidente						
Érika Matsumoto	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	10/11/1972	20/08/2020	2 anos
174.307.708-43	Comitê de Estratégia e Inteligência	Engenheira Civil		20/08/2020	0	0.00%
Comitê de Finanças, Comitê de Pessoas e Diretora Presidente						
José Roberto Diniz Santos	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	03/09/1981	20/08/2020	2 anos
013.191.346-88	Comitê de Estratégia e Inteligência	Administrador		20/08/2020	0	0.00%
Membro Efetivo do Comitê de Finanças e Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores						
Marco Tulio de Oliveira Alves	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	12/02/1960	20/08/2020	2 anos
089.260.806-41	Comitê de Estratégia e Inteligência	Contador		20/08/2020	0	0.00%
Membro Efetivo do Comitê de Finanças						
José Felipe Diniz	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	14/11/1961	20/08/2020	2 anos
421.676.716-87	Comitê de Pessoas	Economista		20/08/2020	0	0.00%
Membro Efetivo do Comitê de Finanças, Comitê de Estratégia e Inteligência, Membro Independente e Vice-Presidente do Conselho de Administração						
José Felipe Diniz	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	14/11/1961	20/08/2020	2 anos
421.676.716-87	Comitê de Estratégia e Inteligência	Economista		20/08/2020	0	0.00%
Membro Efetivo do Comitê de Finanças, Comitê de Pessoas, Membro Independente e Vice-Presidente do Conselho de Administração						
Fásia Germana Bezerra Braga	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	23/09/1973	20/08/2020	2 anos
425.841.083-72	Comitê de Pessoas	Administradora		20/08/2020	0	0.00%
Junia Maria de Sousa Lima Galvão	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	21/08/1970	20/08/2020	2 anos
878.532.996-72	Comitê de Pessoas	Contadora		20/08/2020	0	0.00%

12.7/8 - Composição Dos Comitês

Nome	Tipo comitê	Tipo de Auditoria	Cargo ocupado	Data de nascimento	Data posse	Prazo mandato
CPF	**Descrição outros comitês**	**Profissão**	**Descrição outros cargos ocupados**	**Data eleição**	**Número de Mandatos Consecutivos**	**Percentual de participação nas reuniões**
Outros cargos/funções exercidas no emissor						
Membro do Conselho de Administração						
Pedro Carlos Saldanha Auler	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	16/06/1975	20/08/2020	2 anos
042.950.207-96	Comitê de Estratégia e Inteligência	Engenheiro civil		20/08/2020	0	0.00%
Diretor Executivo de Operações						
Eduardo Fischer Teixeira de Souza	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	24/09/1973	20/08/2020	2 anos
000.415.476-24	Comitê de Estratégia e Inteligência	Engenheiro		20/08/2020	0	0.00%
Gustavo Paixão Pinto Rodrigues	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	10/09/1984	20/08/2020	2 anos
069.728.056-00	Comitê de Estratégia e Inteligência	Publicitário		20/08/2020	0	0.00%

Experiência profissional / Critérios de Independência

Leonardo Guimarães Corrêa - 275.939.836-68

Leonardo Guimarães Corrêa - 275.939.836-68

É graduado em economia pela Universidade Federal de Minas Gerais – UFMG em 1980 e pós-graduado em Finanças pela FGV em 1986. Trabalhou de 1982 a 1990 no Lloyds Bank como Gerente de Tesouraria. De 1990 a 2000 trabalhou no JP Morgan, tendo como último cargo o de diretor tesoureiro para o Brasil. Foi sócio do Banco Pactual de 2000 a 2003. De 2003 a 2006 foi sócio da Perfin Administração de Recursos, uma gestora de recursos independente, que se especializou na gestão de fundos de investimento. Ingressou na nossa Companhia em março de 2006 como Diretor Vice-Presidente Executivo. Em janeiro de 2007 assumiu a Diretoria Executiva de Relações com Investidores, em junho de 2009, a Diretoria Executiva de Relações com Investidores e Finanças, em reunião do Conselho de Administração realizada em 2 de maio de 2013 foi eleito Diretor Executivo Financeiro da Companhia e em reunião do Conselho de Administração em 01 de dezembro de 2014 passou a acumular o cargo de Diretor Executivo de Relações com Investidores, cargos que exerce até a presente data. É membro do conselho de administração do Intermedium, banco múltiplo, membro do Conselho de Administração da LOG Commercial Properties SA, empresa de propriedades comerciais e industriais e membro do Conselho de Administração e Diretor Presidente da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., cujo objetivo é desenvolver grandes áreas urbanas para uso residencial e/ou misto. Além da MRV, não atuou em outras empresas de capital aberto.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Mônica Freitas Guimarães Simão - 555.340.666-87

É graduada em Economia e Administração Internacional com MBA em Finanças pela Louisiana State University (LSU), com certificação profissional em negociação pela The Wharton School. Também possui MBA em Administração pelo Massachusetts Institute of Technology (MIT). Fundou a Jedai Analytics, LLC, onde atuou como Diretora de Operações, tendo fundado também a Precavida Health Tecnologia Ltda., onde atuou como consultora. Foi Diretora Financeira e Diretora de Informações na Patrimar Engenharia Ltda., e desempenhou as mesmas funções na Tecno Shopping Centers S.A. Ainda, foi Diretora Financeira e Diretora de Relações com Investidores na MRV Engenharia e Participações S.A., onde desempenhou o cargo até 2014.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Eder Carvalho Magalhães - 637.838.356-15

É graduado em Ciências Contábeis pelo Instituto Cultural Newton Paiva, com pós graduação em Finanças pelo IBMEC, MBA Executivo Empresarial pela Fundação Dom Cabral (FDC) e mestrado em Administração pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC-MG). Com 34 anos de experiência em contabilidade, auditoria interna e compliance em empresas de grande porte, atua nas áreas de Governança Corporativa, Compliance, Riscos, Auditoria Interna e Contabilidade. Desempenhou o cargo de consultor por 3 anos, seguido por 22 anos como gerente de contabilidade e, depois, gerente de auditoria interna do Grupo Andrade Gutierrez. Ademais, atuou como gerente contábil da Fiat do Brasil por 2 anos, como auditor externo na Pricewaterhouse Coopers (PWC) pelo período de 6 anos e ainda, passou 2 anos no Grupo Vale. É conselheiro certificado pelo Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC) e membro do corpo docente da PUC-MG e da IBS Business School.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues - 039.096.196-57

É graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), com MBA Executivo pela Fundação Dom Cabral (FDC) e General Management Program da Wharton School, da Universidade da Pensilvânia/EUA. Atua na MRV Engenharia e Participações como Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores, onde anteriormente, ocupava o cargo de Diretor de Relações com Investidores e Planejamento Financeiro, tendo atuado também como Gestor de Processos e Diretor do Centro de Serviços Compartilhados (CSC). Antes disso, trabalhou como Consultor no Instituto de Desenvolvimento Gerencial (INDG), somando uma experiência de mais de 17 anos no mercado.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Érika Matsumoto - 174.307.708-43

Érika Matsumoto - 174.307.708-43

Érika Matsumoto - 174.307.708-43

Formada em Engenharia Civil pela Universidade Estadual Paulista – UNESP (1994), pós graduada com MBA Executivo pelo Instituto de Ensino e Pesquisa – INSPER (2006). Atuou na Racional Engenharia Ltda., empresa de construção, e Racional Empreendimentos Ltda., empresa de desenvolvimento imobiliário, no período de 1997 a 2019, sendo o último cargo Vice-Presidente, responsável pela área de operações (engenharia e construção) e de desenvolvimento de negócios do grupo.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

José Roberto Diniz Santos - 013.191.346-88

José Roberto Diniz Santos - 013.191.346-88

Formado em Administração de Empresas pela Universidade Federal de Minas Gerais – UFMG (2004), em Ciências Contábeis pela FUMEC (2008), pós graduado com MBA Executivo em Finanças pelo IBMEC (2015). Atuou na Deloitte Touche Tohmatsu no período de 2004 a 2010, como auditor externo de grandes empresas. De 2010 a 2020 trabalhou na MRV Engenharia e Participações S.A. como Gestor Executivo de Controladoria. Em agosto de 2020 ocupou o cargo de Diretor Executivo de Finanças e Relação com Investidores na Urba Desenvolvimento Urbano S.A.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM] e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Marco Tulio de Oliveira Alves - 089.260.806-41

Marco Tulio de Oliveira Alves - 089.260.806-41

Formado em Ciências Contábeis pelo Centro Universitário UNA, pós graduado com MBA em Finanças, Auditoria e Controladoria pelo Pitágoras, e com LLM - Direito Societário pelo Instituto de Ensino e Pesquisa - INSPER. Foi Sênior de Auditoria da KPMG Auditores Independentes, de 2007 à dezembro de 2011. Atuou como um dos responsáveis da contabilidade do Grupo Andrade Gutierrez, de 2011 à fevereiro de 2017, principalmente nas áreas contábil, tributária, societária, financeira e de relação com investidores. Presidente do Conselho Fiscal da Contax Participações S.A., e membro do Conselho Fiscal da Dominó Holdings S.A., por três mandatos consecutivos encerrados em 2016. Presidente do Conselho Fiscal da Rádio e Televisão Bandeirantes S.A. Professor das disciplinas de Contabilidade Internacional e IFRS em cursos de graduação e MBA, desde 2011. Atualmente Gestor Executivo responsável por planejamento financeiro, planejamento estratégico, viabilidade de projetos, controladoria, administrativo e pós vendas na Urba Desenvolvimento Urbano S.A.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

José Felipe Diniz - 421.676.716-87

José Felipe Diniz - 421.676.716-87

José Felipe Diniz - 421.676.716-87

Graduado em Economia, pela PUC-MG em 1989. É economista e membro, desde 1999, do Conselho de Administração do Banco Inter. É, ainda, sócio diretor da Santa Rosa Urbanismo, e foi Vice-Presidente de Comunicação do Sinduscon/MG de2003 a 2005]
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Fásia Germana Bezerra Braga - 425.841.083-72

Formada em Ciências da Computação pela Universidade Federal do Ceará – UFC (1995), em Administração de Empresas pela UNA (2002), pós graduada com MBA Executivo em Administração Estratégica pela UNA (2004). Trabalhou por 20 anos na Prime Incorporações e Construções, empresa do Grupo MRV, onde atuou nas áreas de qualidade, jurídica e auditoria interna. Ocupou por 8 anos o cargo de Diretora Administrativa. Em fevereiro de 2020 assumiu o cargo de Diretor Administrativo na Urba Desenvolvimento Urbano S.A.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Junia Maria de Sousa Lima Galvão - 878.532.996-72

É graduada em Ciências Contábeis, pós-graduada em Gestão Financeira e Negócios Internacionais pela Fundação Dom Cabral, pós-graduada em Recursos Humanos e em Sistemas de Informação. Trabalhou de 1996 até janeiro de 2007 na RM Sistemas, vendida à Totvs S.A., como diretora administrativo-financeira, nas áreas administrativa, financeira e contábil, tendo sido responsável e procuradora da RM Sistemas. Atua no cargo de Diretora Executiva de Administração e Controladoria da Diretoria Executiva da MRV Engenharia e Participações S.A., e é membro do Conselho de Administração da Companhia.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Pedro Carlos Saldanha Auler - 042.950.207-96

Formado em Engenharia Civil pela PUC-Rio (1998), certificado PMP pelo Project Management Institute (2004), pós graduado com MBA em Finanças Corporativas pelo IBMEC – RJ (2006), com cursos no IPA Institute, George Washington University, FDC- Fundação Dom Cabral e Instituto Brasileiro de Governança - IBGC. Atuou nos processos de estruturação, implantação e operação de modelos de gestão e governança em grandes empresas de diversos segmentos, tais como: Engenharia e Construção (obras públicas e privadas com destinação industrial, residencial e comercial), Telecomunicações (expansão e otimização de redes e implementação de novas tecnologias). Infraestrutura Logística (novos negócios e projetos de expansão em ferrovias e portos), Real Estate (incorporação e implantação de projetos imobiliários, parques e projetos temáticos, shopping centers, programas de expansão no varejo e centros de distribuição), Pesquisa e Desenvolvimento (inovações e expansão em larga escala de iniciativas na área da Saúde) e Serviços de Business Process Outsourcing como empreendedor. Desde julho de 2020 ocupa o cargo de Diretor Executivo de Operações na Urba Desenvolvimento Urbano S.A., tendo mais de 22 anos de experiência no mercado.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Eduardo Fischer Teixeira de Souza - 000.415.476-24

É graduado em Engenharia Civil pela Fundação Mineira de Educação e Cultura- FUMEC em 2000. MBA em Finanças no IBMEC MG em 2003. Ingressou na MRV Serviços de Engenharia Ltda. em 1993, na condição de estagiário de Engenharia Civil, tendo adquirido larga experiência no setor imobiliário residencial. Durante este período ocupou os cargos de Engenheiro de Obras, Coordenador de Obras e de Diretor de Produção das regionais Campinas e São Paulo. Atua no cargo de Diretor Executivo Regional da MRV Engenharia e Participações S.A., e Diretor Presidente - Região II.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Gustavo Paixão Pinto Rodrigues - 069.728.056-00

Formado em Publicidade e Propaganda pela PUC Minas (2007), pós graduado com MBA em Marketing Estratégico pelo IEC PUC Minas (2008). Iniciou sua carreira como Estagiário na MRV Engenharia em 2007 e desde então vem acumulando ampla bagagem no mercado imobiliário, já tendo atuado em diversos segmentos e áreas como Marketing, Prospecção de terrenos e Comercial. De janeiro de 2010 a setembro de 2010 atuou como Gerente Regional na empresa BS Construtora, atuando nos mercados do Centro-Oeste e Nordeste. Em setembro de 2010 retornou para a MRV como Gestor Executivo de Vendas, com atuação no mercado do interior de São Paulo. Em 2014 foi transferido para a Urba como Gestor Executivo Comercial, cargo que ocupa atualmente na companhia. Nesse período realizou alguns cursos para aprimorar a gestão como PDCA (Yellow Belt), Liderança, Criatividade e Gestão Ágil de Projetos.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação

Leonardo Guimarães Corrêa - 275.939.836-68

Leonardo Guimarães Corrêa - 275.939.836-68
N/A

Mônica Freitas Guimarães Simão - 555.340.666-87
N/A

Eder Carvalho Magalhães - 637.838.356-15
N/A

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues - 039.096.196-57
N/A

Érika Matsumoto - 174.307.708-43

Érika Matsumoto - 174.307.708-43

Érika Matsumoto - 174.307.708-43
N/A

José Roberto Diniz Santos - 013.191.346-88

José Roberto Diniz Santos - 013.191.346-88
N/A

Marco Tulio de Oliveira Alves - 089.260.806-41

Marco Tulio de Oliveira Alves - 089.260.806-41
N/A

José Felipe Diniz - 421.676.716-87

José Felipe Diniz - 421.676.716-87

José Felipe Diniz - 421.676.716-87
N/A

Fásia Germana Bezerra Braga - 425.841.083-72
N/A

Junia Maria de Sousa Lima Galvão - 878.532.996-72
N/A

Pedro Carlos Saldanha Auler - 042.950.207-96
N/A

Eduardo Fischer Teixeira de Souza - 000.415.476-24
N/A

Gustavo Paixão Pinto Rodrigues - 069.728.056-00
N/A

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor, controlada ou controlador	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo				
Administrador do emissor ou controlada				
Rafael Nazareth Menin Texeira de Souza	013.255.636-76	Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	10.571.175/0001-02	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Membro do Conselho de Administração				
Pessoa relacionada				
Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia	040.415.096-96	Conedi Participações Ltda.	07.353.227/0001-60	
Sócia-Administradora				
Observação				
Administrador do emissor ou controlada				
Rafael Nazareth Menin Texeira de Souza	013.255.636-76	Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	10.571.175/0001-02	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Membro do Conselho de Administração				
Pessoa relacionada				
João Vitor Nazareth Menin Teixeira de Souza	013.436.666-27	Conedi Participações Ltda.	07.353.227/0001-60	
Sócio-Administrador				
Observação				
Administrador do emissor ou controlada				
Rubens Menin Teixeira de Souza	315.836.606-15	Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	10.571.175/0001-02	Filho ou Filha (1º grau por consangüinidade)
Presidente do Conselho de Administração				
Pessoa relacionada				
Rafael Nazareth Menin Texeira de Souza	013.255.636-76	Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	10.571.175/0001-02	
Membro do Conselho de Administração				
Observação				
Administrador do emissor ou controlada				
Rubens Menin Teixeira de Souza	315.836.606-15	Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	10.571.175/0001-02	Filho ou Filha (1º grau por consangüinidade)
Presidente do Conselho de Administração				

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor, controlada ou controlador	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo				
Pessoa relacionada				
Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia	040.415.096-96	Conedi Participações Ltda.	07.353.227/0001-60	
Sócia-Administradora				
Observação				
Administrador do emissor ou controlada				
Rubens Menin Teixeira de Souza	315.836.606-15	Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	10.571.175/0001-02	Filho ou Filha (1º grau por consangüinidade)
Presidente do Conselho de Administração				
Pessoa relacionada				
João Vitor Nazareth Menin Teixeira de Souza	013.436.666-27	Conedi Participações Ltda.	07.353.227/0001-60	
Sócio-Administrador				
Observação				
Administrador do emissor ou controlada				
Rubens Menin Teixeira de Souza	315.836.606-15	Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	10.571.175/0001-02	Filho ou Filha (1º grau por consangüinidade)
Presidente do Conselho de Administração				
Pessoa relacionada				
Rafael Nazareth Menin Texeira de Souza	013.255.636-76	Conedi Participações Ltda.	07.353.227/0001-60	
Sócio-Administrador				
Observação				

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Exercício Social 31/12/2019			
Administrador do Emissor			
Rubens Menin Teixeira de Souza	315.836.606-15	Controle	Controlador Direto
Membro do conselho de administração			
Pessoa Relacionada			
MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Membro do conselho de administração			
Observação			
Administrador do Emissor			
Rafael Nazareth Menin Texeira de Souza	013.255.636-76	Controle	Controlador Direto
Membro do conselho de administração			
Pessoa Relacionada			
MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Presidente			
Observação			
Administrador do Emissor			
Leonardo Guimarães Corrêa	275.939.836-68	Controle	Controlador Direto
Membro do conselho de administração			
Pessoa Relacionada			
MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Membro do conselho de administração			
Observação			
Administrador do Emissor			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Junia Maria de Sousa Lima Galvão	878.532.996-72	Controle	Controlador Direto
Membro do conselho de administração			
Pessoa Relacionada			
MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Diretora Executiva de Administração e Desenvolvimento Humano			
Observação			

Exercício Social 31/12/2018

Administrador do Emissor			
Rubens Menin Teixeira de Souza	315.836.606-15	Controle	Controlador Direto
Membro do conselho de administração			
Pessoa Relacionada			
MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Membro do conselho de administração			
Observação			
Administrador do Emissor			
Rafael Nazareth Menin Texeira de Souza	013.255.636-76	Controle	Controlador Direto
Presidente			
Pessoa Relacionada			
MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Membro do conselho de administração			
Observação			
Administrador do Emissor			
Leonardo Guimarães Corrêa	275.939.836-68	Controle	Controlador Direto

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Membro do conselho de administração			
Pessoa Relacionada			
MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Membro do conselho de administração			
Observação			
Administrador do Emissor			
Junia Maria de Sousa Lima Galvão	878.532.996-72	Controle	Controlador Direto
Membro do conselho de administração			
Pessoa Relacionada			
MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Diretora Executiva de Administração e Desenvolvimento Humano			
Observação			

Exercício Social 31/12/2017

Administrador do Emissor			
Rubens Menin Teixeira de Souza	315.836.606-15	Controle	Controlador Direto
Membro do conselho de administração			
Pessoa Relacionada			
MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Membro do conselho de administração			
Observação			
Administrador do Emissor			
Rafael Nazareth Menin Texeira de Souza	013.255.636-76	Controle	Controlador Direto
Membro do conselho de administração			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Pessoa Relacionada			
MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Presidente			
Observação			
Administrador do Emissor			
Leonardo Guimarães Corrêa	275.939.836-68	Controle	Controlador Direto
Membro do conselho de administração			
Pessoa Relacionada			
MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Membro do conselho de administração			
Observação			
Administrador do Emissor			
Junia Maria de Sousa Lima Galvão	878.532.996-72	Controle	Controlador Direto
Membro do conselho de administração			
Pessoa Relacionada			
MRV Engenharia e Participações S.A.	08.343.492/0001-20		
Diretora Executiva de Administração e Desenvolvimento Humano			
Observação			

12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores

12.11 - Acordos, inclusive apólices de seguros, para pagamento ou reembolso de despesas suportadas pelos administradores

A Companhia mantém vigente o seguro de Responsabilidade Civil para conselheiros e diretores, o qual visa garantir aos executivos da Companhia no exercício das suas funções o pagamento de indenizações securitárias decorrentes de reparação de danos causados por questionamentos judiciais oriundos de terceiros. A atual apólice foi contratada em 16 de setembro de 2019 junto à Chubb Seguiros do Brasil S.A. (CNPJ/ME n.º 03.502.099/0001-18), e prevê a cobertura de até R$5,5 milhões, com um prêmio total de R$8.320,30 e vigência de 31 de agosto de 2020 a 31 de agosto de 2021.

