



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL – SP.

Processo nº 1098107-29.2018.8.26.0100

Recuperação Judicial

AJ RUIZ CONSULTORIA EMPRESARIAL S.A., Administradora Judicial nomeada nos autos da Recuperação Judicial requerida por **FERRARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE EIRELI, F.C.B. CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI, TATUAPÉ CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. e TORRE DEL GRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,** processo em epígrafe, em observância ao disposto no artigo 22, inciso II, alíneas “a” e “c” da Lei nº 11.101/2005, vem respeitosamente à presença de V. Excelência apresentar o **Relatório Mensal de Atividades das Recuperandas** referente ao mês de **junho de 2021**, em anexo (doc. 01).

Requer-se que as Recuperandas tomem ciência do relatório anexo e se manifestem acerca das considerações e requerimentos feitos.

1



Sendo o que tinha para o momento, esta Administradora Judicial coloca-se à inteira disposição de V. Excelência e sua Z. Serventia, dos nobres advogados da Recuperanda, dos credores e demais interessados, bem como do ilustre representante do Ministério Público para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Termos em que
Pede deferimento.

São Paulo, 30 de julho de 2021.

AJ RUIZ CONSULTORIA EMPRESARIAL S.A.

Administradora Judicial

JOICE RUIZ BERNIER

OAB/SP 126.769

CHRISTIANNE FLAQUER FERNANDES

OAB/SP nº 133.270

RICARDO LEMOS COELHO

CRC 1SP184063/O-4

RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES DE JUNHO DE 2021.

RECUPERAÇÃO JUDICIAL FERRARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE EIRELI (FERRARA), F.C.B. CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI (F.C.B. CONSTRUÇÕES) TATUAPÉ CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. (TATUAPÉ CONSTRUÇÕES) e TORRE DEL GRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (TORRE DEL GRECO).

A RUIZ
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Processo nº 1098107-29.2018.8.26.0100

2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais

Foro Central da Comarca da Capital – Estado de São Paulo.

1. RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES (RMA).

No presente relatório das empresas em Recuperação Judicial será detalhada e apresentada:

1.1 Análise dos dados contábeis e das informações financeiras¹ do mês de **maio de 2021**, bem como de períodos anteriores da seguinte forma:

- **FERRARA:** (A) Análise do Ativo e suas contas, com gráficos e contextualizações; (B) Análise do Passivo e suas contas, com respectivos gráficos e contextualizações; (C) Demonstrações dos Resultados;
- **F.C.B. CONSTRUÇÕES:** (A) Análise do Ativo e suas contas, com gráficos e contextualizações; (B) Análise do Passivo e suas contas, com respectivos gráficos e contextualizações; (C) Demonstrações dos Resultados;
- **TATUAPÉ CONSTRUÇÕES:** (A) Análise do Ativo e suas contas, com gráficos e contextualizações; (B) Análise do Passivo e suas contas, com respectivos gráficos e contextualizações; (C) Demonstrações dos Resultados;
- **TORRE DEL GRECO:** (A) Análise do Ativo e suas contas, com gráficos e contextualizações; (B) Análise do Passivo e suas contas, com respectivos gráficos e contextualizações; (C) Demonstrações dos Resultados;

1.2 Informações relativas às vistorias realizadas;

1.3 Cronograma processual e Considerações finais.

¹ Todos os valores mencionados na análise das demonstrações contábeis e financeiras estão expressos em reais (R\$).

2. ANÁLISE DOS DADOS CONTÁBEIS E DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS.

As análises contidas no presente relatório foram realizadas em observância às normas adotadas no Brasil, que compreendem as práticas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos, as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

Todas as informações relevantes, próprias das informações contábeis anuais ou intermediárias, e somente essas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pelas Recuperandas na sua gestão, de acordo com as informações por elas prestadas. Eventuais inconsistências apontadas que tenham sido objeto de questionamentos, mas que não tenham sido solucionados a tempo, serão tratadas nos próximos relatórios, de acordo com o tempo dos esclarecimentos prestados pelas Recuperandas.

(ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO)

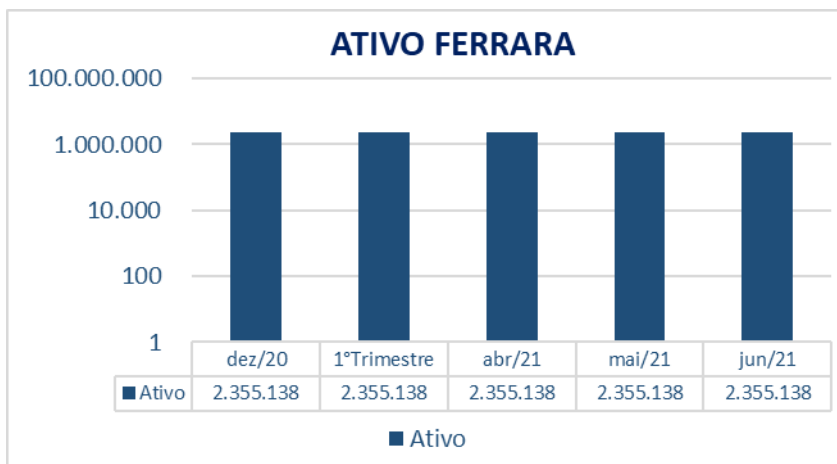
2.1. FERRARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE EIRELI (FERRARA).

A) ATIVO

Demonstra-se a seguir a composição do *Ativo* com destaque para os pontos de maior relevância:

FERRARA EMPREEND IMOB SPE					
Ativo	Balancos Patrimoniais				
	dez/20	1º Trimestre	abr/21	mai/21	jun/21
Circulante	2.355.138	2.355.138	2.355.138	2.355.138	2.355.138
Outros Créditos	147.138	147.138	147.138	147.138	147.138
Estoques	2.208.000	2.208.000	2.208.000	2.208.000	2.208.000
Não Circulante	-	-	-	-	-
Total Ativo	2.355.138	2.355.138	2.355.138	2.355.138	2.355.138

(ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO)



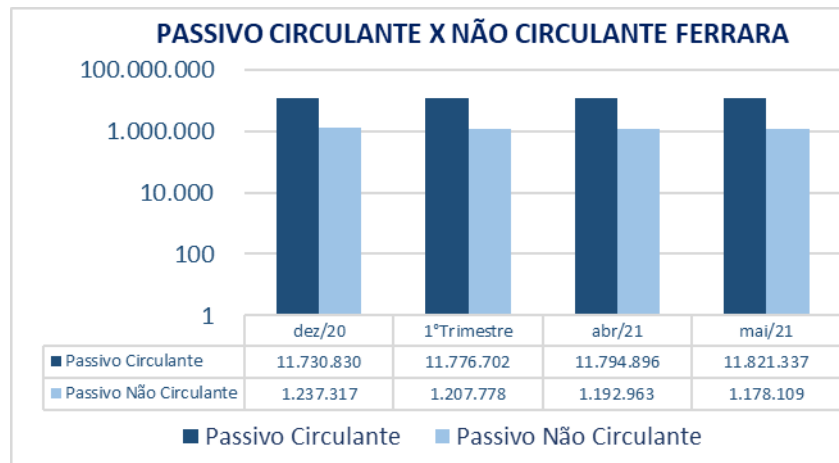
- O *Ativo* da **FERRARA** permaneceu inalterado em relação ao mês anterior, encerrando o mês de **junho de 2021** com saldo de R\$ 2,3 milhões.

(ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO)