A Companhia não firmou qualquer acordo objetivando o encerramento de processos administrativos ou judiciais movidos contra - administradores da Companhia em decorrência do exercício de suas funções.

12.12 - Outras informações relevantes

12.12 - Outras informações relevantes

Apresentamos abaixo, com relação às Assembleias Gerais da Companhia realizadas nos últimos 3 (três) anos, (i) data de realização; (ii) eventuais casos de instalação em segunda convocação; e (iii) quórum de instalação:

Evento	Data	Quórum de instalação	Instalação em segunda convocação
Assembleia Geral Extraordinária	28 de abril de 2017	Totalidade dos acionistas representantes do capital social	N/A
Assembleia Geral Ordinária	29 de dezembro de 2017	Totalidade dos acionistas representantes do capital social	N/A
Assembleia Geral Ordinária	30 de abril de 2018	Totalidade dos acionistas representantes do capital social	N/A
Assembleia Geral Extraordinária	25 de maio de 2018	Totalidade dos acionistas representantes do capital social	N/A
Assembleia Geral Extraordinária	30 de junho de 2018	Totalidade dos acionistas representantes do capital social	N/A
Assembleia Geral Ordinária	20 de novembro de 2018	Totalidade dos acionistas representantes do capital social	N/A
Assembleia Geral Extraordinária	1 de março de 2019	Totalidade dos acionistas representantes do capital social	N/A
Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária	30 de abril de 2019	Totalidade dos acionistas representantes do capital social	N/A
Assembleia Geral Extraordinária	25 de setembro de 2019	Totalidade dos acionistas representantes do capital social	N/A
Assembleia Geral Extraordinária	1 de abril de 2020	Totalidade dos acionistas representantes do capital social	N/A
Assembleia Geral Ordinária	30 de abril de 2020	Totalidade dos acionistas representantes do capital social	N/A

12.12 - Outras informações relevantes

Assembleia Geral Extraordinária	10 de agosto de 2020	Totalidade dos acionistas representantes do capital social	N/A
Assembleia Geral Extraordinária	14 de agosto de 2020	Totalidade dos acionistas representantes do capital social	N/A
Assembleia Geral Extraordinária	20 de agosto de 2020	Totalidade dos acionistas representantes do capital social	N/A

GOVERNANÇA CORPORATIVA

A Companhia está em processo de listagem no Segmento do Novo Mercado que estabelece práticas diferenciadas de governança corporativa. Em 2000, a B3 introduziu três segmentos de negociação, com níveis diferentes de práticas de governança corporativa, denominados Nível 1, Nível 2 e Novo Mercado, com o objetivo de estimular as companhias a seguir melhores práticas de governança corporativa e adotar um nível de divulgação de informações adicional em relação ao exigido pela legislação. Os segmentos de listagem são destinados à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometam voluntariamente a observar práticas de governança corporativa e exigências de divulgação de informações, além daquelas já impostas pela legislação brasileira. Em geral, tais regras ampliam os direitos dos acionistas e elevam a qualidade das informações fornecidas aos acionistas. O Novo Mercado é o mais rigoroso deles, exigindo maior grau de práticas de governança corporativa dentre os três segmentos.

As companhias que ingressam no Novo Mercado submetem-se, voluntariamente, a determinadas regras mais rígidas do que aquelas presentes na legislação brasileira, obrigando-se, por exemplo, a emitir apenas ações ordinárias; manter em circulação, no mínimo, 25% do capital social ou 15% do capital social, desde que o volume financeiro médio diário de negociação das ações da companhia se mantenha igual ou superior a R$25.000.000,00, considerados os negócios realizados nos últimos 12 (doze) meses; constituir um Comitê de Auditoria, entre outros. A adesão ao Novo Mercado se dá por meio da assinatura de contrato entre a companhia, seus administradores e acionistas controladores e a B3, além da adaptação do estatuto da companhia de acordo com as regras contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Ao assinar os contratos, as companhias devem adotar as normas e práticas do Novo Mercado. As regras impostas pelo Novo Mercado visam a conceder transparência com relação às atividades e situação econômica das companhias ao mercado, bem como maiores poderes para os acionistas minoritários de participação na administração das companhias, entre outros direitos.

Além disso, o “Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa”, editado pelo IBGC objetiva indicar os caminhos para todos os tipos de sociedade visando a: (i) aumentar o valor da sociedade; (ii) melhorar seu desempenho; (iii) facilitar seu acesso ao capital a custos mais baixos; e (iv) contribuir para sua perenidade, sendo que os princípios básicos inerentes a esta prática são a transparência, a equidade, a prestação de contas e a responsabilidade corporativa. Dentre as práticas de governança corporativa recomendadas pelo IBGC em tal código, a Companhia adota:

(i) Emissão exclusiva de ações ordinárias;

(ii) Política “uma ação igual a um voto”;

(iii) Contratação de empresa de auditoria independente para a análise de balanços e demonstrativos financeiros, sendo que esta mesma empresa não é contratada para prestar outros serviços, que comprometam sua independência;

12.12 - Outras informações relevantes

(iv) Estatuto Social claro quanto à (i) forma de convocação da Assembleia Geral; (ii) competências do Conselho de Administração e da Diretoria; (iii) sistema de votação, eleição, destituição e mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria;

(v) Transparência na divulgação dos relatórios anuais da administração;

(vi) Convocações de assembleias e documentação pertinente disponíveis desde a data da primeira convocação, com detalhamento das matérias da ordem do dia, sempre visando à realização de assembleias em horários e locais que permitam a presença do maior número possível de acionistas;

(vii) Fazer constar votos dissidentes nas atas de assembleias ou reuniões, quando solicitado;

(viii) Vedação ao uso de informações privilegiadas e existência de política de divulgação de informações relevantes;

(ix) Previsão estatutária de arbitragem como forma de solução de eventuais conflitos entre acionistas e Companhia;

(x) Conselheiros com experiência em questões operacionais e financeiras;

(xi) A oferta de compra de ações que resulte em transferência de controle deve ser dirigida a todos os acionistas, que terão a opção de vender as suas ações nas mesmas condições do controlador, incluindo a participação no prêmio de controle, se houver; e

(xii) Conselho de Administração composto por pelo menos cinco membros, dos quais dois são membros independentes.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

13.1 - Descrição da política ou prática de remuneração, inclusive da diretoria não estatutária

(a) objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia possui política formalizada de remuneração de diretores e membros do Conselho de Administração, aprovada pelo Conselho de Administração em 20 de agosto de 2020], que poderá ser encontrada na página de relações com investidores da Companhia https:/vivaurba.com.br/ri/ ("Política de Remuneração").

A Política de Remuneração da Companhia possui como objetivo definir os critérios de remuneração dos administradores da Companhia, assegurando que seja estruturada de forma justa e compatível com as funções e os riscos inerentes aos cargos, em linha com os interesses de longo prazo da Companhia e com as melhores práticas de mercado.

Cabe à Assembleia de acionistas fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, observado que caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição individual da remuneração do próprio Conselho de Administração e da Diretoria.

Conselho de Administração

A política de remuneração de nossos conselheiros inclui uma remuneração mensal fixa a título de pró-labore, balizada nas práticas de mercado e visando reconhecer o valor dos Conselheiros, interna e externamente. Poderão, também, ser outorgadas ao Presidente do Conselho de Administração opções de compra de ações de emissão da Companhia, para serem exercidas nos prazos e nas condições estipuladas no Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações, por meio de deliberação do Conselho de Administração.

Diretoria Estatutária

A remuneração dos diretores estatutários é determinada de acordo com (i) suas funções e responsabilidades de cada um, em relação a outros executivos da indústria de loteamento e (ii) o desempenho coletivo da equipe de gestão executiva para atingir nosso objetivo de aumentar o valor de nossas ações.

Celebramos com cada um de nossos diretores estatutários um contrato de administração, que prevê, além da remuneração mensal fixa, paga a título de pró-labore, uma remuneração variável atrelada ao desempenho do administrador e condicionada ao cumprimento de determinadas metas da área ("Contrato de Administração").

O Contrato de Administração também prevê a outorga de opções de compra de ações de emissão da Companhia, para serem exercidas nos prazos e nas condições estipuladas no Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações.

Assim, a prática de remuneração de nossos diretores estatutários inclui: **(i)** uma remuneração-base e uma remuneração variável, relacionada com metas de acordo com a posição e a área do administrador; **(ii)** uma remuneração indireta, representada pelos benefícios indicados na cláusula anterior; e **(iii)** uma remuneração baseada em ações, decorrente das opções outorgadas no âmbito do Plano de Opção de Compra de Ações.

Diretoria Não Estatutária

A remuneração dos diretores não-estatutários é baseada nas práticas de mercado, sendo atrelada aos resultados da Companhia. A prática de remuneração visa contratar e garantir a permanência dos profissionais de grande qualificação na administração da Companhia. A política de remuneração da Diretoria é estabelecida segundo a legislação existente. Todos são contratados em regime CLT, objetivando a busca de resultados no aferimento da remuneração de cada diretor. Adicionalmente,

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

os membros da nossa Diretoria possuem remuneração baseada em ações, conferida no âmbito do Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações da Companhia

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

Conselho Fiscal

A Companhia estabelece como remuneração dos membros do Conselho Fiscal, quando instalado, o valor mínimo exigido pela legislação. A Lei das Sociedades por Ações exige que os membros do Conselho Fiscal recebam remuneração de, no mínimo, 10% do valor médio pago anualmente aos diretores (remuneração fixa, não computando benefícios, verbas de representação e participação nos lucros). Dentro dos limites estabelecidos pela legislação, os membros do Conselho Fiscal recebem apenas remuneração fixa mensal e não fazem jus ao plano de benefícios.

Comitês de Assessoramento ao Conselho de Administração

Os membros do Comitê de Auditoria da Companhia serão remunerados pelas atividades desenvolvidas nos termos do Regimento Interno do Comitê de Auditoria, conforme definição do Conselho de Administração.

Os demais comitês de assessoramento da Companhia não intitularão seus membros qualquer forma de remuneração.

Cabe ao Conselho de Administração estabelecer a remuneração aplicável aos comitês de assessoramento.

(b) composição da remuneração

(i) descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles

A. **Benefícios**: seguro de vida, assistência médica (diretoria estatutária) e plano de previdência (diretoria estatutária). Objetivo: complementar benefícios da assistência social e aposentadoria.

B. **Incentivos de curto prazo**: pagamento de participação nos lucros (diretoria estatutária). Objetivo: premiar o alcance e superação das metas da empresa, área e individuais, alinhadas ao orçamento, planejamento estratégico e concorrência.

C. **Incentivos de longo prazo**: plano de opções de compra de ações. Objetivo: reforçar a retenção dos funcionários e alinhar interesses com acionistas na criação de valor para o negócio de forma sustentável e no longo prazo.

D. **Remuneração Fixa**: salário base (conselho de administração, diretoria estatutária e não estatutária). Objetivo: reconhecer e refletir o valor do cargo internamente (empresa) e externamente (mercado).

E. **Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações**: Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia, instituído nos termos do artigo 168, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 14 de agosto de 2020, que consiste em: **(i)** estabelecer as condições gerais para outorga, pela Companhia, de opções de compra de ações de sua emissão a executivos e empregados da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, indicados pelo Conselho de Administração da Companhia; e **(ii)** estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia e dos interesses de seus acionistas, permitindo a certos executivos e empregados de da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto optar por adquirir ações da Companhia, nos termos e condições previstos no Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

(ii) qual a proporção de cada elemento na remuneração total

A tabela abaixo apresenta a proporção prevista de cada elemento na composição da remuneração total para os últimos 3 exercícios sociais:

Exercício social findo em 31 de dezembro de				
	2019 Remuneração			
	Fixa	Variável	Benefícios	Baseada em Ações
Conselho de Administração	100%	0%	0%	0%
Diretoria Estatutária	64,4%	28,3%	7,3%	0%
Diretoria Não Estatutária	0%	0%	0%	0%
Conselho Fiscal	0%	0%	0%	0%
Comitês de Assessoramento ao Conselho de Administração	100%	0%	0%	0%
	2018 Remuneração			
	Fixa	Variável	Benefícios	Baseada em Ações
Conselho de Administração	0%	0%	0%	0%
Diretoria Estatutária	64%	29%	7%	0%
Diretoria Não Estatutária	0%	0%	0%	0%
Conselho Fiscal	0%	0%	0%	0%
Comitês de Assessoramento ao Conselho de Administração	0%	0%	0%	0%
	2017 Remuneração			
	Fixa	Variável	Benefícios	Baseada em Ações
Conselho de Administração	0%	0%	0%	0%
Diretoria Estatutária	82%	15%	2%	0%
Diretoria Não Estatutária	0%	0%	0%	0%
Conselho Fiscal	0%	0%	0%	0%
Comitês de Assessoramento ao	0%	0%	0%	0%

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

Exercício social findo em 31 de dezembro de				
	2019 Remuneração			
	Fixa	Variável	Benefícios	Baseada em Ações
Conselho de Administração				

(iii) metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

Os reajustes levam em consideração pesquisas de mercado realizadas com empresas de mesmo porte, de diferentes setores, atuantes no Brasil. Com base nisso, os ajustes são analisados pelo Conselho de Administração e levados para aprovação em Assembleia Geral de Acionistas.

No caso da Diretoria não Estatutária, a negociação entre o sindicato dos trabalhadores das empresas de compra, venda, locação e administração de imóveis comerciais e residenciais da região metropolitana de Belo Horizonte e o sindicato patronal da indústria da construção civil de Minas Gerais acorda um incremento salarial (percentual) anual para os colaboradores da Companhia.

Conselho de Administração

Os elementos da remuneração são definidos em Assembleia Geral de Acionistas. Os reajustes levam em consideração pesquisas de mercado realizadas com empresas de mesmo porte, de diferentes setores, atuantes no Brasil. Com base nisso, os ajustes são analisados pelo Conselho de Administração e levados para aprovação em Assembleia Geral de Acionistas.

Diretoria Estatutária

Os elementos da remuneração e limites anuais são definidos em Assembleia Geral de Acionistas. Os reajustes levam em consideração pesquisas de mercado realizadas com empresas de mesmo porte, de diferentes setores, atuantes no Brasil. Com base nisso, os ajustes são analisados pelo Conselho de Administração e levados para aprovação em Assembleia Geral de Acionistas.

(iv) razões que justificam a composição da remuneração

A composição da remuneração fixa e variável tem como objetivo reconhecer e refletir o valor do cargo internamente (empresa) e externamente (mercado), além de reforçar a retenção dos funcionários e alinhar interesses com acionistas na criação de valor para o negócio de forma sustentável e no longo prazo.

(v) a existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato

Não existem membros não remunerados na administração da Companhia.

(c) principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração

Os critérios são:

A. Remuneração (Fixa): não há indicadores de desempenho que são levados em consideração;

B. Incentivos de curto prazo (Variável): os principais indicadores de desempenho da Companhia considerados para efeito de remuneração variável de curto prazo são: lucro líquido, lucro bruto, despesa G&A, geração de caixa operacional e geração de caixa de investimento;

C. Benefícios: não há indicadores de desempenho que são levados em consideração;

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

D. Incentivos de longo prazo (Baseado em Ações): os principais indicadores de desempenho da Companhia considerados para efeito de remuneração variável de longo prazo são: lucro líquido, lucro bruto, despesa G&A, geração de caixa operacional e geração de caixa de investimento.

(d) como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho

Os critérios são:

A. Remuneração (Fixa): não há indicadores de desempenho que são levados em consideração;

B. Incentivos de curto prazo (Variável): o acompanhamento dos indicadores é realizado mensalmente, e a apuração final dos resultados é feita no ano subsequente ao exercício e aprovada pelo Conselho de Administração. Cada indicador tem um peso específico que, ponderado, consolida a remuneração variável total;

C. Benefícios: não há indicadores de desempenho que são levados em consideração;

D. Incentivos de longo prazo (Baseado em Ações): A definição da remuneração de longo prazo é baseada em critérios de desempenho individual e coletivo, geração de valor para o acionista e potencial de colaboração com a Companhia no futuro e é aprovada pelo Conselho de Administração no ano subsequente.

(e) como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo

Como explicitado no item b (i), cada elemento da remuneração cumpre um papel no curto, médio e longo prazo. Como há um vínculo forte com resultados, a Companhia assegura uma remuneração sustentável, sem comprometimento de quaisquer outros investimentos.

A. **Benefícios**: seguro de vida, assistência médica (diretoria estatutária e diretoria não estatutária) e plano de previdência privada (diretoria estatutária e não estatutária). Objetivo: complementar benefícios da assistência social e aposentadoria.

B. **Incentivos de curto prazo**: participação nos lucros (presidente do Conselho de Administração, diretoria estatutária e diretoria não estatutária). Objetivo: premiar o alcance e superação de metas da empresa, área e individuais, alinhadas ao orçamento, planejamento estratégico e concorrência.

C. **Incentivos de longo prazo**: plano de opções de compra de ações (diretoria estatutária e não estatutária). Objetivo: reforçar a retenção dos funcionários e alinhar interesses com acionistas na criação de valor para o negócio de forma sustentável e no longo prazo.

D. **Remuneração Fixa**: salário base (conselho de administração, diretoria estatutária e não estatutária). Objetivo: reconhecer e refletir o valor do cargo internamente (empresa) e externamente (mercado).

E. **Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações:** é Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia, instituído nos termos do artigo 168, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 20 de agosto de 2020, que consiste em: (i) estabelecer as condições gerais para outorga gratuita, pela Companhia, de opções de compra de ações de sua emissão a executivos e empregados Companhia e suas controladas; e (ii) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia e dos interesses de seus acionistas, permitindo a certos executivos e empregados optar por adquirir ações da Companhia, nos termos e condições previstos no Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

(f) existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

A Companhia é responsável pelo pagamento da totalidade da remuneração dos membros da Administração da Companhia. Não há remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos.

(g) existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor

Não existe qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário.

(h) práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

(i) os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam

O Comitê de Pessoas é responsável pela análise das políticas e programas de remuneração dos Administradores.

Cabe ao Conselho de Administração elaborar uma proposta de distribuição da verba global anual entre os Administradores ("Proposta de Remuneração"), baseando-se na recomendação do Comitê de Pessoas, que será submetida à aprovação dos acionistas da Companhia em assembleia geral ordinária realizada até dia 30 de abril de cada ano.

A fim de evitar conflito de interesses, na deliberação referente à aprovação da Proposta de Remuneração, deverão abster-se de votar os acionistas que forem também Administradores da Companhia.

(ii) critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos

A metodologia Hay (Korn Ferry) é utilizada como referência para gerir a estrutura de cargos e salários não operacionais da Companhia. Todos os cargos desta estrutura serão avaliados de acordo com a metodologia e comparados com o mercado nacional anualmente.

(iii) com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor

O Comitê de Pessoas é responsável pela análise das políticas e programas de remuneração dos Administradores. Nos termos do seu Regimento, o Comitê de Pessoas deve reportar suas atividades periodicamente ao Conselho de Administração, bem como submeter ao Conselho de Administração ou à Diretoria suas recomendações sobre questões de sua competência.

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2020 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	8,00	3,00	0,00	11,00
Nº de membros remunerados	8,00	3,00	0,00	11,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	720.000,00	950.000,00	0,00	1.670.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	80.000,00	0,00	80.000,00
Participações em comitês	528.000,00	0,00	0,00	528.000,00
Outros	249.000,00	864.000,00	0,00	1.113.000,00
Descrição de outras remunerações fixas	INSS: Conforme orientação do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/N° 02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada. O encargo social pago ao INSS não compõe o montante da remuneração global da Administração proposta para aprovação da AGO. Os valores demonstrados neste quadro se referem a informações de natureza distinta do limite de remuneração global dos administradores proposto para aprovação em AGO, tendo em vista que o montante proposto não inclui os encargos do INSS que são ônus do empregador, enquanto que os valores demonstrados no quadro 13.2, por outro lado, considera.	INSS: Conforme orientação do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/N° 02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada. O encargo social pago ao INSS não compõe o montante da remuneração global da Administração proposta para aprovação da AGO. Os valores demonstrados neste quadro se referem a informações de natureza distinta do limite de remuneração global dos administradores proposto para aprovação em AGO, tendo em vista que o montante proposto não inclui os encargos do INSS que são ônus do empregador, enquanto que os valores demonstrados no quadro 13.2, por outro lado, considera.	INSS: Conforme orientação do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/N° 02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada. O encargo social pago ao INSS não compõe o montante da remuneração global da Administração proposta para aprovação da AGO. Os valores demonstrados neste quadro se referem a informações de natureza distinta do limite de remuneração global dos administradores proposto para aprovação em AGO, tendo em vista que o montante proposto não inclui os encargos do INSS que são ônus do empregador, enquanto que os valores demonstrados no quadro 13.2, por outro lado, considera.	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	674.000,00	0,00	674.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	1.364.000,00	0,00	1.364.000,00
Observação	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/20120, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
Total da remuneração	1.497.600,00	3.932.000,00	0,00	5.429.600,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2019 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	2,00	0,00	7,00
Nº de membros remunerados	1,00	2,00	0,00	3,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	780.000,00	1.099.506,00	0,00	1.879.506,00
Benefícios direto e indireto	0,00	125.447,00	0,00	125.447,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	156.000,00	274.901,00	0,00	430.901,00
Descrição de outras remunerações fixas	INSS: Conforme orientação do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/N° 02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada. O encargo social pago ao INSS não compõe o montante da remuneração global da Administração proposta para aprovação da AGO. Os valores demonstrados neste quadro se referem a informações de natureza distinta do limite de remuneração global dos administradores proposto para aprovação em AGO, tendo em vista que o montante proposto não inclui os encargos do INSS que são ônus do empregador, enquanto que os valores demonstrados no quadro 13.2, por outro lado, considera.	INSS: Conforme orientação do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/N° 02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada. O encargo social pago ao INSS não compõe o montante da remuneração global da Administração proposta para aprovação da AGO. Os valores demonstrados neste quadro se referem a informações de natureza distinta do limite de remuneração global dos administradores proposto para aprovação em AGO, tendo em vista que o montante proposto não inclui os encargos do INSS que são ônus do empregador, enquanto que os valores demonstrados no quadro 13.2, por outro lado, considera.	INSS: Conforme orientação do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/N° 02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada. O encargo social pago ao INSS não compõe o montante da remuneração global da Administração proposta para aprovação da AGO. Os valores demonstrados neste quadro se referem a informações de natureza distinta do limite de remuneração global dos administradores proposto para aprovação em AGO, tendo em vista que o montante proposto não inclui os encargos do INSS que são ônus do empregador, enquanto que os valores demonstrados no quadro 13.2, por outro lado, considera.	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	275.000,00	0,00	275.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
Total da remuneração	936.000,00	1.774.853,00	0,00	2.710.853,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2018 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	2,00	0,00	7,00
Nº de membros remunerados	0,00	2,00	0,00	2,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	1.050.998,00	0,00	1.050.998,00
Benefícios direto e indireto	0,00	117.164,00	0,00	117.164,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	INSS: Conforme orientação do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/N° 02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada. O encargo social pago ao INSS não compõe o montante da remuneração global da Administração proposta para aprovação da AGO. Os valores demonstrados neste quadro se referem a informações de natureza distinta do limite de remuneração global dos administradores proposto para aprovação em AGO, tendo em vista que o montante proposto não inclui os encargos do INSS que são ônus do empregador, enquanto que os valores demonstrados no quadro 13.2, por outro lado, considera.	INSS: Conforme orientação do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/N° 02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada. O encargo social pago ao INSS não compõe o montante da remuneração global da Administração proposta para aprovação da AGO. Os valores demonstrados neste quadro se referem a informações de natureza distinta do limite de remuneração global dos administradores proposto para aprovação em AGO, tendo em vista que o montante proposto não inclui os encargos do INSS que são ônus do empregador, enquanto que os valores demonstrados no quadro 13.2, por outro lado, considera.	INSS: Conforme orientação do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/N° 02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada. O encargo social pago ao INSS não compõe o montante da remuneração global da Administração proposta para aprovação da AGO. Os valores demonstrados neste quadro se referem a informações de natureza distinta do limite de remuneração global dos administradores proposto para aprovação em AGO, tendo em vista que o montante proposto não inclui os encargos do INSS que são ônus do empregador, enquanto que os valores demonstrados no quadro 13.2, por outro lado, considera.	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	209.000,00	0,00	209.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	252.000,00	0,00	252.000,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/20120, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
Total da remuneração	0,00	1.629.161,00	0,00	1.629.161,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2017 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	2,00	0,00	7,00
Nº de membros remunerados	0,00	2,00	0,00	2,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	1.046.422,00	0,00	1.046.422,00
Benefícios direto e indireto	0,00	98.000,00	0,00	98.000,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	249.284,00	0,00	249.284,00
Descrição de outras remunerações fixas	INSS: Conforme orientação do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/N° 02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada. O encargo social pago ao INSS não compõe o montante da remuneração global da Administração proposta para aprovação da AGO. Os valores demonstrados neste quadro se referem a informações de natureza distinta do limite de remuneração global dos administradores proposto para aprovação em AGO, tendo em vista que o montante proposto não inclui os encargos do INSS que são ônus do empregador, enquanto que os valores demonstrados no quadro 13.2, por outro lado, considera.	INSS: Conforme orientação do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/N° 02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada. O encargo social pago ao INSS não compõe o montante da remuneração global da Administração proposta para aprovação da AGO. Os valores demonstrados neste quadro se referem a informações de natureza distinta do limite de remuneração global dos administradores proposto para aprovação em AGO, tendo em vista que o montante proposto não inclui os encargos do INSS que são ônus do empregador, enquanto que os valores demonstrados no quadro 13.2, por outro lado, considera.	INSS: Conforme orientação do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/N° 02/2020 no item 13.2 o valor do INSS foi evidenciado de forma segregada. O encargo social pago ao INSS não compõe o montante da remuneração global da Administração proposta para aprovação da AGO. Os valores demonstrados neste quadro se referem a informações de natureza distinta do limite de remuneração global dos administradores proposto para aprovação em AGO, tendo em vista que o montante proposto não inclui os encargos do INSS que são ônus do empregador, enquanto que os valores demonstrados no quadro 13.2, por outro lado, considera.	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	200.000,00	0,00	200.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/20120, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 01/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
Total da remuneração	0,00	1.593.706,00	0,00	1.593.706,00

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

13.3 - Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Remuneração variável prevista para o exercício social corrente – 31/12/2020				
Item / Ano	**Conselho de Administração**	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº total de membros	8	3		11
Nº de membros remunerados	0	3	0	3
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração				
Valor máximo previsto no plano de remuneração		674.000		674.000
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas		674.000		674.000
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social				
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração				
Valor máximo previsto no plano de remuneração				
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas				

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração variável do exercício social findo em 31/12/2019				
Item / Ano	**Conselho de Administração**	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº total de membros	5	2		7
Nº de membros remunerados	1	2		3
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração				
Valor máximo previsto no plano de remuneração		275.000		275.000
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas		275.000		275.000
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social		275.000		275.000
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração				
Valor máximo previsto no plano de remuneração				
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas				
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social				

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração variável do exercício social findo em 31/12/2018				
Item / Ano	**Conselho de Administração**	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº total de membros	5	3		2
Nº de membros remunerados	0	2		2
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração				
Valor máximo previsto no plano de remuneração		209.000		209.000
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas		209.000		209.000
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social		209.000		209.000
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração				
Valor máximo previsto no plano de remuneração				
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas				
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social				

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração variável do exercício social findo em 31/12/2017				
Item / Ano	**Conselho de Administração**	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº total de membros	4	3		7
Nº de membros remunerados	0	2		2
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração				
Valor máximo previsto no plano de remuneração		200.000		200.000
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas		200.000		200.000
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social		200.000		200.000
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração				
Valor máximo previsto no plano de remuneração				
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas				
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social				

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

13.4 - Plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e diretoria estatutária

(a) Termos e condições gerais

Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia foi aprovado pela Assembleia Geral de Acionistas em 14 de agosto de 2020 ("Plano"). Para sua implementação, o Conselho de Administração criará, periodicamente, Programas de Opção de Ações (cada qual, um "Programa"), nos quais serão, sempre dentro das condições gerais previstas no Plano, definidas as pessoas elegíveis a receber as Opções, o número e a espécie de ações da Companhia que terão direito de subscrever com o exercício de cada Opção, o preço de subscrição, o prazo máximo para o exercício da Opção, normas sobre transferência de Opções e quaisquer restrições às Ações recebidas pelo exercício da Opção.

Na mesma oportunidade, foi aprovada também a emissão de três Bônus de Subscrição ao Sr. José Felipe Diniz, que, caso exercidos nos termos e condições e dentro dos prazos de vencimento de cada um dos bônus de subscrição, conferirão ao beneficiário o direito de subscrever até 2.902.105 (duas milhões, novecentas e duas mil, cento e cinco) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia ("Ações Objeto do Bônus"). Cada bônus de subscrição dá direito ao seu titular de subscrever um terço da quantidade total de ações acima descrita, em períodos pré determinados (sob pena de, em não o fazendo nos referidos períodos, decair do direito de exercer o respectivo bônus de subscrição): (i) entre 14 e 31 de agosto de 2020, para o primeiro bônus de subscrição; (ii) entre 01 e 31 de janeiro de 2021, para o segundo bônus de subscrição; e (iii) entre 01 e 31 de janeiro de 2022, para o terceiro bônus de subscrição ("Período de Exercício"). Os bônus de subscrição foram emitidos sem valor, uma vez que foram atribuídos ao beneficiário em decorrência de seus investimentos realizados na Companhia e de sua posição como membro do Conselho de Administração da Companhia. O preço de emissão da totalidade de ações em que poderão ser convertidos os bônus de subscrição é de R$ 1,56348110076421 por ação, corrigido anualmente pelo IPCA a partir de 14 de agosto de 2020 até a data de exercício de cada bônus de subscrição ("Preço de Exercício"). O direito do beneficiário em exercer cada um dos bônus de subscrição está condicionado à sua permanência ininterrupta como membro do Conselho de Administração da Companhia até o início de cada Período de Exercício. Os acionistas da Companhia não fizeram jus ao direito de preferência para subscrição dos bônus de subscrição e não o farão com relação às Ações Objeto do Bônus, se e quando do exercício dos bônus de subscrição pelo beneficiário. Mediante uma notificação do titular dos bônus de subscrição durante cada Período de Exercício, o presidente do conselho de administração da Companhia terá até 30 (trinta) dias para convocar reunião do conselho de administração para deliberar sobre o aumento de capital da Companhia, através da emissão de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal ao titular. A subscrição das ações decorrentes do exercício de cada Bônus de Subscrição dar-se-á na data da reunião do conselho de administração que aprovar o aumento do capital autorizado correspondente ao seu exercício, e a integralização das Ações Objeto do Bônus deverá ser feita mediante o pagamento do Preço de Exercício, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

Administradores e empregados da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto poderão ser habilitados a participar do Plano. O Conselho de Administração indicará, em conformidade com este Plano e para cada Programa, aqueles que serão elegíveis à outorga da Opção (cada um deles, um "Beneficiário"), os quais serão devidamente convidados por escrito ("Carta Convite") a participar do Plano (cada um, um "Participante").

As Opções incluídas no Plano corresponderão a, no máximo, 5.000.000 (cinco milhões) de Opções, correspondentes, nesta data, a 6,30% (seis inteiros e trinta centésimos por cento) do capital social total da Companhia, em uma base completamente diluída. Uma vez exercida a Opção pelos Participantes, as ações correspondentes serão objeto de emissão através de aumento do capital da Companhia. Também poderão ser oferecidas Opções de compra das Ações existentes em tesouraria, nos termos da regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Nos termos do disposto no artigo 171, §3º, da Lei nº 6.404/76, não haverá direito de preferência na outorga e no exercício das Opções originárias do Plano, seja em relação aos atuais acionistas da

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

Companhia, seja em relação àqueles que adquiriram esta qualidade por força deste Plano, respeitado o limite de capital autorizado aprovado pela Assembleia Geral para este fim, nos termos do artigo 168, §3º, da Lei nº 6.404/76.

(b) Principais objetivos do plano

O principal objetivo do Plano consiste em estimular a consecução, a expansão e o êxito dos objetivos sociais da Companhia (e de suas subsidiárias) e dos interesses de seus acionistas, proporcionando um maior alinhamento dos interesses de executivos e empregados com os interesses dos acionistas, bem como a retenção de colaboradores chave na Companhia.

(c) Forma como o plano contribui para esses objetivos

O Plano compõe a estrutura de incentivos de longo prazo da Companhia e, na medida em que oferece a determinados colaboradores a opção de adquirir ações da Companhia em longo prazo, contribui para incentivar os Beneficiários a adotar postura de acionista e objetivar possíveis ganhos futuros a partir da valorização da ação no tempo.

Adicionalmente, na medida em que a opção de compra está vinculada à permanência do colaborador como executivo ou empregado da Companhia, o Plano contribui para a retenção de talentos no quadro da Companhia.

(d) Como o plano se insere na política de remuneração do emissor

O Plano constitui um incentivo de longo prazo para reforçar a retenção dos colaboradores elegíveis e alinhar interesses com acionistas na criação de valor para o negócio de forma sustentável e no longo prazo.

(e) Como o plano alinha os interesses dos administradores e do emissor a curto, médio e longo prazo

O plano alinha os interesses de administradores, Companhia e acionistas por meio de benefícios concedidos aos administradores da Companhia e suas controladas, de acordo com a sua contribuição para o desempenho das ações da Companhia.

Por meio do plano, buscamos estimular a melhoria na nossa gestão e a permanência dos nossos executivos, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e ao desempenho de curto prazo. Ademais, o plano visa possibilitar à Companhia obter e manter os serviços de executivos de alto nível, oferecendo a tais executivos, como vantagem adicional, se tornarem acionistas da Companhia.

(f) Número máximo de ações abrangidas

Na medida em que cada opção equivale a uma ação, o Plano autoriza a concessão de até 5.000.000 (cinco milhões) de ações, o que representa 6,30% (seis inteiros e trinta centésimos por cento) do capital social na data da sua aprovação.

(g) Número máximo de opções a serem outorgadas

O número máximo de opções a serem outorgadas no contexto do Plano é 5.000.000 (cinco milhões) de opções.

(h) Condições de aquisição de ações

A participação no referido programa pode incluir os membros do Conselho de Administração, os diretores, estatutários e não-estatutários, os membros dos comitês executivos de assessoramento do Conselho de Administração, e os gestores seniores.

Nossos executivos e empregados, inclusive de nossas controladas, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do referido plano.

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

O Conselho de Administração indica, em conformidade com o plano e para cada programa, aqueles que serão elegíveis à outorga da opção, os quais são devidamente convidados por escrito a participar do plano.

O preço de exercício deverá ser pago na forma estabelecida em cada programa, de acordo com os preços indicados nas respectivas cartas convite. A opção somente poderá ser exercida nos termos do plano e de cada programa, durante o prazo e nos períodos fixados nestes. Por fim, o Beneficiário do Plano deve ser um colaborador ativo à época da data de exercício.

(i) Critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício

O preço de emissão das Ações a serem subscritas pelos integrantes do Plano, em decorrência do exercício da Opção, será equivalente ao valor do patrimônio líquido da Ação no momento da deliberação e aprovação de cada Programa pelo Conselho de Administração, sem qualquer correção quando do exercício da Opção ("Preço de Exercício da Opção").

Em caso de oferta pública inicial de ações da Companhia, os Programas futuros terão como Preço de Exercício da Opção a média do valor das ações em circulação da Companhia nos últimos 30 (trinta) dias de pregão, contados das respectivas datas de concessão da Opção.

(j) Critérios para fixação do prazo de exercício

O prazo de exercício será definido na carta-convite de modo a considerar a relevância do Beneficiário para a Companhia, o tempo de retenção almejado e o alinhamento com os objetivos de longo prazo da Companhia. O volume total de opções outorgadas a cada Beneficiário será fracionado em períodos anuais (*vesting*), de modo que as opções poderão ser exercidas anualmente.

(k) Forma de liquidação

O exercício das opções conferirá ao Beneficiário a titularidade de ações ordinárias da Companhia pelo Preço de Exercício definido na carta convite, em conformidade com as regras dispostas no item (i) acima. As ações serão disponibilizadas ao titular após cada exercício das opções, observados os procedimentos de emissão de ações ou de transferência de ações mantidas em tesouraria, conforme o caso.

(l) Restrições à transferência das ações

O titular das ações que foram originalmente adquiridas no âmbito do Plano não poderá vender, transferir ou alienar tais ações de emissão da Companhia, bem como aquelas que venham a ser por ele adquiridas em virtude de bonificações, desdobramentos, subscrições ou qualquer outra forma de aquisição, desde que tais direitos tenham decorrido para o adquirente da propriedade das ações objeto do Plano pelo período mínimo de indisponibilidade previsto na Carta Convite, se houver.

O titular das Ações obrigar-se-á a não as apresentar em garantia, não onerá-las e a não instituir sobre as mesmas qualquer forma de gravame.

A Companhia fará constar nos livros da Companhia, seja via física ou mediante escriturador, se aplicável, as restrições sobre a alienabilidade das Ações conforme previsto acima.

Após o prazo de restrição previsto acima, caso qualquer Participante pretenda, direta ou indiretamente, dispor ou, de qualquer maneira, transferir a totalidade ou parte de suas Ações a um terceiro, este Participante deverá notificar a Companhia, por escrito, especificando o nome do terceiro, o prazo, as condições de pagamento, a quantidade de Ações ofertadas, assim como todos os demais elementos necessários para que a Companhia manifeste, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, se pretende exercer o direito de preferência de adquirir as Ações do Participante nos mesmos termos, condições e prazo. Caso a Companhia não exerça o direito de preferência durante o prazo de 30 (trinta) dias acima indicado, o Participante terá o direito de vender as Ações, dentro do prazo de 90 (noventa) dias contados do término do prazo em termos e condições não melhores do que aqueles oferecidos à Companhia.

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

(m) Critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano

O Plano poderá ser extinto, a qualquer tempo, por decisão do Conselho de Administração da Companhia, sem prejuízo da prevalência das restrições à negociabilidade das Ações e/ou ao direito de preferência eventualmente instituído.

Se o número de ações existentes na Companhia for aumentado ou diminuído ou se as ações forem trocadas por espécies ou classes diferentes, como resultado de bonificações em ações, grupamentos ou desdobramentos, serão então feitos ajustamentos apropriados no número de Ações em relação às quais as Opções tenham sido concedidas e ainda não exercidas. Quaisquer ajustamentos nas Opções serão feitos sem mudança no valor de compra do total aplicável à parcela não exercida da Opção, mas com ajustamento correspondente ao preço de exercício por cada ação ou qualquer unidade de ação abrangida pela Opção.

O Conselho de Administração estabelecerá as regras aplicáveis para os casos de dissolução, transformação, incorporação, fusão, cisão ou reorganização da Companhia.

(n) Efeitos da saída do administrador dos órgãos do emissor sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações

Caso o contrato de trabalho ou o mandato do Beneficiário venha a cessar em razão de demissão sem justa causa ou destituição de diretor estatutário sem justo motivo, obedecida, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável; as Opções cujo direito de exercício (i) não tenha sido adquirido até tal data, serão canceladas; e (ii) já tenha sido adquirido até tal data, poderão ser exercidas em até 90 (noventa) dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao Presidente do Conselho de Administração, sendo que, após tal prazo, serão canceladas.

Se o contrato de trabalho ou o mandato do Beneficiário for encerrado por meio de comum acordo entre este e a Companhia, todas as opções com as quais o Beneficiário tiver sido contemplado poderão ser exercidas em até 90 (noventa) dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao presidente do Conselho de Administração, sendo que, após tal prazo, serão canceladas.

13.5 - Remuneração Baseada em Ações

13.5 - Remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária

Remuneração baseada em ações prevista para o exercício social corrente (31/12/2020)

Conselho de Administração	Programa 1
Nº total de membros	**8**
Nº de membros remunerados	**0**
Preço médio ponderado de exercício:	0
(a) Das opções em aberto no início do exercício social	0
(b) Das opções perdidas durante o exercício social	0
(c) Das opções exercidas durante o exercício social	0
(d) Das opções expiradas durante o exercício social	0
Diluição potencial no caso do exercício de todas as opções outorgadas	**0**

Diretoria Estatutária	Programa 1
Nº total de membros	**3**
Nº de membros remunerados	**3**
Preço médio ponderado de exercício:	1,3452
(a) Das opções em aberto no início do exercício social	0
(b) Das opções perdidas durante o exercício social	0
(c) Das opções exercidas durante o exercício social	0
(d) Das opções expiradas durante o exercício social	0
Diluição potencial no caso do exercício de todas as opções outorgadas	**2.20%**

Não havia remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária para os demais exercícios sociais.

13.6 - Opções em Aberto

13.6 - Informações sobre as opções em aberto detidas pelo conselho de administração e pela diretoria estatuária

Não aplicável, tendo em vista que não havia qualquer opção em aberto detida pelo conselho de administração e pela diretoria estatutária da Companhia ao final do último exercício social.

13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues

13.7 - Opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatuária

Não aplicável, tendo em vista que nenhuma opção de compra de ações foi outorgada pela Companhia aos seus administradores e não houve qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia nos últimos três exercícios sociais.

13.8 - Precificação Das Ações/opções

13.8 - Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13.7 - Método de precificação do valor das ações e das opções

(a) Modelo de precificação

O modelo de precificação das opções utilizado pela Companhia é o Modelo Black and Scholes, usando a hipótese simplificada de que dividendos são pagos continuamente.

(b) Dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, ponderado das ações, preço do exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco

Preço de exercício do Programa 1: O preço de exercício do Programa 1 é equivalente ao valor do patrimônio líquido da ação, conforme determinado no item 5 do Plano, correspondendo a R$ 1,3452.

Preço médio ponderado das ações

O preço das ações da Companhia considerado como base no cálculo do valor das respectivas opções é o valor do patrimônio líquido estimado da ação (valor de mercado estimado da ação).

Volatilidade esperada

Foi utilizada a volatilidade de 42,14%.

Prazo de vida da opção

Para as outorgas do Programa 1 o prazo para exercer a opção é de 1 mês a contar da data em que os lotes se tornarem exercíveis.

Dividendos esperados

A taxa de distribuição de dividendos representa a razão entre o dividendo por ação pago em determinado período e o preço da ação no mercado. Devido ao fato de os dividendos pagos serem descontados do preço de exercício, adotou-se taxa de zero no modelo Black-Scholes.

Taxa de juros livre de risco

As taxas livres de risco foram obtidas junto à B3 e se referem à projeção da taxa aplicada aos Depósitos Interbancários (DI) no momento do vencimento da opção, conforme período de vesting estipulado nas cartas-convite.

(c) Método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado

Não incorporamos os efeitos esperados de exercício antecipado, considerando que o Plano não prevê antecipação de direito de exercício, exceto em caso de morte de beneficiário.

(d) Forma de determinação da volatilidade esperada

Para o cálculo da volatilidade esperada foi utilizado o desvio padrão anualizado dos logaritmos naturais das variações diárias históricas do preço das ações de emissão da MRV, em razão da ausência de empresas do setor da Companhia que negociem valores mobiliários em bolsa e do caráter complementar das atividades desenvolvidas pela Companhia e pela MRV.

(e) Se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo

Não aplicável, pois não há nenhuma outra característica da opção que tenha sido incorporada na mensuração de seu valor justo.

13.9 - Participações Detidas Por Órgão

13.9 - Participações em ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis, detidas por administradores e conselheiros fiscais - por órgão

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019			
Sociedade	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Companhia	3.924.640	1.556.306	0	5.480.946

13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários

13.10 - Informações sobre planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	1	2
Nº de membros remunerados	-	2
Nome do plano	MRV Prev	MRV Prev
Quantidade de administradores que reúnem condições para se aposentar	-	-
Condições para se aposentar antecipadamente	60 anos + 5 anos de contribuição	60 anos + 5 anos de contribuição
Valor acumulado atualizado das contribuições acumuladas até o encerramento do último exercício social, descontada a parcela relativa às contribuições feitas diretamente pelos administradores	-	43.211
Valor total acumulado das contribuições realizadas durante o último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores	-	43.211
Possibilidade de resgate antecipado e condições	-	-

13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal

Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Nº de membros	2,00	2,00	2,00	5,00	5,00	5,00	0,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	2,00	2,00	2,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneração(Reais)	1.059.734,00	1.026.857,00	866.434,00	936.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da menor remuneração(Reais)	1.059.734,00	930.747,00	633.740,00	936.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor médio da remuneração(Reais)	1.059.734,00	978.802,00	750.087,00	936.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Observação

Diretoria Estatutária	
31/12/2019	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020. A maior remuneração da Diretoria foi percebida por membro que exerceu a função durante os 12 meses do exercício. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 13.2 acima.
31/12/2018	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020. O período contempla o desligamento de um diretor, sem reposição. O valor da menor remuneração anual individual foi apurado com a exclusão do Diretor exerceu o cargo por menos de 12 meses, conforme especificado no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020. A maior remuneração da Diretoria foi percebida por membro que exerceu a função durante os 12 meses do exercício. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 13.2 acima.
31/12/2017	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020. A maior remuneração da Diretoria foi percebida por membro que exerceu a função durante os 12 meses do exercício. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 13.2 acima.

Conselho de Administração	
31/12/2019	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020. A maior remuneração do de Administração foi recebida por membro que exerceu a função durante os 12 meses do exercício
31/12/2018	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020.Os membros do Conselho de Administração da Companhia não receberam nenhuma remuneração pelo exercício de cargo de Conselheiro.
31/12/2017	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº02/2020.Os membros do Conselho de Administração da Companhia não receberam nenhuma remuneração pelo exercício de cargo de Conselheiro.]

Conselho Fiscal

31/12/2019	A Companhia não possuía conselho fiscal para o período e, portanto, não houve remunerações a serem descritas para o período em questão.
31/12/2018	A Companhia não possuía conselho fiscal para o período e, portanto, não houve remunerações a serem descritas para o período em questão.
31/12/2017	A Companhia não possuía conselho fiscal para o período e, portanto, não houve remunerações a serem descritas para o período em questão.

13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria

13.12 - Mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria

Exceto pelo plano de benefício pós emprego, o plano de previdência privada, descrito no quadro 13.10, não há qualquer arranjo contratual nem qualquer instrumento que estruturem mecanismos de remuneração ou indenização para os membros do Conselho de Administração e da Diretoria em caso de desligamento de suas funções.

13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores

13.13 - Percentual na remuneração total detido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores

Exercício encerrado em 31 de dezembro de	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
2019	0%	0%	0%
2018	0%	0%	0%
2017	0%	0%	0%

13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam

13.14 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, recebida por qualquer razão que não a função que ocupam

Não aplicável, dado que nos 3 últimos exercícios sociais a Companhia não reconheceu nos seus resultados valores referentes a remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal por qualquer outra função que não a que ocupam atualmente.

13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor

13.15 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor

Não houve, nos 3 últimos exercícios sociais, pagamento de remuneração para administradores e membros do conselho fiscal da Companhia reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas da Companhia.

13.16 - Outras Informações Relevantes

13.16 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 13.

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

14.1 - Descrições dos recursos humanos

(a) número de empregados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

São empregados, diretamente, apenas uma parte da mão-de-obra necessária para a construção de nossos empreendimentos. Os empregados gerenciam e supervisionam a construção, enquanto subempreiteiras executam as atividades intensiva de mão-de-obra.

Segue abaixo tabela contendo o nosso quadro de empregados nos três últimos exercícios sociais, considerando apenas os empregados da Companhia e suas controladas.

Atividade	Bahia			
	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Administrativo	5	15	21	8
Diretoria/executivo	-	-	-	-
Gerente	1	2	2	3
Operacional	20	28	70	71
Supervisor	-	-	-	-
Técnico	-	-	1	1
Total	1	2	2	3

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

Atividade	Minas Gerais			
	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Administrativo	42	41	47	35
Diretoria/executivo	3	3	2	2
Gerente	1	1	1	1
Operacional	-	-	-	-
Supervisor	-	-	-	-
Técnico	-	-	-	1
Total	1	2	2	3

Atividade	Paraíba			
	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Administrativo	6	9	5	-
Diretoria/executivo	-	-	-	-
Gerente	1	-	-	-
Operacional	21	35	3	-
Supervisor	-	-	-	-
Técnico	1	1	1	-
Total	29	45	9	-

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

Atividade	Rio de Janeiro			
	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Administrativo	3	4	6	9
Diretoria/executivo	-	-	-	-
Gerente	1	1	3	4
Operacional	2	2	3	6
Supervisor	-	-	-	-
Técnico	-	-	-	-
Total	6	7	12	19

Atividade	São Paulo			
	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Administrativo	28	31	21	13
Diretoria/executivo	-	-	-	-
Gerente	1	2	3	1
Operacional	41	94	28	18
Supervisor	-	-	-	-
Técnico	1	4	2	1
Total	71	131	54	33

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

(b) número de terceirizados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

Atividade	Total			
	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Operacional Terceiros - Obras	75	237	182	80

Atividade	Bahia			
	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Operacional Terceiros - Obras	12	95	99	65

Atividade	Paraíba			
	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Operacional Terceiros - Obras	20	33	6	0

Atividade	Rio de Janeiro			
	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Operacional Terceiros - Obras	3	5	5	0

Atividade	São Paulo			
	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Operacional Terceiros - Obras	40	104	72	15

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

(c) índice de rotatividade

Segue abaixo tabela contendo o índice de rotatividade da companhia, considerando os empregados diretos. Entendemos que a média apresentada (em torno de 4,96%) é adequada para a operação da Companhia.

30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
2,79%	5,74%	6,44%	4,86%

14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos

14.2 - Alterações relevantes - Recursos humanos

Não houve qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 14.1 deste Formulário de Referência.

14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados

14.3 - Descrição da política de remuneração dos empregados

(a) política de salários e remuneração variável

Nossa política salarial é administrada internamente de acordo com a estrutura das áreas e as variações do mercado de trabalho. Desta forma há uma política interna de cargos e salários, na qual o salário dos empregados é calculado na forma da lei, sendo composto por salário fixo, ao qual poderá ser acrescida participação nos lucros.

A participação anual nos lucros e resultados da empresa está condicionada à obtenção de um resultado mínimo de percentual do Lucro Líquido. Este percentual é definido anualmente no primeiro trimestre do ano pela Diretoria e homologada em sindicato.

A equipe comercial possui remuneração diferenciada, onde há salário através de comissão de vendas, salários mistos (salário fixo e variável) e participação nos lucros. A comissão de vendas é determinada conforme o número de unidades vendidas pelos corretores.

(b) política de benefícios

Como benefícios para nossos empregados oferecemos seguro de vida, assistência médica, inclusive para dependentes, assistência odontológica, vale refeição, vale transporte e plano de previdência complementar.

A política de concessão destes benefícios é feita partir do momento da admissão, não existindo relação com o cargo ou tempo de registro.

Todos os funcionários a partir da data de admissão têm direito a vale refeição, vale transporte, assistência médica/odontológica (quando solicitado e sem carência), plano de previdência complementar e seguro de vida.

(c) características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não administradores, identificando: (i) grupo de beneficiários; (ii) condições para exercício; (iii) preço de exercício; (iv) prazo de exercício; e (v) quantidade de ações comprometidas pelo plano:

A Companhia não possui plano de outorga de opções de ações no exercício corrente, bem como não possuía nos exercícios sociais anteriores, para empregados não administradores.

Para mais informações acerca do programa de outorga de ações, veja item 13.4 deste Formulário de Referência.

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos

14.4 - Descrição das relações entre o emissor e sindicatos, indicando se houve paralisações e greves nos 3 últimos exercícios sociais

A Companhia mantém um bom relacionamento com os vários sindicatos aos quais nossos empregados são filiados nas cidades em que atuamos. Os acordos de trabalho são renegociados anualmente e, nas principais cidades, mantemos canais diretos de comunicação, junto aos Sindicatos dos Empregados da Construção Civil e Sindicatos Patronais da Construção Civil.

Relacionamos os Sindicatos que representam os nossos funcionários nas negociações coletivas anuais, bem como, nas tratativas negociais de jornadas de trabalho, benefícios, participação nos lucros e resultados, conferências das homologações, além das tradicionais negociações coletivas por categoria

Estado	Regional	Nome do Sindicato	Cidade
MG	Sudeste	S.E.C.V.L. Adm. Imov BH	Belo Horizonte
BA	Nordeste	Sid. Trab. CV Feira Santana	Feira de Santana
SP	Sudeste	Sid. Trab. CV Pres. Prudente	Presidente Prudente
RJ	Sudeste	Sid. Trab. Campos Goytacazes	Campos dos Goytacazes
PB	Nordeste	Sid. Trab. CV Campina Grande	Campina Grande
BA	Nordeste	Sind. SINTEPAV	Feira de Santana
SP	Sudeste	Sind. Trab. CV São Carlos	São Carlos
SP	Sudeste	Sind. Trab. Engenheiros SP	Ribeirão Preto
SP	Sudeste	Sind. Trab. Engenheiros SP	São Paulo
SP	Sudeste	Sind. Trab. Ind. CV Rib. Preto	Ribeirão Preto
SP	Sudeste	Sind. Trab. Ind. CV Campinas	Campinas
SP	Sudeste	Sind. Trab. Tec. Segur. SP	São Paulo

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos

Nos últimos 3 exercícios sociais, não houve nenhuma paralisação de trabalho e/ou greves, tampouco qualquer autuação de qualquer sindicato contra a companhia.

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos

14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos

14.5 - Outras informações relevantes

Todas as informações relevantes relacionadas a esta seção 14 foram descritas nos itens acima.

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
José Felipe Diniz					
421.676.716-87	Brasileiro	Não	Não	30/04/2019	
Não					
11.900.552	15,000%	0	0,000%	11.900.552	15,000%
Conedi Participações Ltda.					
07.353.227/0001-60	Brasileira	Não	Não	30/04/2019	
Não					
19.081.957	24,052%	0	0,000%	19.081.957	24,052%
MRV Engenharia e Participações S.A.					
08.343.492/0001-20	Brasileira	Não	Sim	30/04/2019	
Não					
41.310.321	52,071%	0	0,000%	41.310.321	52,071%
OUTROS					
5.738.946	7,234%	0	0,000%	5.738.946	7,234%
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração: 20/08/2020					
1.303.104	1,643%	0	0,000%	1.303.104	1,643%
TOTAL					
79.334.880	100,000%	0	0,000%	79.334.880	100,000%

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Conedi Participações Ltda.				07.353.227/0001-60	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
João Vitor Nazareth Menin Teixeira de Souza					
013.436.666-27	Brasileiro-MG	Sim	Sim	06/09/2019	
Não					
137.980.943	33,222	0	0,000	137.980.943	33,222
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia					
040.415.096-96	Brasileira-MG	Sim	Sim	06/09/2019	
Não					
137.980.943	33,222	0	0,000	137.980.943	33,222
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
OUTROS					
0	0,000	0	0,000	0	0,000

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Conedi Participações Ltda.				**07.353.227/0001-60**	
Rafael Nazareth Menin Texeira de Souza					
013.255.636-76	Brasileiro-MG	Sim	Sim	06/09/2019	
Não					
137.980.943	33,222	0	0,000	137.980.943	33,222
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0.000			
Rubens Menin Teixeira de Souza					
315.836.606-15	Brasileiro-MG	Sim	Sim	06/09/2019	
Não					
1.377.336	0,334	0	0,000	1.377.336	0,334
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0.000			
TOTAL					
415.320.165	100,000	0	0,000	415.320.165	100,000

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
MRV Engenharia e Participações S.A.				08.343.492/0001-20	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
Atmos Capital Gestão de Recursos Ltda.					
10.957.035/0001-77	Brasileiro-RJ	Não	Não	31/03/2020	
Não					
48.527.478	10,068	0	0,000	48.527.478	10,068
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Dynamo Administração de Recursos Ltda.					
72.116.353/0001-62	Brasileiro-SP	Não	Não	28/08/2019	
Não					
29.533.078	6,127	0	0,000	29.533.078	6,127
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
OUTROS					
226.372.760	46,969	0	0,000	226.372.760	46,969

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
MRV Engenharia e Participações S.A.				08.343.492/0001-20	
Rubens Menin Teixeira de Souza					
315.836.606-15	Brasileiro-MG	Não	Sim	30/04/2020	
Não					
177.520.574	36,833	0	0,000	177.520.574	36,833
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
TOTAL					
481.953.890	100,000	0	0,000	481.953.890	100,000

15.3 - Distribuição de Capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	20/08/2020
Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)	5
Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)	2
Quantidade investidores institucionais (Unidades)	0

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantdas em tesouraria

Quantidade ordinárias (Unidades)	0	0,000%
Quantidade preferenciais (Unidades)	0	0,000%
Preferencial Classe A	0	0,000000%
Total	0	0,000%

15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico

15.4 - Organograma dos acionistas e do grupo econômico

15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte

15.5 - Acordo de acionistas arquivado na sede do emissor ou do qual o controlador seja parte

Não há acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia e nem acordo de acionistas do qual o controlador seja parte, que regule o exercício do direito de voto ou a transferência de ações de emissão da Companhia.

15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor

15.6 - Alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores do emissor

As alterações relevantes nas participações dos membros do nosso grupo de controle e dos nossos administradores nos últimos três exercícios sociais foram descritas no item 15.7 deste Formulário de Referência.

15.7 - Principais Operações Societárias

15.7 - Principais operações societárias

Exercício social encerrado - 31/12/2018

(a) Evento	Aumento de Capital da companhia por meio de entrada de novo acionista.
(b) Principais condições do negócio	Aumento de capital no valor de R$17.735.293,85, mediante emissão de 11.884.293 ações ordinárias nominativas.
(c) Sociedades envolvidas	URBA Desenvolvimento Urbano S.A.
(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Diluição da participação acionária dos sócios anteriores e entrada de novo acionista.
(e) Quadro societário antes e depois da operação	

CÁLCULO DA AQUISIÇÃO PRIMÁRIA DE AÇÕES

	POSIÇÃO ANTERIOR			POSIÇÃO APÓS AUMENTO		
DESCRIÇÃO	Qtd. Ações	R$ Ações	% do total	Qtd. Ações	R$ Ações	% c/ Tesouraria
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	41.253.880	R$ 41.253.880	61,26%	41.253.880	R$ 41.253.880,00	52,07%
CONEDI PARTICIPAÇÕES LTDA.	19.055.886	R$ 19.055.886	28,30%	19.055.886	R$ 19.055.886,00	24,05%
JOSE FELIPE DINIZ	-	R$ -	0,00%	11.884.293	R$ 17.735.293,85	15,00%
LEONARDO GUIMARÃES CORRÊA	2.702.957	R$ 2.702.957	4,01%	2.702.957	R$ 2.702.957,00	3,41%
MARCOS ALBERTO CABALEIRO FERNANDEZ	1.216.321	R$ 1.216.321	1,81%	1.216.321	R$ 1.216.321,00	1,54%
EDUARDO FISCHER TEIXEIRA DE SOUZA	1.216.319	R$ 1.216.319	1,81%	1.216.319	R$ 1.216.319,00	1,54%
JÚNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVÃO	337.861	R$ 337.861	0,50%	337.861	R$ 337.861,00	0,43%
AÇÕES EM TESOURARIA	1.561.104	R$ 1.561.104	2,32%	1.561.104	R$ 1.561.104,00	1,97%
TOTAL	67.344.328	R$ 67.344.328	100,00%	79.228.621	R$ 85.079.621,85	100,00%

(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Aumento de capital aprovado através de Assembleia Geral Extraordinária de URBA Desenvolvimento Urbano S.A, realizada em 20 de novembro de 2018.

(a) Evento	Constituição da Sociedade Reserva Macaúba Loteamento Ltda.
(b) Principais condições do negócio	Aquisição de 20% do capital social, representado por 150.000 quotas
(c) Sociedades envolvidas	URBA Desenvolvimento Urbano S.A.
(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Não houve modificações e impactos no quadro acionário da URBA.

15.7 - Principais Operações Societárias

(e) Quadro societário antes e depois da operação	

RESERVA MACAÚBA					
Sócios	Capital Anterior	Percentual Anterior	Movimento	Capital Atual	Percentual Atual
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	R$150.000,00	20%	N/A	R$150.000,00	20%
Macaúba Empreendimentos Imobiliári	R$600.000,00	80%	N/A	R$600.000,00	80%
Valor Total	R$750.000,00	100%	N/A	R$750.000,00	100%

(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Constituição de sociedade aprovada por meio de Contrato de Constituição celebrado entre URBA Desenvolvimento Urbano S.A. e Macaúba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na data de 12 de abril de 2018.

(a) Evento	Aumento de Capital Social da Sociedade Casas Mais Recanto das Flores Incorporações Ltda.
(b) Principais condições do negócio	Subscrição de 3.000.000 de novas quotas, detendo a Urba 33% do capital social
(c) Sociedades envolvidas	URBA Desenvolvimento Urbano S.A./ MRV Engenharia e Participações S.A.
(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Não houve modificações e impactos no quadro acionário da URBA.
(e) Quadro societário antes e depois da operação	

CASAS MAIS RECANTO DAS FLORES LTDA.					
Sócios	Capital Anterior	Percentual Anterior	Movimento	Capital Atual	Percentual Atual
Mrv Engenharia e Participações S.A.	R$6.700,00	67%	Aumento do capital	R$6.090.909,00	67%
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	R$3.300,00	33%	Aumento do capital	3.000.000,00	33%
Valor Total	R$10.000,00	100%	N/A	R$9.090.909,00	100%

(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	1ª Alteração contratual da sociedade celebrada entre URBA Desenvolvimento Urbano S.A. e MRV Engenharia e Participações S.A., na data de 20 de julho de 2018.

(a) Evento	Constituição da Sociedade Casas Mais Macaúba Incorporações Ltda.
(b) Principais condições do negócio	Aquisição de 33% do capital social, representado por 3.300 quotas
(c) Sociedades envolvidas	URBA Desenvolvimento Urbano S.A./ MRV Engenharia e Participações S.A.
(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Não houve modificações e impactos no quadro acionário da URBA.

15.7 - Principais Operações Societárias

(e) Quadro societário antes e depois da operação	

CASASMAIS MACAÚBA INCORPORAÇÕES LTDA.					
Sócios	Capital Anterior	Percentual Anterior	Movimento	Capital Atual	Percentual Atual
Mrv Engenharia e Participações S.A.	R$6.700,00	67%	N/A	R$6.700,00	67%
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	R$3.300,00	33%	N/A	R$3.300,00	33%
Valor Total	R$10.000,00	100%	N/A	R$10.000,00	100%

(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Constituição de sociedade aprovada por meio de Contrato de Constituição celebrado entre URBA Desenvolvimento Urbano S.A. e MRV Engenharia e Participações S.A., na data de 14 de junho de 2018.

(a) Evento	Constituição da URBA 3 Loteamentos Ltda.
(b) Principais condições do negócio	Aquisição de 99,90% das quotas da sociedade.
(c) Sociedades envolvidas	URBA Desenvolvimento Urbano S.A.
(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Não houve modificações e impactos no quadro acionário da URBA.
(e) Quadro societário antes e depois da operação	

URBA 3 LOTEAMENTOS LTDA.			
Sócios	Capital	Movimento	Percentual
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	R$9.990,00	N/A	99,90%
MDI Desenvolvimento Imobiliário LTDA	R$10,00	N/A	0,10%
Total Geral	R$10.000,00	N/A	100%

(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Contrato de Constituição da sociedade datado de 21 de março de 2018.

Exercício social encerrado - 31/12/2017

(a) Evento	Constituição da URBA 2 Loteamentos Ltda.
(b) Principais condições do negócio	Aquisição de 99,90% das quotas da sociedade.
(c) Sociedades envolvidas	URBA Desenvolvimento Urbano S.A.
(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Não houve modificações e impactos no quadro acionário da URBA.

15.7 - Principais Operações Societárias

(e) Quadro societário antes e depois da operação	

URBA 2 LOTEAMENTOS SPE LTDA.			
Sócios	Capital	Movimento	Percentual
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	R$9.990,00	N/A	99,90%
MDI Desenvolviemnto Imobiliário LTDA	R$10,00	N/A	0,10%
Total Geral	**R$10.000,00**	**N/A**	**100%**

(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Contrato de Constituição da sociedade datado de 23 de novembro de 2017.

(a) Evento	Aumento de Capital da companhia
(b) Principais condições do negócio	Aumento de capital no valor de R$ 9,5 milhões
(c) Sociedades envolvidas	URBA Desenvolvimento Urbano S.A. e MRV Engenharia e Participações S.A.
(d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Aumento de capital social
(e) Quadro societário antes e depois da operação	

Composição societária	ANTES	DEPOIS
MRV Engenharia e Participações S.A.	60,00%	61,18%
Demais acionistas	40,00%	38,82%
	100,0%	**100,0%**

(f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Aumento de capital aprovado através de Reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de dezembro de 2017

15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico

15.8 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 15.

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

16.1 - Descrição das regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas

A "Política de Transações com Partes Relacionadas" ("Política") da Companhia foi aprovada pelo Conselho de Administração em 20 de agosto de 2020, tendo como objetivo estabelecer as diretrizes para assegurar que todas as decisões, especialmente aquelas envolvendo partes relacionadas, sejam tomadas por meio de um processo transparente, tendo em vista os interesses da Companhia e de seus acionistas, nos termos da legislação aplicável, assim como do Regulamento do Novo Mercado da B3 e das boas práticas de governança corporativa, assegurando a comutatividade e transparência das operações e garantindo aos acionistas, investidores e outras partes interessadas que as transações entre a Companhia e suas partes relacionadas pautem-se pelo disposto nas melhores práticas de governança corporativa.

O documento deve ser observado por **(i)** acionistas; **(ii)** funcionários; **(iii)** administradores; **(iv)** colaboradores e **(v)** membros dos comitês de assessoramento da Companhia e de suas controladas, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros(as), filhos, filhos de seus cônjuges, de companheiros(as), e seus dependentes ou os de respectivos cônjuges, conforme cada caso.

Uma pessoa, ou um membro próximo da família, está relacionada com a Companhia se: **(i)** tiver o controle pleno ou compartilhado da Companhia; **(ii)** tiver influência significativa sobre a Companhia; ou **(iii)** for membro do Pessoal Chave da Administração da Companhia ou de sua controladora.

Uma entidade está relacionada com a Companhia se qualquer das condições a seguir for observada: **(i)** a entidade e a Companhia são membros do mesmo grupo econômico (o que significa dizer que a controladora e cada controlada são inter-relacionadas, bem como as entidades sob controle comum são relacionadas entre si); **(ii)** a entidade é coligada ou controlada em conjunto (*joint venture*) de outra entidade (ou coligada ou controlada em conjunto de entidade membro de grupo econômico do qual a outra entidade é membro); **(iii)** ambas as entidades estão sob o controle conjunto (*joint ventures*) de uma terceira entidade; **(iv)** uma entidade está sob o controle conjunto (*joint venture*) de uma terceira entidade e a outra entidade for coligada dessa terceira entidade; **(v)** a entidade é um plano de benefício pós-emprego cujos beneficiários são os empregados de ambas as entidades, a Companhia e a que está relacionada com a Companhia; se a Companhia for ela própria um plano de benefício pós-emprego, os empregados que contribuem com a mesma serão também considerados partes relacionadas com a Companhia; **(vi)** a entidade é controlada, de modo pleno ou sob controle conjunto, por uma pessoa identificada no parágrafo acima; **(vii)** uma pessoa identificada no parágrafo acima, item "i" tem influência significativa sobre a entidade, ou for membro do Pessoal Chave da Administração da entidade (ou de controladora da entidade); e **(viii)** a entidade, ou qualquer membro de grupo do qual ela faz parte, fornece serviços de Pessoal Chave da Administração à Companhia ou à sua controladora.

Importa observar que, para fins da Política, uma coligada inclui controladas dessa coligada e uma entidade sob controle conjunto (*joint venture*) inclui controladas de entidade sob controle compartilhado (*joint venture*).

Critérios a serem observados

A Companhia e suas controladas poderão realizar Transações com Partes Relacionadas se observarem as condições de mercado, isto é, os preços e condições dos serviços contratados devem estar de acordo com os praticados no mercado, seguindo-se as mesmas orientações de negociação efetuadas pela Companhia e suas controladas com partes independentes.

As Transações com Partes Relacionadas levarão em consideração, em primeiro lugar, os interesses da Companhia e de suas controladas, conforme o caso, mediante processo transparente, ético e em conformidade com a legislação vigente. Adicionalmente, referidas transações deverão ser equitativas e comutativas.

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

Identificação das Partes Relacionadas e instância de aprovação

Conforme Política de Transação com Partes Relacionadas, as transações dessa natureza devem ser identificadas e avaliada pelo Comitê de Estratégia e Inteligência, o qual atuará de forma a garantir que: (i) sejam realizadas por escrito, especificando-se as suas principais características, em condições equivalentes àquelas disponíveis nos contratos com partes não-relacionadas; (ii) sejam realizadas a preços, prazos e taxas usuais de mercado ou de negociações anteriores que representam condições comutativas; e (iii) estejam claramente refletidas nas demonstrações financeiras. Uma vez realizada a identificação e avaliação, caberá ao Conselho de Administração ou à Diretoria da Companhia apreciar e aprovar as operações nos termos do Estatuto Social, desde que superiores à R$ 50 milhões, e, inferiores ao valor estabelecido, serão apreciadas e aprovadas pela Diretoria da Companhia.

Conflito de interesses e impedimento de voto

A Política se encontra alinhada às exigências da Lei das Sociedades por Ações, particularmente no que diz respeito ao necessário dever de lealdade dos administradores para com a Companhia. De acordo com o artigo 155 da Lei das Sociedades por Ações, o administrador deve servir com lealdade à Companhia, exigindo que os interesses desta sempre se sobreponham aos interesses pessoais dos tomadores de decisão. Assim, somente se configura o conflito de interesses quando o administrador, ou o acionista, conforme o caso, possam influenciar no resultado final do processo decisório, de forma a auferir um ganho particular para si, familiar, ou terceiro com o qual estejam envolvidos.

Em situações de conflito de interesses, cabe ao administrador comunicar a situação de conflito, tornando-se impedido de intervir na operação e devendo fazer constar seu impedimento em ata do Conselho de Administração ou da Diretoria, nos termos da determinação do artigo 156 da Lei das Sociedades por Ações.

Caso algum administrador que possa ter um potencial ganho privado decorrente de alguma decisão não manifeste seu conflito de interesse, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence, que tenha conhecimento da situação, poderá fazê-lo.

Divulgação

A Companhia está obrigada a divulgar as Transações com Partes Relacionadas em conformidade com o artigo 247 da Lei das Sociedades por Ações, com a Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480"), com a Deliberação 642 e com o CPC 05. Nesse sentido, nos termos do artigo 30, XXXIII e Anexo XXXIII da Instrução CVM 480, a divulgação, por meio de Comunicado de Transação com Partes Relacionadas, somente será obrigatória para Transações com Partes Relacionadas a partir de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou 1% (um por cento) do ativo total da Companhia, o que for menor, ou ainda, conforme definido pela administração da Companhia, tendo em vista as características da operação, a natureza da relação da parte relacionada com a Companhia e a natureza e extensão do interesse da parte relacionada na operação.

A Companhia disponibilizará, na rede mundial de computadores, informações sobre as transações realizadas entre a Companhia e Partes Relacionadas, por meio **(i)** de seu Formulário de Referência; **(ii)** notas explicativas às demonstrações financeiras; **(iii)** de comunicado ou outro instrumento que venha a ser exigido pela Instrução CVM 480; ou **(iv)** fato relevante, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável, de modo a assegurar a transparência do processo aos acionistas, aos investidores e ao mercado.

O valor do ativo total deve ser apurado com base nas últimas demonstrações financeiras ou, quando houver, nas últimas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

Penalidades

Qualquer violação ao disposto na Política será submetida ao Conselho de Administração da Companhia, devendo ser adotadas as penalidades cabíveis, sem prejuízo das penas previstas na legislação vigente.

Código de Conduta Ética

O "Código de Conduta Ética" ("Código") da Companhia, aprovado pelo Conselho de Administração em 20 de agosto de 2020, prevê a soberania dos interesses da Companhia sobre os interesses pessoais de qualquer de seus *stakeholders*. Dentre as instruções estipuladas no Código para a questão de conflito de interesses estão: **(i)** não solicite e não receba nenhuma remuneração ou benefício de qualquer natureza de fornecedores, concorrentes, clientes da Companhia ou seus representantes como moeda de troca para a obtenção de vantagens indevidas. **(ii)** não contrate fornecedores com intuito de ajudá-lo, independentemente de ter ou não uma moeda de troca. **(iii)** informe ao gestor imediato sempre que identificar a possibilidade de conflito de interesse e atue dentro das suas atribuições para solucioná-las. **(iv)** não permaneça em uma relação profissional na qual haja subordinação, direta ou indireta, com empregado ou prestador de serviço que seja seu dependente financeiro ou com quem você tenha relacionamento familiar ou afetivo. **(v)** não tome decisões ou influencie negociações que possam beneficiar você, um familiar, um dependente financeiro ou uma pessoa com quem você tenha um relacionamento afetivo. **(vi)** não influencie ou participe de decisões de Recrutamento e Seleção envolvendo um dependente financeiro ou uma pessoa com a qual você tenha um relacionamento familiar ou afetivo. **(vii)** não seja sócio, não obtenha benefício financeiro nem desempenhe qualquer tipo de função administrativa, fiscalizatória, normativa, gerenciadora ou consultiva em qualquer concorrente da Companhia ou em uma empresa comercial que faça negócios ou que esteja em processo de contratação ou de aquisição pela Companhia.

Na mesma linha, para bem de evitar o conflito de interesses, o Código proíbe as seguintes práticas: **(i)** ter interesse econômico ou financeiro em concorrentes, clientes, distribuidores ou fornecedores, pois tal interesse pode interferir nas suas ações em nome da Companhia; **(ii)** executar no ambiente e horário de trabalho qualquer atividade profissional que não seja relacionada às atividades da Companhia; **(iii)** obter vantagem financeira direta ou indireta de instituições que mantenham relações comerciais com a Companhia; **(iv)** aceitar, direta ou indiretamente, benefícios, dinheiro ou objetos de valor de qualquer pessoa ou entidade interessada em criar relações comerciais com a Companhia; **(v)** se beneficiar de informações privilegiadas para venda ou compra de ações da Companhia direta ou indiretamente; **(vi)** manter atividades paralelas ou ser sócio, direta ou indiretamente, de companhia que seja concorrente e/ou conflitante com os negócios da Companhia; **(vii)** contratar colaborador para exercer atividade com subordinação direta que tenha qualquer grau de parentesco; **(viii)** aproveitar cargo ou posição na Companhia para obter favores ou benefícios pessoais; **(ix)** omitir a existência de familiares na empresa ou em parceiros e fornecedores. Na mesma linha, para bem de evitar o conflito de interesses, o Código proíbe as seguintes práticas: **(i)** ter interesse econômico ou financeiro em concorrentes, clientes, distribuidores ou fornecedores, pois tal interesse pode interferir nas suas ações em nome da Companhia; **(ii)** executar no ambiente e horário de trabalho qualquer atividade profissional que não seja relacionada às atividades da Companhia; **(iii)** obter vantagem financeira direta ou indireta de instituições que mantenham relações comerciais com a Companhia; **(iv)** aceitar, direta ou indiretamente, benefícios, dinheiro ou objetos de valor de qualquer pessoa ou entidade interessada em criar relações comerciais com a Companhia; **(v)** se beneficiar de informações privilegiadas para venda ou compra de ações da Companhia direta ou indiretamente; **(vi)** manter atividades paralelas ou ser sócio, direta ou indiretamente, de companhia que seja concorrente e/ou conflitante com os negócios da Companhia; **(vii)** contratar colaborador para exercer atividade com subordinação direta que tenha qualquer grau de parentesco; **(viii)** aproveitar cargo ou posição na Companhia para obter favores ou benefícios pessoais; **(ix)** omitir à Auditoria Interna a existência de familiares na empresa ou em parceiros e fornecedores.

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Conedi Participações Ltda.	30/06/2020	58.817,99	12.945,75	12.945,75	24/03/2025	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Empresa ligadas ao controlador da Companhia.						
Objeto contrato	Locação pela Companhia de fração do 10º andar de prédio comercial de propriedade dos locadores, área aproximada de 649,58m² (seiscentos e quarenta e nove vírgula cinquenta e oito metros quadrados).						
Garantia e seguros	Contratação de apólice de seguros por parte do locatário.						
Rescisão ou extinção	Mediante notificação com prazo mínimo de 120 dias.						
Natureza e razão para a operação	Utilização de prédio comercial pela Companhia.						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
MA Cabaleiro Participações Ltda.	30/06/2020	19.606,00	4.315,25	4.315,25	24/03/2025	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Empresas ligadas ao controlador da Companhia.						
Objeto contrato	Locação pela Companhia de fração do 10º andar de prédio comercial de propriedade dos locadores, área aproximada de 649,58m² (seiscentos e quarenta e nove vírgula cinquenta e oito metros quadrados).						
Garantia e seguros	Contratação de apólice de seguros por parte do locatário.						
Rescisão ou extinção	Mediante notificação com prazo mínimo de 120 dias.						
Natureza e razão para a operação	Utilização de prédio comercial pela Companhia.						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Conedi Participações Ltda.	31/12/2019	125.542,45	15.149,52	15.149,52	24/03/2025	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Empresas ligadas ao controlador da Companhia.						
Objeto contrato	Locação pela Companhia de fração do 10º andar de prédio comercial de propriedade dos locadores, área aproximada de 649,58m² (seiscentos e quarenta e nove vírgula cinquenta e oito metros quadrados).						
Garantia e seguros	Contratação de apólice de seguros por parte do locatário.						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Rescisão ou extinção	Mediante notificação com prazo mínimo de 120 dias.						
Natureza e razão para a operação	Contratação de prestador de serviço						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
MA Cabaleiro Participações Ltda.	31/12/2019	55.964,94	5.049,84	5.049,84	24/03/2025	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Empresas ligadas ao controlador da Companhia.						
Objeto contrato	Locação pela Companhia de fração do 10º andar de prédio comercial de propriedade dos locadores, área aproximada de 649,58m² (seiscentos e quarenta e nove vírgula cinquenta e oito metros quadrados).						
Garantia e seguros	Contratação de apólice de seguros por parte do locatário.						
Rescisão ou extinção	Mediante notificação com prazo mínimo de 120 dias.						
Natureza e razão para a operação	Utilização de prédio comercial pela Companhia.						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
MRV Engenharia e Participações S.A.	30/06/2020	150.000,00	23.375,00	23.375,00	29/03/2022	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Empresa ligada ao controlador da Companhia.						
Objeto contrato	Prestação de serviços administrativos, inerentes aos departamentos Financeiro, Central de Notas, Controladoria/Contabilidade, Contratos e Recebimentos, Recursos Humanos, Departamento Pessoal, Suprimentos, Administrativo, Jurídico, Tecnologia da informação, SSMA.						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	30 dias contados do prazo de recebimento da notificação da outra parte neste sentido.						
Natureza e razão para a operação	Contratação de prestador de serviço.						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
MRV Engenharia e Participações S.A.	31/12/2018	245.000,00	18.700,00	18.700,00	29/03/2022	NÃO	0,000000

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Relação com o emissor	Empresa ligada ao controlador da Companhia.						
Objeto contrato	Prestação de serviços administrativos, inerentes aos departamentos Financeiro, Central de Notas, Controladoria/Contabilidade, Contratos e Recebimentos, Recursos Humanos, Departamento Pessoal, Suprimentos, Administrativo, Jurídico, Tecnologia da informação, SSMA.						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	30 dias contados do prazo de recebimento da notificação da outra parte neste sentido.						
Natureza e razão para a operação	Contratação de prestador de serviço						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
MRV Engenharia e Empreendimentos S.A.	31/12/2018	17.645,21	17.645,21	17.645,21	Indeterminado	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Empresa controladora da Companhia.						
Objeto contrato	Refere-se a dividendo a pagar a sua controladora.						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	Quitação do saldo.						
Natureza e razão para a operação	Quitação de saldo						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Conedi Participações Ltda.	31/12/2018	167.894,82	13.991,24	13.991,24	24/03/2025	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Empresas ligadas ao controlador da Companhia.						
Objeto contrato	Fração do 10º andar de prédio comercial de propriedade dos locadores, área aproximada de 649,58m² (seiscentos e quarenta e nove vírgula cinquenta e oito metros quadrados).						
Garantia e seguros	Contratação de apólice de seguros por parte do locatário.						
Rescisão ou extinção	Mediante notificação com prazo mínimo de 120 dias.						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Natureza e razão para a operação	Utilização de prédio comercial						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
MA Cabaleiro Participações Ltda.	31/12/2018	55.964,94	4.663,74	4.663,74	24/03/2025	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Empresas ligadas ao controlador da Companhia.						
Objeto contrato	Fração do 10º andar de prédio comercial de propriedade dos locadores, área aproximada de 649,58m² (seiscentos e quarenta e nove vírgula cinquenta e oito metros quadrados).						
Garantia e seguros	Contratação de apólice de seguros por parte do locatário.						
Rescisão ou extinção	Mediante notificação com prazo mínimo de 120 dias.						
Natureza e razão para a operação	Utilização de prédio comercial						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	30/06/2020	7.000.000,00	5.009.125,92	5.009.125,92	30/04/2023	SIM	8,040000
Relação com o emissor	Empresa controlada em conjunto.						
Objeto contrato	Empréstimo para finalidade específica de custeio de obras e demais despesas exclusivamente vinculadas à empreendimento imobiliário.						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	Amortização total do saldo.						
Natureza e razão para a operação	Financiamento de custeio de obras e demais despesas exclusivamente vinculadas à empreendimento imobiliário.						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
MRV Engenharia e Participações S.A.	31/12/2017	290.000,00	60.476,73	60.476,73	29/03/2022	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Empresas ligadas ao controlador da Companhia.						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Objeto contrato	Prestação de serviços administrativos, inerentes aos departamentos Financeiro, Central de Notas, Controladoria/Contabilidade, Contratos e Recebimentos, Recursos Humanos, Departamento Pessoal, Suprimentos, Administrativo, Jurídico, Tecnologia da informação, SSMA.						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	30 dias contados do prazo de recebimento da notificação da outra parte neste sentido.						
Natureza e razão para a operação	Contratação de prestador de serviço						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Conedi Participações Ltda	31/12/2017	159.216,30	13.991,24	13.991,24	24/03/2025	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Empresas ligadas ao controlador da Companhia.						
Objeto contrato	Fração do 10º andar de prédio comercial de propriedade dos locadores, área aproximada de 649,58m² (seiscentos e quarenta e nove vírgula cinquenta e oito metros quadrados).						
Garantia e seguros	Contratação de apólice de seguros por parte do locatário.						
Rescisão ou extinção	Mediante notificação com prazo mínimo de 120 dias.						
Natureza e razão para a operação	Utilização de prédio comercial						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
MA Cabaleiro Participações Ltda.	31/12/2017	53.072,10	4.663,74	4.663,74	24/03/2025	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Empresas ligadas ao controlador da Companhia.						
Objeto contrato	Fração do 10º andar de prédio comercial de propriedade dos locadores, área aproximada de 649,58m² (seiscentos e quarenta e nove vírgula cinquenta e oito metros quadrados).						
Garantia e seguros	Contratação de apólice de seguros por parte do locatário.						
Rescisão ou extinção	Mediante notificação com prazo mínimo de 120 dias.						
Natureza e razão para a operação	Utilização de prédio comercial						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	30/06/2020	8.520.000,00	9.495.259,83	9.495.259,83	Indeterminado	NÃO	3,680000
Relação com o emissor	Empresa controladora da Companhia.						
Objeto contrato	Venda de 213 lotes.						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	Quitação do saldo.						
Natureza e razão para a operação	Venda de lotes						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
MRV Engenharia e Empreendimentos S.A.	17/08/2020	0,00	0,00	0,00	17/08/2027	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Empresa controladora da Companhia.						
Objeto contrato	O Acordo Operacional, tendo por objeto fornecer uma estrutura geral e estabelecer os princípios que deverão nortear o relacionamento operacional e comercial de Urba e MRV, especificamente no âmbito do desenvolvimento de empreendimentos em conjunto. Para tanto, por meio do Acordo Operacional, as partes se outorgaram reciprocamente um direito de preferência para exploração em conjunto de novos terrenos não parcelados que venham a ser identificados por qualquer delas, desde que atendam aos requisitos de localização, metragem mínima e envolvam (a) o desenvolvimento de lotes urbanizados residenciais e incorporação imobiliária, concomitantemente (“Empreendimento Misto”), e (b) o desenvolvimento de incorporação imobiliária pela MRV e prestação, pela Urba, de serviços de urbanização, ou desenvolvimento de loteamento pela Urba e prestação, pela MRV, de serviços de construção de unidades habitacionais sobre os lotes comercializados pela Urba (“Integração Service”).						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	O acordo operacional poderá ser resilido unilateralmente, mediante notificação enviada, por escrito, no prazo de 30 (trinta) dias contados da verificação de qualquer das seguintes hipóteses: (a) por justa causa no caso de inadimplemento de obrigações materiais previstas no acordo operacional (e, conforme o caso, detalhadas no plano de cooperação previsto no acordo operacional), a exclusivo critério da parte inocente, caso a parte inadimplente não repare o seu inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação da Partes inocente e; (b) caso (i) a MRV Engenharia e Empreendimentos S.A. e a Companhia deixem de ser partes relacionadas, conforme definido pelas regras contábeis aplicáveis à divulgação de transações entre partes relacionadas; ou (ii) o controle de qualquer da MRV Engenharia e Empreendimentos S.A. e a Companhia passe a ser exercido, nos termos do Artigo 116 da Lei nº 6.40/76, por sociedade que não pertença ao Grupo MRV, independentemente da verificação de qualquer percentual mínimo de participação societária.						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Natureza e razão para a operação	Trata-se de acordo de cooperação entre as partes, estruturado, principalmente, como um conjunto de princípios e regras procedimentais bem definidas, que permitirão às partes garantir, quando da celebração de transações, a sua comutatividade e adequado acompanhamento.						
Posição contratual do emissor	Outra						
Especificar	contratante						
Parceiros em empreendimentos	30/06/2020	1.030.322,54	1.030.322,54	1.030.322,54	Indeterminado	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Parceiros em empreendimentos de loteamentos.						
Objeto contrato	Refere-se substancialmente a contas a receber referente a despesas da fase de implantação de loteamentos. Tais valores serão descontados nas parcelas a serem repassadas para os parceiros quando da venda dos lotes.						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	Quitação de saldo.						
Natureza e razão para a operação	Quitação de saldo						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Parceiros em empreendimentos	31/12/2017	4.399.000,00	4.399.000,00	4.399.000,00	Indeterminado	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Parceiros em empreendimentos de loteamentos.						
Objeto contrato	Refere-se substancialmente a contas a receber referente a despesas da fase de implantação de loteamentos. Tais valores serão descontados nas parcelas a serem repassadas para os parceiros quando da venda dos lotes.						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	Quitação de saldo.						
Natureza e razão para a operação	Implantação de loteamento						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Parceiros em empreendimentos	31/12/2018	9.320.336,23	9.320.336,23	9.320.336,23	Indeterminado	SIM	0,000000

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Relação com o emissor	Parceiros em empreendimentos de loteamentos.						
Objeto contrato	Refere-se substancialmente a contas a receber referente a despesas da fase de implantação de loteamentos. Tais valores serão descontados nas parcelas a serem repassadas para os parceiros quando da venda dos lotes.						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	Quitação de saldo.						
Natureza e razão para a operação	Implantação de loteamento						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Parceiros em empreendimentos	31/12/2019	2.552.437,24	2.552.437,24	2.552.437,24	Indeterminado	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Parceiros em empreendimentos de loteamentos.						
Objeto contrato	Refere-se substancialmente a contas a receber referente a despesas da fase de implantação de loteamentos. Tais valores serão descontados nas parcelas a serem repassadas para os parceiros quando da venda dos lotes.						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	Quitação de saldo.						
Natureza e razão para a operação	Implantação de loteamentos						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	31/12/2019	7.000.000,00	8.939.460,87	8.939.460,87	30/04/2023	SIM	8,040000
Relação com o emissor	Empresa controlada em conjunto.						
Objeto contrato	Empréstimo para finalidade específica de custeio de obras e demais despesas exclusivamente vinculadas à empreendimento imobiliário.						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	Amortização total do saldo.						
Natureza e razão para a operação	Financiamento de custeio de obras e demais despesas exclusivamente vinculadas à empreendimento imobiliário.						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	31/12/2019	8.520.000,00	9.329.757,41	9.329.757,41	Indeterminado	NÃO	4,150000
Relação com o emissor	Empresa controladora da Companhia.						
Objeto contrato	Venda de 213 lotes.						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	Quitação do saldo.						
Natureza e razão para a operação	Venda de lotes						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	31/12/2018	8.520.000,00	8.520.000,00	8.520.000,00	Indeterminado	NÃO	3,840000
Relação com o emissor	Empresa controladora da Companhia.						
Objeto contrato	Venda de 213 lotes.						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	Quitação do saldo.						
Natureza e razão para a operação	Venda de lotes						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	31/12/2018	7.000.000,00	1.095.080,45	1.095.080,45	30/04/2023	SIM	7,840000
Relação com o emissor	Empresa controlada em conjunto						
Objeto contrato	Empréstimo para finalidade específica de custeio de obras e demais despesas exclusivamente vinculadas à empreendimento imobiliário.						

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	Amortização total do saldo.						
Natureza e razão para a operação	Financiamento de custeio de obras e demais despesas exclusivamente vinculadas à empreendimento imobiliário.						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	31/12/2017	8.520.000,00	8.520.000,00	8.520.000,00	Indeterminado	NÃO	3,840000
Relação com o emissor	Empresa controladora da Companhia.						
Objeto contrato	Venda de 213 lotes.						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	Quitação do saldo.						
Natureza e razão para a operação	Venda de lotes						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
MRV Engenharia e Participações S.A.	31/12/2019	280.000,00	23.375,00	23.375,00	29/03/2022	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Empresa ligada ao controlador da Companhia.						
Objeto contrato	Prestação de serviços administrativos, inerentes aos departamentos Financeiro, Central de Notas, Controladoria/Contabilidade, Contratos e Recebimentos, Recursos Humanos, Departamento Pessoal, Suprimentos, Administrativo, Jurídico, Tecnologia da informação, SSMA.						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	30 dias contados do prazo de recebimento da notificação da outra parte neste sentido.						
Natureza e razão para a operação	Contratação de prestador de serviço						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

16.3 - Identificação das medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou do pagamento compensatório adequado

(a) Identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses

O Estatuto Social da Companhia e sua Política de Transações com Partes Relacionadas conferem aos membros dos órgãos de administração da Companhia. Ainda, a Companhia adota práticas de governança corporativa e aquelas recomendadas e/ou exigidas pela legislação.

Aos órgãos de administração da Companhia são submetidas decisões acerca de todas as operações da Companhia, conforme competência descrita pelo Estatuto Social vigente. Assim, as operações da Companhia, especialmente aquelas que se deram com partes relacionadas, foram devidamente submetidas aos órgãos decisórios da Companhia a que estavam subordinadas, conforme regras vigentes. Havendo possibilidade de conflito de interesses entre as matérias sob análise e algum membro de nossos órgãos deliberativos, o respectivo membro abstém-se de votar, ficando a decisão cabível aos demais membros que não possuem qualquer relação com a matéria em exame.

Não temos Comitê de Transação de Partes Relacionadas, conforme Política de Transação com Partes Relacionadas, as transações dessa natureza devem ser identificadas e avaliada pelo Comitê de Estratégia e Inteligência, o qual atuará de forma a garantir que: (i) sejam realizadas por escrito, especificando-se as suas principais características, em condições equivalentes àquelas disponíveis nos contratos com partes não-relacionadas; (ii) sejam realizadas a preços, prazos e taxas usuais de mercado ou de negociações anteriores que representam condições comutativas; e (iii) estejam claramente refletidas nas demonstrações financeiras. Uma vez realizada a identificação e avaliação, caberá ao Conselho de Administração ou à Diretoria da Companhia apreciar e aprovar as operações nos termos do Estatuto Social, desde que superiores à R$50 milhões, e, inferiores ao valor estabelecido, serão apreciadas e aprovadas pela Diretoria da Companhia.

Em 18 de agosto de 2020, a Companhia e a MRV celebraram o Acordo Operacional, cujo objeto é fornecer uma estrutura geral e disciplinar as relações entre a Companhia e a MRV, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial no âmbito: (i) da identificação e alocação determinados terrenos; e (ii) do desenvolvimento de determinados empreendimentos mistos.

Conforme estipula a Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, deveremos enviar à CVM, quando for o caso, informações de todo e qualquer contrato celebrado entre nós e nossas controladas, coligadas, acionistas controladores, administradores e sociedades controladas e coligadas dos administradores e dos acionistas controladores, assim como com outras sociedades que com qualquer dessas pessoas integre um mesmo grupo de fato ou direito, sempre que for atingido, num único contrato ou em contratos sucessivos, com ou sem o mesmo fim, em qualquer período de um ano, valor igual ou superior a R$50 milhões, ou a 1% sobre o nosso ativo total, considerando o maior. Essas informações divulgadas deverão discriminar as partes e sua relação com o emissor, o objeto e principais termos e condições do contrato, se, quando, de que forma e em que medida a contraparte na transação, seus sócios ou administradores participaram no processo e justificativas das razões pelas quais a administração do emissor considera que a transação observou condições comutativas ou prevê pagamento compensatório adequado.

Adicionalmente, conforme evidenciado no item 16.1 acima, a Companhia possui política para a contratação de transações com partes relacionadas, aprovada em 20 de agosto de 2020 reforçando seu compromisso com a transparência e a preservação dos interesses da Companhia em tais transações

As transações celebradas com partes relacionadas são amparadas por avaliações prévias e criteriosas de seus termos, de forma que sejam realizadas em condições estritamente comutativas, observando-se preços e condições usuais de mercado. Para verificar a comutatividade das operações com partes relacionadas, a Companhia analisa a viabilidade financeira de cada operação vis-à-vis operações semelhantes no mercado entre partes não vinculadas.

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

Adicionalmente, a Companhia e todos os seus colaboradores são comprometidos com o Código de Conduta Ética, que nos previne contra qualquer tomada de decisão que possa ocasionar conflito de interesses.

(b) Demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

Ao celebrar acordo ou estabelecer relação comercial, a Companhia sempre observa as condições praticadas em mercado àquela época. A escolha da contraparte em qualquer operação leva em consideração o critério do melhor preço, conhecimento da região ou do empreendimento, etc., de modo que a Companhia, em qualquer caso opta, pelas oportunidades de negócios que apesentam as melhores condições de mercado.

Os negócios e operações com partes relacionadas são realizados com base em condições estritamente comutativas e adequadas de modo a preservar os interesses de ambas as partes envolvidas no negócio, observadas as regras e diretrizes estabelecidas na Política de Transação com Partes Relacionadas. Cumpre ressaltar que as operações e negócios da Companhia com partes relacionadas seguem as condições de mercado. Conforme descrito na Política de Transação com Partes Relacionadas, "condições de mercado" isto é, os preços e condições dos serviços contratados devem estar de acordo com os praticados no mercado, seguindo-se as mesmas orientações de negociação efetuadas pela Companhia e suas controladas com partes independentes. Na negociação entre partes relacionadas devem ser observados os mesmos princípios e procedimentos que norteiam negociações feitas pela Companhia com partes independentes. Acreditamos que se as referidas operações com partes relacionadas fossem contratadas com terceiros, seriam mantidos os mesmos termos e condições contratados.

Resumo dos saldos com partes relacionadas em base consolidada:

Em 30 de junho de 2020:

	R$ mil
Descrição	**30/06/2020**
Clientes por venda de lotes	9.495.260
Créditos com empresas ligadas	5.009.126
Outros ativos não circulantes	1.030.323
Fornecedor por prestação de serviços	23.375
Fornecedor por arrendamento	17.261

Clientes por venda de lotes: Refere-se à venda de 213 lotes do loteamento Bem Viver Campos valor total de R$8.520 mil. O saldo a receber está sujeito à atualização do INCC a partir de um ano após a data de emissão do Termo de Vistoria de Obra ("TVO") do loteamento.

Créditos com empresas ligadas: Refere-se a contrato de mútuo celebrado em outubro de 2018 com rendimentos calculados pelo INCC mais spread de 4% a.a. e vencimento predeterminado em 54 meses a partir da data de celebração, prorrogáveis a critério da mutuante por 12 meses adicionais.

Outros ativos não circulantes: Refere-se substancialmente a contas a receber referente a despesas da fase de implantação de loteamentos. Tais valores serão descontados nas parcelas a serem repassadas para os parceiros quando da venda dos lotes.

Fornecedor por prestação de serviços: Refere-se a despesas por prestação de serviços administrativos. O contrato estabelece pagamento mensal de R$5 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas. O valor foi apurado com base nas categorias dos funcionários envolvidos nos processos e às horas dedicadas ao mesmo.

Fornecedor por arrendamento: Contrato de aluguel cujo valor foi determinado com base nos preços dos aluguéis na mesma região e com características similares. O contrato é reajustável pelo Índice Geral de Preços de mercado (IGP-M).

Em 31 de dezembro de 2019:

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

	R$ mil
Descrição	**31/12/2019**
Clientes por venda de lotes	9.329.757
Créditos com empresas ligadas	8.939.461
Outros ativos não circulantes	2.552.437
Fornecedor por prestação de serviços	23.375
Fornecedor por arrendamento	20.199

Clientes por venda de lotes: Refere-se à venda de 213 lotes do loteamento Bem Viver Campos no valor total de R$8.520. O saldo a receber está sujeito à atualização do INCC a partir de um ano após a data de emissão do TVO do loteamento.

Créditos com empresas ligadas: Refere-se a contrato de mútuo celebrado em outubro de 2018 com rendimentos calculados pelo INCC mais spread de 4% a.a. e vencimento predeterminado em 54 meses a partir da data de celebração, prorrogáveis a critério da mutuante por 12 meses adicionais.

Outros ativos não circulantes: Refere-se substancialmente a contas a receber referente a despesas da fase de implantação de loteamentos. Tais valores serão descontados nas parcelas a serem repassadas para os parceiros quando da venda dos lotes.

Fornecedor por prestação de serviços: Refere-se a despesas por prestação de serviços administrativos. O contrato estabelece pagamento mensal de R$5 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas. O valor foi apurado com base nas categorias dos funcionários envolvidos nos processos e às horas dedicadas ao mesmo.

Fornecedor por arrendamento: Contrato de aluguel cujo valor foi determinado com base nos preços dos aluguéis na mesma região e com características similares. O contrato é reajustável pelo Índice Geral de Preços de mercado (IGP-M).

	R$ mil
Descrição	**31/12/2018**
Clientes por venda de lotes	8.520.000
Créditos com empresas ligadas	1.095.080
Outros ativos não circulantes	9.320.336
Fornecedor por prestação de serviços	18.700
Fornecedor por arrendamento	18.655
Dividendos a pagar	17.645

Clientes por venda de lotes: Refere-se à venda de 213 lotes do loteamento Bem Viver Campos no valor total de R$8.520. O saldo a receber está sujeito à atualização do INCC a partir de um ano após a data de emissão do TVO do loteamento.

Créditos com empresas ligadas: Refere-se a contrato de mútuo celebrado em outubro de 2018 com rendimentos calculados pelo INCC mais spread de 4% a.a. e vencimento predeterminado em 54 meses a partir da data de celebração, prorrogáveis a critério da mutuante por 12 meses adicionais.

Outros ativos não circulantes: Refere-se substancialmente a contas a receber referente a despesas da fase de implantação de loteamentos. Tais valores serão descontados nas parcelas a serem repassadas para os parceiros quando da venda dos lotes.

Fornecedor por prestação de serviços: Refere-se a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV. O contrato estabelece pagamento mensal de R$5 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas. O valor foi apurado com base nas categorias dos funcionários envolvidos nos processos e às horas dedicadas ao mesmo.

Fornecedor por arrendamento: Contrato de aluguel cujo valor foi determinado com base nos preços dos aluguéis na mesma região e com características similares. O contrato é reajustável pelo Índice Geral de Preços de mercado (IGP-M).

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

Dividendos a pagar: Dividendo a pagar a sua controladora, calculado com base no estatuo social da Companhia.

	R$ mil
Descrição	**31/12/2017**
Clientes por venda de lotes	8.520.000
Fornecedor por prestação de serviços	60.477
Fornecedor por arrendamento	18.655

Clientes por venda de lotes: Refere-se à venda de 213 lotes do loteamento Bem Viver Campos no valor total de R$8.520. O saldo a receber está sujeito à atualização do INCC a partir de um ano após a data de emissão do TVO do loteamento.

Fornecedor por prestação de serviços: Refere-se a despesas por prestação de serviços administrativos. O contrato estabelece pagamento mensal de R$5 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas. O valor foi apurado com base nas categorias dos funcionários envolvidos nos processos e às horas dedicadas ao mesmo.

Fornecedor por arrendamento: Contrato de aluguel cujo valor foi determinado com base nos preços dos aluguéis na mesma região e com características similares. O contrato é reajustável pelo Índice Geral de Preços de mercado (IGP-M).

Acordo Operacional com a MRV:

Em 18 de agosto de 2020, o Conselho de Administração da Companhia autorizou a celebração de Acordo Operacional entre a Companhia e a Urba Desenvolvimento Urbano S.A., visando a (i) formalizar a relação de cooperação entre as sociedades, (ii) permitir a captura, de forma equitativa, de sinergias operacionais; e (iii) assegurar, de maneira contínua e duradoura, o caráter estritamente comutativo de nossas transações e a independência de nossos interesses. O Acordo Operacional também foi aprovado em reunião do Conselho de Administração da MRV, realizada em 18 de agosto de 2020, tendo sido tal aprovação, à época, realizada somente por membros independentes.

Por meio do Acordo Operacional, as partes estabeleceram os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial no contexto do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em conjunto, sem, no entanto, afetar o curso normal dos negócios e atividades desenvolvidos pelas partes de forma independente.

Nesse sentido, as partes acordaram:

(i) a outorga recíproca de um direito de preferência para exploração em conjunto de novos terrenos não parcelados que venham a ser identificados por Urba ou MRV ("Novos Terrenos"), desde que atendam aos requisitos de localização e metragem mínima e envolvam *(a)* o desenvolvimento de lotes urbanizados residenciais e incorporação imobiliária, concomitantemente ("Empreendimento Misto"), ou *(b)* o desenvolvimento de incorporação imobiliária pela MRV e prestação, pela Urba, de serviços de urbanização, ou desenvolvimento de loteamento pela Urba e prestação, pela MRV, de serviços de construção de unidades habitacionais sobre os lotes comercializados pela Urba ("Integração *Service*");

(ii) que Empreendimentos Mistos e Integrações *Service* poderão ser desenvolvidos com terceiros em Novos Terrenos apenas nas hipóteses de *(a)* MRV ou Urba, conforme o caso, decidir não exercer seu direito de preferência; ou *(b)* as partes não chegarem a um consenso quanto aos termos comerciais para exploração do Empreendimento Misto ou Integração *Service* em conjunto;

(iii) que a exploração individual do Novo Terreno pela parte que o houver identificado não representará violação ao Acordo Operacional, e que o direito de preferência acordado não será aplicável *(a)* aos casos em que a MRV ou a Urba sejam convidadas por terceiros para participar em Empreendimentos Mistos, desde que não sejam realizados em Novos Terrenos captados por MRV ou Urba; *(b)* aos Empreendimentos Mistos que, na presente data, estejam em desenvolvimento com terceiros; e *(c)* às oportunidades para aquisição de glebas que possuam área inferior à metragem mínima definida pelas partes, já estejam parceladas, não sejam passíveis de utilização para o desenvolvimento de

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

Empreendimentos Mistos ou Integrações *Service* ou que estejam localizadas em área de interesse de apenas uma das partes.

O Acordo Operacional prevê, ainda, que nenhuma das partes será remunerada em virtude do Acordo e que, semestralmente, os Conselhos de Administração de ambas as sociedades deverão aprovar um plano conjunto para identificação e alocação de Novos Terrenos utilizados para o desenvolvimento de Empreendimentos Mistos e de Integração Service ("Plano de Cooperação"), bem como os indicadores que pautarão a sua exploração em conjunto.

A fim de assegurar, em caráter permanente, a comutatividade das prestações acordadas entre as partes e a plena observância dos princípios que orientam o seu relacionamento, as partes também estabeleceram que a execução do Acordo Operacional será acompanhada por um comitê misto formado por 4 (quatro) executivos, sendo 2 (dois) da Companhia e 2 (dois) da Urba (sendo certo que os executivos de uma sociedade não poderão ocupar cargos na outra sociedade), que será responsável por: ***(i)*** zelar pelo cumprimento dos princípios do Acordo Operacional; ***(ii)*** elaborar a proposta do Plano de Cooperação a ser submetida aos Conselhos de Administração de ambas as sociedades; e ***(iii)*** analisar, trimestralmente, os Empreendimentos Mistos e as Integrações Service em andamento, recomendando aos Conselhos de Administração das partes, se for o caso, a realização de eventuais ajustes que fujam do estabelecido no Plano de Cooperação. Todas as deliberações tomadas pelo Comitê Misto deverão ser aprovadas pela unanimidade dos seus membros.

Por fim, notamos, quanto ao procedimento adotado para celebração do Acordo Operacional, que as partes acordaram os termos de sua cooperação em condições de igualdade e benefício mútuo, tendo cada uma delas alocado, conforme seus próprios interesses, os riscos inerentes da contratação do Acordo Operacional.

A decisão acerca da assinatura do Acordo Operacional foi tomada de forma refletida, desinteressada e independente pelos membros do Conselho de Administração da Companhia, por meio de Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 18/08/2020, sendo a deliberação tomada e aprovada por unanimidade de votos. À ocasião os membros independentes não faziam parte do Conselho de Administração da Companhia

16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas

16.4 - Outras informações relevantes

De acordo com a Política de Transações com Partes Relacionadas:

A Companhia e suas controladas poderão realizar Transações com Partes Relacionadas se observarem as condições de mercado, isto é, os preços e condições dos serviços contratados devem estar de acordo com os praticados no mercado, seguindo-se as mesmas orientações de negociação efetuadas pela Companhia e suas controladas com partes independentes. As Transações com Partes Relacionadas levarão em consideração, em primeiro lugar, os interesses da Companhia e de suas controladas, conforme o caso, mediante processo transparente, ético e em conformidade com a legislação vigente. Adicionalmente, referidas transações deverão ser equitativas e comutativas.

A Companhia está obrigada a divulgar as Transações com Partes Relacionadas em conformidade com o art. 247 da Lei das Sociedades Anônimas, com a Instrução CVM nº 480, com a Deliberação 642 e com o Pronunciamento nº 05 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"). Nesse sentido, nos termos do artigo 30, XXXIII e Anexo XXXIII da Instrução CVM 480, a divulgação, por meio de Comunicado de Transação com Partes Relacionadas, somente será obrigatória para Transações com Partes Relacionadas a partir de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou 1% (um por cento) do ativo total da Companhia, o que for menor, ou ainda, conforme definido pela administração da Companhia, tendo em vista a natureza da parte relacionada e seu eventual interesse na operação. A Companhia disponibilizará, na rede mundial de computadores, informações sobre as transações realizadas entre a Companhia e Partes Relacionadas, por meio (i) de seu Formulário de Referência; (ii) notas explicativas às demonstrações financeiras; (iii) de comunicado ou outro instrumento que venha a ser exigido pela Instrução CVM 480; ou (iv) fato relevante, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável, de modo a assegurar a transparência do processo aos acionistas, aos investidores e ao mercado.

No mais, a Companhia julga relevante divulgar as seguintes transações, além das divulgadas no item 16.2:

17.1 - Informações Sobre O Capital Social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	**Capital Autorizado**				
25/09/2019	2.000.000.000,00		79.334.880	0	79.334.880
Tipo de capital	**Capital Integralizado**				
30/04/2019	85.185.880,85		79.334.880	0	79.334.880
Tipo de capital	**Capital Subscrito**				
20/11/2018	85.079.621,85	Não aplicável	79.228.621	0	79.228.621
Tipo de capital	**Capital Subscrito**				
30/06/2018	67.344.328,00	Não aplicável	67.334.328	0	67.334.328
Tipo de capital	**Capital Emitido**				
25/05/2018	67.052.913,00	Não aplicável	67.052.913	0	67.052.913
Tipo de capital	**Capital Emitido**				
29/12/2017	67.052.913,00	Não Aplicável	67.052.913	0	67.052.913

17.2 - Aumentos do Capital Social

Data de deliberação	Orgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferênciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
29/12/2017	Conselho de Administração	29/12/2017	25.000.000,00	Subscrição particular	25.000.000	0	25.000.000	42.052.913,00000000	1,00	R$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão	O valor por ação igual ao preço de exercício da opção.									
Forma de integralização	A integralização da subscrição particular foi feita em dinheiro.									
30/06/2018	Conselho de Administração	30/06/2018	291.415,00	Subscrição particular	291.415	0	291.415	67.052.913,00000000	1,00	R$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão	O valor por ação igual ao preço de exercício da opção.									
Forma de integralização	A integralização da subscrição particular foi feita em dinheiro.									
20/11/2018	Conselho de Administração	20/11/2018	17.735.293,85	Subscrição particular	11.885.000	0	11.885.000	67.344.328,00000000	1,49	R$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão	O valor por ação igual ao preço de exercício da opção.									
Forma de integralização	A integralização da subscrição particular foi feita em dinheiro.									
30/04/2019	Conselho de Administração	30/04/2019	106.259,00	Subscrição particular	106.259	0	106.259	85.079.621,85000000	1,00	R$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão	O valor por ação igual ao preço de exercício da opção.									
Forma de integralização	A integralização da subscrição particular foi feita em dinheiro.									

17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, a Companhia não realizou desdobramentos, grupamentos e bonificações de ações.

17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, não houve redução do capital social da Companhia.

17.5 - Outras Informações Relevantes

17.5 - Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevante em reação a esta Seção 17 que não tenham sido divulgadas nos demais itens desta respectiva seção.

18.1 - Direitos Das Ações

Espécie de ações ou CDA	Ordinária
Tag along	100,000000
Direito a dividendos	De acordo com o Estatuto Social e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social. Nos termos do artigo 33, parágrafo 2º do nosso Estatuto Social, aos nossos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações.
Direito a voto	Pleno
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	Sim
Descrição das características do reembolso de capital	No caso de liquidação da Companhia, os acionistas receberão os pagamentos relativos a reembolso do capital, na proporção de suas participações no capital social, após o pagamento de todas as obrigações da Companhia. Os acionistas que dissentirem de certas deliberações tomadas em assembleia geral poderão retirar-se da Companhia, mediante reembolso do valor de suas ações com base no seu valor patrimonial, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.
Restrição a circulação	Não
Resgatável	Não
Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate	
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nem o Estatuto Social da Companhia nem as deliberações tomadas em assembleia geral podem privar os acionistas do direito de: (i) participar dos lucros sociais; (ii) participar, na hipótese de liquidação da Companhia, da distribuição de quaisquer ativos remanescentes, na proporção de sua participação no capital social; (iii) fiscalizar a gestão da Companhia, nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações; (iv) preferência na subscrição de futuros aumentos de capital, exceto em determinadas circunstâncias previstas na Lei das Sociedades por Ações; e (v) retirar-se da Companhia nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações.
Outras características relevantes	A Companhia solicitou a admissão de suas ações à negociação no segmento do Novo Mercado da B3. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, a saída voluntária do Novo Mercado somente será deferida pela B3 caso seja precedida de oferta pública de aquisição de ações (“OPA”) realizada dentro do previsto na regulamentação editada pela CVM sobre OPAs para cancelamento de registro de companhia aberta. De acordo com o Estatuto Social, qualquer acionista – exceto o acionista controlador – que adquira, subscreva ou de qualquer outra maneira se torne titular de ações ou direitos sobre as ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia deverá, nos termos do Estatuto Social, efetivar uma OPA para a totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM.

18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública

18.2 - Descrição de eventuais regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública

A Companhia não possui regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos.

Com relação à regra estatutária que obriguem os acionistas a realizarem oferta pública de aquisição de ações, o Estatuto Social da Companhia determina que a alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto

18.3 - Descrição de exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto

O Estatuto Social não estabelece exceções ao exercício de direitos patrimoniais ou políticos dos acionistas. Todavia, os acionistas terão seus direitos suspensos, na forma do artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações, caso não cumpram obrigação imposta pela lei ou pelo estatuto, cessando a suspensão logo que cumprida a obrigação. Adicionalmente, nos termos do artigo 171, parágrafo 4° da Lei das Sociedades por Ações, o direito de preferência pode estar sujeito a prazo decadencial, estabelecido pelo Estatuto Social e não inferior a trinta dias.

18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nos últimos 3 (três) exercícios sociais, a Companhia não possuía ações em negociação no mercado. A oferta pública inicial de ações da Companhia está sendo requerida junto à CVM e à B3.

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Valor mobiliário	**Debêntures**
Identificação do valor mobiliário	2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples (“Debêntures 2ª Emissão”)
Data de emissão	06/06/2018
Data de vencimento	06/06/2023
Quantidade (Unidades)	6.000
Valor total (Reais)	60.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	60.131.618,34
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	A oferta Restrita será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais. As Debêntures somente poderão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, e somente poderão ser negociadas em mercado de balcão organizado, entre investidores qualificados, e depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição por tais Investidores Profissionais.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Emissora poderá a seu exclusivo critério e a qualquer momento, realizar uma oferta de resgate antecipado, parcial ou total, das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures, que será endereçada obrigatoriamente a todos os Debenturistas, sem distinção, assegurada a igualdade de condições para aceitar a oferta de resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares. O valor a ser pago pela Emissora em relação a cada uma das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização, ou último pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Ofertado (“Valor da Oferta de Resgate”), acrescido do Prêmio da Oferta de Resgate Antecipado.
Características dos valores mobiliários de dívida	Em 06 de junho de 2018, a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Escritura da segunda emissão de Debêntures simples da espécie quirografária, não conversíveis em ações, em série única com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora MRV Engenharia e Participações S/A. As Debêntures farão jus, desde a primeira Data de Integralização, à remuneração equivalente a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano (“Taxa DI”), acrescidos exponencialmente de uma sobretaxa, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de 1,22% a.a. (um inteiro e vinte e dois centésimos por cento ao ano), (i) Vencimento Antecipado: nos termos da Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, na ocorrência de quaisquer dos eventos de vencimento antecipado listados na Escritura de Emissão, automaticamente ou mediante deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas, conforme o caso; (ii) Atualização Monetária: não há; e (iii) Agente Fiduciário: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários..

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas. Cada Debênture em Circulação (conforme definido na Escritura) conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, cujas deliberações, ressalvadas as exceções previstas na Escritura, serão tomadas por Debenturistas representando, no mínimo, de 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, sendo admitida a constituição de mandatários, Debenturistas ou não. Quaisquer alterações (i) no quórum de deliberação das Assembleias Gerais de Debenturistas; (ii) nas hipóteses que configuram Eventos de Inadimplemento; (iii) no prazo de vigência das Debêntures; e (iv) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos na Escritura, conforme previsto na Escritura, deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação. As Debêntures não são objeto de repactuação programada.
Outras características relevantes	Vide Escritura da 2ª emissão de debêntures da Urbamais Properties e Participações S.A., disponível para consulta em: https://www.pentagonotrustee.com.br/Site/DetalhesEmissor?ativo=URBS12&aba=tab-2&tipo=undefined.

Valor mobiliário	**Debêntures**
Identificação do valor mobiliário	3ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples (“Debêntures 3ª Emissão”)
Data de emissão	27/03/2019
Data de vencimento	27/03/2024
Quantidade (Unidades)	60.000
Valor total (Reais)	60.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	60.005.541,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	As debêntures foram emitidas para colocação privada, sem a intermediação ou esforço de venda de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Emissora poderá realizar o resgate antecipado total das Debêntures, observados os termos e condições estabelecidos a seguir: (i) após o período de carência de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, (“Resgate Antecipado Total Ordinário”); ou (ii) após a verificação do descumprimento pela Fiadora dos Índices Financeiros (“Resgate Antecipado Total Extraordinário”, em conjunto com o Resgate Antecipado Total Ordinário, “Resgate Antecipado Total”). Resgate Antecipado Total Ordinário somente poderá ocorrer: (i) a partir de 29 de março de 2021, inclusive; e (ii) mediante o pagamento, pela Emissora, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser antecipado, acrescido da Remuneração das Debêntures devida e ainda não paga até a data do Resgate Antecipado Total Ordinário, incidente sobre o montante a ser resgatado, calculado pro rata temporis a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso e, de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) flat aplicável sobre o saldo do Valor Nominal Unitário.

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Características dos valores mobiliários de dívida	Em 19 de Março de 2019, a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Escritura da terceira emissão de Debêntures simples, para colocação privada da espécie quirografária, não conversíveis em ações, em série única com garantia fidejussória outorgada pela fiadora MRV Engenharia e Participações S/A. que serviu de lastro para a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitidos pela Gaia Securitizadora S/A, no dia 27 de março de 2019. As debêntures fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário de cada Debênture, desde a data de subscrição até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 0,20% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. (i) Vencimento Antecipado: as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures serão declaradas antecipadamente vencidas, automaticamente ou mediante declaração do debenturista (conforme decisão tomada na Assembleia Geral de Titulares de CRI que deliberar sobre a declaração de seu vencimento antecipado não automático), nos termos da Escritura; (ii) Atualização Monetária: não há; (iii) Garantias: garantia fidejussória adicional, na modalidade fiança, a ser prestada pela MRV Engenharia e Participações S.A.; (v) Espécie: quirografária.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações. Nas deliberações da Assembleia Geral, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas pela maioria das debêntures em circulação, observado que, enquanto a securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRIs acima mencionados, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais. As Debêntures não são objeto de repactuação programada.
Outras características relevantes	As Debêntures 3ª Emissão foram vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") objeto da 114ª série da 4ª emissão da Gaia Securitizadora S.A., a serem distribuídos por meio de oferta restrita, nos termos da Instrução CVM 476.

Valor mobiliário	**Debêntures**
Identificação do valor mobiliário	4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples ("Debêntures 4ª Emissão")
Data de emissão	01/04/2020
Data de vencimento	01/04/2025
Quantidade (Unidades)	40.000
Valor total (Reais)	40.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	40.392.932,16
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	As Debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, exceto pelo lote de Debêntures, objeto de garantia firme, indicado no momento da subscrição, se houver, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a partir de 1º de abril de 2023, inclusive, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial), com o consequente cancelamento de tais Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo"). Além disso, A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada a todos os Debenturistas, em geral, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas para aceitar o resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura. O valor a ser pago pela Emissora por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo será equivalente: (i) ao Saldo Devedor das Debêntures calculado até a data do referido resgate, acrescido (ii) do respectivo Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo. O prêmio a ser pago aos Debenturistas na hipótese da realização, pela Emissora, do Resgate Antecipado Facultativo, será equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) flat sobre o Saldo Devedor das Debêntures calculado na data do referido resgate. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, os Debenturistas farão jus ao pagamento (i) do Saldo Devedor das Debêntures, bem como, se for o caso, (ii) de um prêmio de resgate a exclusivo critério da Emissora, que, caso exista, não poderá ser negativo.
Características dos valores mobiliários de dívida	Em 1º de Abril de 2020, a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Escritura da quarta emissão de Debêntures simples da espécie quirografária, não conversíveis em ações, em série única com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora MRV Engenharia e Participações S/A. As debêntures fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário de cada Debênture, desde a data de subscrição até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. (i) Vencimento Antecipado: Vencimento Antecipado: nos termos da Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, na ocorrência de quaisquer dos eventos de vencimento antecipado listados na Escritura de Emissão, automaticamente ou mediante deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas, conforme o caso; (ii) Atualização Monetária: não há; (iv) Garantias: garantia fidejussória adicional, na modalidade fiança, a ser prestada pela MRV Engenharia e Participações S.A; (v) Espécie: quirografária; e (vi) Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas. Cada Debênture em Circulação (conforme definido na Escritura) conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas. As deliberações serão tomadas por Debenturistas representando, em primeira e/ou em segunda convocação, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, exceto quando de outra forma prevista na Escritura de Emissão. Nas hipóteses de alteração (a) de prazos (inclusive prazo de vigência das Debêntures) e valores previstos na Escritura de Emissão, (b) da forma de remuneração das Debêntures, (c) da Remuneração que acarrete sua redução, (d) das regras relacionadas ao resgate das Debêntures (inclusive relativamente à Oferta de Resgate Antecipado), (e) de qualquer quórum previsto na Escritura de Emissão e (f) dos Eventos de Vencimento Antecipado; as deliberações dependerão, em primeira e/ou em segunda convocação, da aprovação de, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação. As Debêntures não são objeto de repactuação programada.
Outras características relevantes	Vide Escritura da 4ª emissão de debêntures da Urbamais Properties e Participações S.A., disponível para consulta em: https://www.pentagonotrustee.com.br/Site/DetalhesEmissor?ativo=URBS14&tipo=.

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Valor mobiliário	**Bônus de Subscrição**
Identificação do valor mobiliário	Bônus de Subscrição - I
Data de emissão	14/08/2020
Data de vencimento	31/08/2020
Quantidade (Unidades)	967.368
Valor total (Reais)	0,00
Saldo Devedor em Aberto	0,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Os Bônus de Subscrição não podem ser negociados pelo titular e podem apenas ser exercidos pelo seu titular dentro do Período de Exercício.
Conversibilidade	Sim
Condição da conversibilidade e efeitos sobre o capital-social	A Assembleia Geral da Companhia aprovou a emissão do Bônus de Subscrição, sem valor, uma vez que o Bônus de Subscrição foi atribuído como vantagem adicional à José Felipe Diniz em decorrência de seus investimentos realizados na Companhia e de sua posição como membro do Conselho de Administração da Companhia. O Bônus de Subscrição poderá ser exercido dentro do Período de Exercício e deverá ocorrer, necessariamente, por subscrição privada de ações. A partir do início do Período de Exercício, o Titular poderá informar a Companhia de sua intenção de exercer seu Bônus de Subscrição, o que será formalizado por meio da apresentação deste Bônus de Subscrição com uma solicitação irrevogável e irretratável de subscrição, enviada através de carta ou notificação feita à Companhia, contendo a quantidade de ações que irá subscrever, endereçada ao presidente do conselho de administração da Companhia, que tomará as medidas necessárias no que tange ao aumento de capital da Companhia, através da emissão de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal ao Titular. O preço de emissão da totalidade de ações em que serão convertidos o Bônus de Subscrição será de R$ 1,56348110076421 por ação, corrigido anualmente pelo IPCA a partir de 14 de agosto de 2020 até a data de exercício do Bônus de Subscrição. O direito do beneficiário em exercer os Bônus de Subscrição está condicionado à permanência ininterrupta do beneficiário como membro do Conselho de Administração da Companhia até o início do Período de Exercício.
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários de dívida	Se as ações existentes na Companhia forem trocadas por espécies ou classes diferentes, como resultado de grupamentos ou desdobramentos, serão então feitos ajustamentos apropriados no número de ações em relação às quais o Bônus de Subscrição tenha sido concedido e ainda não exercido. Quaisquer ajustamentos serão feitos sem mudança no valor de compra do total aplicável à parcela não exercida do Bônus de Subscrição, mas com ajustamento correspondente ao preço de exercício por cada ação ou qualquer unidade de ação abrangida pelo Bônus de Subscrição
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Qualquer modificação ao Bônus de Subscrição depende de anuência expressa e escrita do Titular, sendo certo que o Bônus de Subscrição deverá ser ajustado e/ou atualizado para refletir quaisquer reorganizações societárias que impactem o seu substrato econômico, inclusive, mas não se limitando ao grupamento ou desmembramento de ações da Companhia ou outras reestruturações societárias similares.
Outras características relevantes	Tendo em vista que o Bônus de Subscrição foi emitido em razão dos investimentos realizados na Companhia pelo titular e de sua posição como membro do Conselho de Administração da Companhia, os demais acionistas da Companhia não fazem jus ao direito de preferência para subscrição deste Bônus de Subscrição nem das Ações Objeto do Bônus.

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Valor mobiliário	**Bônus de Subscrição**
Identificação do valor mobiliário	Bônus de Subscrição - II
Data de emissão	14/08/2020
Data de vencimento	31/01/2021
Quantidade (Unidades)	967.368
Valor total (Reais)	0,00
Saldo Devedor em Aberto	0,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Os Bônus de Subscrição não podem ser negociados pelo titular e podem apenas ser exercidos pelo seu titular dentro do Período de Exercício.
Conversibilidade	Sim
Condição da conversibilidade e efeitos sobre o capital-social	A Assembleia Geral da Companhia aprovou a emissão do Bônus de Subscrição, sem valor, uma vez que o Bônus de Subscrição foi atribuído como vantagem adicional à José Felipe Diniz em decorrência de seus investimentos realizados na Companhia e de sua posição como membro do Conselho de Administração da Companhia. O Bônus de Subscrição poderá ser exercido dentro do Período de Exercício e deverá ocorrer, necessariamente, por subscrição privada de ações. A partir do início do Período de Exercício, o Titular poderá informar a Companhia de sua intenção de exercer seu Bônus de Subscrição, o que será formalizado por meio da apresentação deste Bônus de Subscrição com uma solicitação irrevogável e irretratável de subscrição, enviada através de carta ou notificação feita à Companhia, contendo a quantidade de ações que irá subscrever, endereçada ao presidente do conselho de administração da Companhia, que tomará as medidas necessárias no que tange ao aumento de capital da Companhia, através da emissão de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal ao Titular. O preço de emissão da totalidade de ações em que serão convertidos o Bônus de Subscrição será de R$ 1,56348110076421 por ação, corrigido anualmente pelo IPCA a partir de 14 de agosto de 2020 até a data de exercício do Bônus de Subscrição. O direito do beneficiário em exercer os Bônus de Subscrição está condicionado à permanência ininterrupta do beneficiário como membro do Conselho de Administração da Companhia até o início do Período de Exercício.
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários de dívida	Se as ações existentes na Companhia forem trocadas por espécies ou classes diferentes, como resultado de grupamentos ou desdobramentos, serão então feitos ajustamentos apropriados no número de ações em relação às quais o Bônus de Subscrição tenha sido concedido e ainda não exercido. Quaisquer ajustamentos serão feitos sem mudança no valor de compra do total aplicável à parcela não exercida do Bônus de Subscrição, mas com ajustamento correspondente ao preço de exercício por cada ação ou qualquer unidade de ação abrangida pelo Bônus de Subscrição
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Qualquer modificação ao Bônus de Subscrição depende de anuência expressa e escrita do Titular, sendo certo que o Bônus de Subscrição deverá ser ajustado e/ou atualizado para refletir quaisquer reorganizações societárias que impactem o seu substrato econômico, inclusive, mas não se limitando ao grupamento ou desmembramento de ações da Companhia ou outras reestruturações societárias similares.
Outras características relevantes	Tendo em vista que o Bônus de Subscrição foi emitido em razão dos investimentos realizados na Companhia pelo titular e de sua posição como membro do Conselho de Administração da Companhia, os demais acionistas da Companhia não fazem jus ao direito de preferência para subscrição deste Bônus de Subscrição nem das Ações Objeto do Bônus.

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Valor mobiliário	**Bônus de Subscrição**
Identificação do valor mobiliário	Bônus de Subscrição - III
Data de emissão	14/08/2020
Data de vencimento	31/01/2022
Quantidade (Unidades)	967.369
Valor total (Reais)	0,00
Saldo Devedor em Aberto	0,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Os Bônus de Subscrição não podem ser negociados pelo titular e podem apenas ser exercidos pelo seu titular dentro do Período de Exercício.
Conversibilidade	Sim
Condição da conversibilidade e efeitos sobre o capital-social	A Assembleia Geral da Companhia aprovou a emissão do Bônus de Subscrição, sem valor, uma vez que o Bônus de Subscrição foi atribuído como vantagem adicional à José Felipe Diniz em decorrência de seus investimentos realizados na Companhia e de sua posição como membro do Conselho de Administração da Companhia. O Bônus de Subscrição poderá ser exercido dentro do Período de Exercício e deverá ocorrer, necessariamente, por subscrição privada de ações. A partir do início do Período de Exercício, o Titular poderá informar a Companhia de sua intenção de exercer seu Bônus de Subscrição, o que será formalizado por meio da apresentação deste Bônus de Subscrição com uma solicitação irrevogável e irretratável de subscrição, enviada através de carta ou notificação feita à Companhia, contendo a quantidade de ações que irá subscrever, endereçada ao presidente do conselho de administração da Companhia, que tomará as medidas necessárias no que tange ao aumento de capital da Companhia, através da emissão de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal ao Titular. O preço de emissão da totalidade de ações em que serão convertidos o Bônus de Subscrição será de R$ 1,56348110076421 por ação, corrigido anualmente pelo IPCA a partir de 14 de agosto de 2020 até a data de exercício do Bônus de Subscrição. O direito do beneficiário em exercer os Bônus de Subscrição está condicionado à permanência ininterrupta do beneficiário como membro do Conselho de Administração da Companhia até o início do Período de Exercício.
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários de dívida	Se as ações existentes na Companhia forem trocadas por espécies ou classes diferentes, como resultado de grupamentos ou desdobramentos, serão então feitos ajustamentos apropriados no número de ações em relação às quais o Bônus de Subscrição tenha sido concedido e ainda não exercido. Quaisquer ajustamentos serão feitos sem mudança no valor de compra do total aplicável à parcela não exercida do Bônus de Subscrição, mas com ajustamento correspondente ao preço de exercício por cada ação ou qualquer unidade de ação abrangida pelo Bônus de Subscrição
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Qualquer modificação ao Bônus de Subscrição depende de anuência expressa e escrita do Titular, sendo certo que o Bônus de Subscrição deverá ser ajustado e/ou atualizado para refletir quaisquer reorganizações societárias que impactem o seu substrato econômico, inclusive, mas não se limitando ao grupamento ou desmembramento de ações da Companhia ou outras reestruturações societárias similares.
Outras características relevantes	Tendo em vista que o Bônus de Subscrição foi emitido em razão dos investimentos realizados na Companhia pelo titular e de sua posição como membro do Conselho de Administração da Companhia, os demais acionistas da Companhia não fazem jus ao direito de preferência para subscrição deste Bônus de Subscrição nem das Ações Objeto do Bônus.

18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários

Valor Mobiliário	Pessoas Físicas	Pessoas Jurídicas	Investidores Institucionais
Debêntures	0	0	3
Bônus de Subscrição	3	0	0

18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação

18.6 - Mercados brasileiros em que valores mobiliários são admitidos à negociação

As Debêntures 2ª Emissão e as Debêntures 4ª Emissão são admitidas à negociação no Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários da B3.

18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui valores mobiliários admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

18.8 - Títulos Emitidos no Exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui valores mobiliários negociados em mercados estrangeiros.

18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição

18.9 - Ofertas públicas de distribuição efetuadas pelo emissor ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários do emissor

Nos 3 últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, a Companhia realizou as seguintes ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários:

Debêntures 2ª Emissão

Em 25 de maio de 2018, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a emissão pública, pela Companhia, de 6.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória prestada pela MRV Engenharia e Participações S.A. A emissão foi realizada em 6 de junho de 2018, no valor total de R$60.000.000,00 e será amortizado em três parcelas anuais e consecutivas sendo a primeira em 6 de junho de 2021, a segunda em 6 de junho de 2022, e a última em 6 de junho de 2023. As Debêntures fazem jus a remuneração equivalente a 100,00% CDI acrescidos 1,22% a.a. com pagamentos semestrais, a partir da data de emissão.

Debêntures 3ª Emissão

Em 01 de março de 2019, foi aprovada pela Companhia, em Assembleia Geral Extraordinária, a emissão pública de 60.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, tendo como fiadora a sua acionista controladora MRV Engenharia e Participações S.A. A emissão foi realizada, em 27 de março de 2019, no valor total de R$ 60.000.000,00 com vencimento em 27 de março de 2024. As debêntures fazem jus à remuneração equivalente a 100,00% CDI acrescidos 0,20% a.a. com pagamentos trimestrais, sendo o primeiro pagamento em 27 de junho de 2019.

Debêntures 4ª Emissão

Em 1 de abril de 2020, foi aprovada pela Companhia, em Assembleia Geral Extraordinária, a emissão pública de 40.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, tendo como fiadora a sua acionista controladora MRV Engenharia e Participações S.A. A emissão foi realizada, em 1 de abril de 2020, no valor total de R$40.000.000,00 e será amortizado em três parcelas anuais e consecutivas sendo a primeira em 1 de abril de 2023, a segunda em 1 de abril de 2024, e a última em 1 de abril de 2025. As debêntures fazem jus à remuneração equivalente a 100,00% CDI acrescidos 1,50% a.a. com pagamentos semestrais, a partir da data de emissão.

18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas

18.10 - Destinação de recursos de ofertas públicas de distribuição e eventuais desvios

(a) Como os recursos resultantes da oferta foram utilizados

Valor Mobiliário	Destinação dos recursos
Debêntures 2ª Emissão	Os recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da 2ª Emissão de Debêntures se destinam ao curso normal dos negócios da Emissora, para reforço de caixa da Emissora e reperfilamento de sua dívida.
Debêntures 3ª Emissão	Os recursos obtidos por meio da presente Emissão, foram destinados para financiamento de empreendimentos imobiliários com fins residenciais e/ou comerciais atualmente desenvolvidos pela Emissora e por empresas controladas pela Emissora (“SPE Investidas”).
Debêntures 4ª Emissão	Os recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da 4ª Emissão de Debêntures se destinam a atividades relacionadas à gestão ordinária de seus negócios.

(b) Se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição

Todos os recursos obtidos descritos acima foram em sua totalidade destinados conforme informado acima, não tendo havido quaisquer desvios relevantes entre a aplicação efetiva de tais recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos respectivos instrumentos de distribuição pública.

(c) Caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios

Conforme mencionado acima, não ocorreram desvios relevantes.

18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição

18.11 - Descrição das ofertas públicas de aquisição feitas pelo emissor relativas a ações de emissão de terceiros

Não aplicável, dado que a Companhia não realizou ofertas públicas de aquisição relativas a ações de emissão de terceiros nos últimos três exercícios sociais e no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020.

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários

18.12 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 18.

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não aprovou planos de recompra de ações de sua emissão nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria

Exercício social 30/06/2020

Ações

Espécie de ação	Classe ação preferencial	Descrição dos valores mobiliários	Fator cotação
Ordinária			

Movimentação	Quantidade (Unidades)	Preço médio ponderado de aquisição/alienação (Reais)
Quantidade Inicial	1.561.104	
Quantidade adquirida	0	0,00
Quantidade alienada	258.000	258.000,00
Quantidade cancelada	0	
Quantidade final	1.303.104	
Relação valores mobiliários em circulação	1,640000%	

Exercício social 31/12/2019

Ações

Espécie de ação	Classe ação preferencial	Descrição dos valores mobiliários	Fator cotação
Ordinária			

Movimentação	Quantidade (Unidades)	Preço médio ponderado de aquisição/alienação (Reais)
Quantidade Inicial	1.561.104	
Quantidade adquirida	0	0,00
Quantidade alienada	0	0,00
Quantidade cancelada	0	
Quantidade final	1.561.104	
Relação valores mobiliários em circulação	1,970000%	

Exercício social 31/12/2018

Ações

Espécie de ação	Classe ação preferencial	Descrição dos valores mobiliários	Fator cotação
Ordinária			

Movimentação	Quantidade (Unidades)	Preço médio ponderado de aquisição/alienação (Reais)
Quantidade Inicial	378.477	
Quantidade adquirida	1.182.627	1,49
Quantidade alienada	0	0,00

19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria

Quantidade cancelada	0
Quantidade final	1.561.104
Relação valores mobiliários em circulação	1,970000%

Exercício social 31/12/2017

Ações

Espécie de ação	Classe ação preferencial	Descrição dos valores mobiliários	Fator cotação
Ordinária			

Movimentação	Quantidade (Unidades)	Preço médio ponderado de aquisição/alienação (Reais)
Quantidade Inicial	0	
Quantidade adquirida	378.477	1,40
Quantidade alienada	0	0,00
Quantidade cancelada	0	
Quantidade final	378.477	
Relação valores mobiliários em circulação	0,560000%	

19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria

19.3 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 19.

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários

Data aprovação	**20/08/2020**
Órgão responsável pela aprovação	Conselho de Administração
Cargo e/ou função	O Acionista Controlador, os Diretores, membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e de órgãos com funções técnicas ou consultivas que venham a ser criados por disposição estatutária, bem como os diretores executivos, gerentes, empregados detentores de ações da Companhia, e outros que, em razão do cargo e posição que ocupam na Companhia, suas controladas ou coligadas, têm ou possam vir a ter acesso a informações relevantes da Companhia ("Pessoas Vinculadas"), estarão sujeitos à Política de Negociação.

Principais características e locais de consulta

A Companhia e as Pessoas Vinculadas não poderão negociar, direta ou indiretamente, com valores mobiliários de emissão da Companhia: (i) no período entre a data em que tomarem conhecimento de uma informação relevante, até a data de sua divulgação ao mercado. Por informação relevante entende-se toda e qualquer informação que possa gerar um impacto econômico na Companhia ou no valor de suas ações; (ii) se existir a intenção de promover incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária; (iii) no período compreendido entre a decisão tomada pelo órgão social competente, de aumentar o capital social, distribuir dividendos e pagar juros sobre o capital próprio, bonificação em ações ou seus derivativos ou aprovar desdobramento, e a publicação dos respectivos editais ou anúncios; e (iv) no período de 15 (quinze) dias anteriores a divulgação das informações trimestrais (ITR) e anuais (DFP e IAN) da Companhia.
A execução, pela Companhia, das compras objeto de programa de recompra de ações, para alienação, cancelamento ou manutenção em tesouraria, não impede a negociação, direta ou indireta, com valores mobiliários de emissão da Companhia pela própria Companhia e pelas Pessoas Vinculadas.
Para fins do disposto na cláusula 5.1 da Política de Negociação, entende-se por negociações indiretas aquelas nas quais a Companhia ou as Pessoas Vinculadas, conforme o caso, apesar de não as conduzirem em seu nome, tenham o controle e o poder decisório sobre a realização da negociação.
Para fins do previsto na cláusula 5.1 da Política de Negociação e no artigo 20 da Instrução Normativa CVM nº 358/02, de 3 janeiro de 2002, conforme alterada, não são consideradas negociações indiretas aquelas realizadas por fundos de investimento dos quais as Pessoas Vinculadas e demais pessoas mencionadas nesta Política sejam cotistas, desde que não sejam fundos de investimento exclusivos e as decisões de negociação do administrador do fundo de investimento não possam ser influenciadas pelos cotistas.
A negociação com valores mobiliários de emissão da Companhia, por Pessoas Vinculadas, durante os períodos de não negociação ou na ocorrência de hipóteses de não negociação, conforme previstos nesta Política, poderá ser excepcionalmente autorizada pela Diretoria da Companhia, mediante solicitação apresentada por escrito contendo a justificativa da necessidade de negociação.
De forma a assegurar o disposto acima, as Pessoas Vinculadas deverão comunicar ao DRI da Companhia sobre aqueles que tiveram acesso a informações relativas à Fato Relevante da Companhia ainda não divulgado e deverão envidar seus melhores esforços para que estes firmem termo de adesão à Política de Negociação.
É vedado ao Conselho de Administração deliberar sobre a aquisição ou alienação de ações de emissão da própria Companhia, enquanto não for tornada pública por meio de publicação de fato relevante, informação relativa a: (i) celebração de qualquer acordo ou contrato visando a transferência do controle acionário da Companhia; (ii) outorga de opção ou mandato para o fim de transferência do controle acionário da Companhia; ou (iii) existência de intenção de se promover incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária.

Períodos de vedação e descrição dos procedimentos de fiscalização	(i) no período entre a data em que tomarem conhecimento de uma informação relevante, até a data de sua divulgação ao mercado. Por informação relevante entende-se toda e qualquer informação que possa gerar um impacto econômico na Companhia ou no valor de suas ações; (ii) se existir a intenção de promover incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária; (iii) no período compreendido entre a decisão tomada pelo órgão social competente, de aumentar o capital social, distribuir dividendos e pagar juros sobre o capital próprio, bonificação em ações ou seus derivativos ou aprovar desdobramento, e a publicação dos respectivos editais ou anúncios; e (iv) no período de 15 (quinze) dias anteriores a divulgação das informações trimestrais (ITR) e anuais (DFP e IAN) da Companhia

20.2 - Outras Informações Relevantes

20.2 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 20.

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações

Exceto pela Política de Divulgação de Informação Relevante (abaixo definido) de ato ou fato relevante, a Companhia não adota qualquer outra norma, regimento ou procedimento interno relativo à divulgação de informações.

De acordo com a legislação e as normas da CVM em vigor, em especial a Lei das Sociedades por Ações e as Instruções CVM 358 e 480, toda e qualquer companhia de capital aberto deve, como regra geral, apresentar à CVM determinadas informações periódicas, tais como informações financeiras trimestrais e demonstrações financeiras anuais acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, bem com o arquivar junto à CVM quaisquer acordos de acionistas existentes, avisos concernentes às assembleias gerais de acionistas e cópias de atas e comunicados relativos à divulgação de atos ou eventuais fatos relevantes. Nesse sentido, a Companhia deve cumprir com as normas e legislação relacionadas acima.

A Instrução CVM 358 disciplina, ainda, algumas regras a respeito da divulgação e do uso de informações sobre os atos ou fatos relevantes, inclusive, mas não se limitando, ao que se refere à divulgação de informações relativas à negociação e a aquisição de títulos emitidos pelas companhias de capital aberto.

Tais regras:

- estabelecem o conceito de ato ou fato relevante, os quais originam a obrigatoriedade de divulgação de informações ao mercado. Enquadram-se no conceito de ato ou fato relevante as decisões tomadas pelos acionistas controladores, resoluções de assembleia geral de acionistas ou da administração da Companhia, ou quaisquer outros atos ou fatos políticos, administrativos, técnicos, financeiros ou econômicos relacionados com os negócios da Companhia que possam influenciar o preço de suas ações e/ou a decisão dos investidores de negociarem e/ou manterem tais ações ou de exercer quaisquer direitos subjacentes às ações;

- especificam atos ou fatos que são considerados relevantes, tais como a celebração de contratos prevendo a transferência de controle da Companhia, a entrada ou retirada de acionistas que mantenham com a Companhia qualquer contrato ou colaboração operacional, administrativa, financeira ou tecnológica, bem como a ocorrência de qualquer reestruturação societária realizada entre as sociedades relacionadas à Companhia em questão;

- obrigam a companhia de capital aberto a divulgar atos ou fatos relevantes à CVM, bem como ao mercado em geral, por meio da publicação dos referidos atos ou fatos relevantes nos jornais geralmente utilizados pela referida companhia;

- exigem que o adquirente do controle de uma companhia de capital aberto divulgue um fato relevante, inclusive sua intenção, ou não, de promover o cancelamento do registro da Companhia como companhia aberta, no prazo de um ano;

- exigem que os administradores e os membros do conselho fiscal (ou de qualquer órgão técnico ou consultivo) de uma companhia de capital aberto divulguem à CVM o número, tipo e forma de negociação das ações emitidas pela referida companhia, suas subsidiárias e suas sociedades controladoras, detidas por referidas pessoas, bem como detidas por seus cônjuges, companheiros e dependentes, informando ainda quaisquer mudanças em referidas posições acionárias;

- exigem que, se qualquer acionista controlador, direto ou indireto, ou qualquer acionista elegendo membros do conselho de administração de uma companhia de capital aberto alterem sua participação direta ou indireta, para cima ou para baixo, os patamares de 5% (cinco por cento), 10% (dez por cento), 15% (quinze por cento), e assim sucessivamente, de

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

espécie ou classe de ações representativas do capital social de companhia aberta, referido acionista ou entidade divulgue as informações relacionadas com a referida aquisição ou alienação; e

- proíbem a negociação de valores mobiliários com base em informações privilegiadas.

O texto completo da Política de Divulgação de Informação Relevante poderá ser encontrado na página de relação com investidores da Companhia (https://vivaurba.com.br/ri/); bem como fisicamente na sede social da Companhia, localizada Avenida Professor Mário Werneck, 621, 10º andar, conj. 01, bairro Estoril, CEP 30455-610, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

A Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante ("Política de Divulgação de Informação Relevante"), aprovada em reunião do conselho de administração da Companhia em 20 de agosto de 2020, tem como objetivo estabelecer as diretrizes e os procedimentos a serem adotados com a finalidade de atender integralmente as disposições legais e regulamentares concernentes à divulgação de ato ou fato relevante, nos termos da Instrução CVM 358.

Até a divulgação ao mercado, os Acionistas Controladores, Administradores, Membros do Conselho Fiscal e Profissionais deverão guardar sigilo da Informação Relevante sobre a Companhia de que tenham conhecimento, bem como farão com que seus subordinados e terceiros de sua confiança também assim procedam, sob pena de responsabilidade solidária, na forma da Lei das Sociedades por Ações.

A juízo dos Acionistas Controladores e dos Administradores, a Informação Relevante sobre a Companhia poderá deixar de ser divulgada, ou de ser divulgada de forma imediata, para resguardar interesse legítimo da Companhia, de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro da Companhia (Instrução CVM 358). Será observado o seguinte:

(i) os Acionistas Controladores ou Administradores que decidirem pela manutenção do sigilo em benefício da Companhia deverão cientificar imediata e formalmente o Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores do ato ou fato tido como relevante, com as informações necessárias ao seu correto entendimento;

(ii) o Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores ou, ainda, os demais Administradores ou Acionistas Controladores da Companhia – estes dois últimos grupos, mediante comunicação simultânea ao Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores – poderão solicitar a apreciação da manutenção de sigilo à CVM, desde que em envelope registrado, lacrado e com advertência de sigilo, tendo como destinatário o presidente da CVM. Caso esta decida pela divulgação ao mercado da Informação Relevante, determinará também uma comunicação aos Mercados de Negociação e entidade do mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários sejam admitidos à negociação;

(iii) em qualquer hipótese de manutenção do sigilo de Fato Relevante, ocorrendo situações enquadráveis no item "Situações Anômalas" ou quando a situação escapar ao controle dos Destinatários, o Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores deve ser informado imediatamente e deve adotar os procedimentos previstos no item (ii) acima ou divulgar imediatamente o respectivo Fato Relevante, caso que não eximirá os Acionistas Controladores e os Administradores de sua responsabilidade pela divulgação.

Caso **(i)** ocorra oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada dos Valores Mobiliários ou a eles referenciados, ou **(ii)** a Informação Relevante não divulgada venha a se tornar pública, o Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores, ou as pessoas que tiverem acesso à Informação Relevante, deverá(ão) providenciar a sua imediata divulgação, de acordo com os termos desta Política e da legislação aplicável.

Sem prejuízo do disposto acima, o Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores **(i)** deverá inquirir as pessoas com acesso a Atos ou Fatos relevantes, com o objetivo de averiguar se estas têm conhecimento de informações sobre a Companhia que devam ser divulgadas ao mercado, e **(ii)** poderá solicitar a suspensão da negociação dos Valores Mobiliários, ou a eles referenciados, pelo tempo necessário à adequada disseminação da Informação Relevante.

21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações

21.3 - Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações

O administrador responsável pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações da Companhia é o Sr. José Roberto Diniz Santos, Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores.

21.4 - Outras Informações Relevantes

21.4 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 21.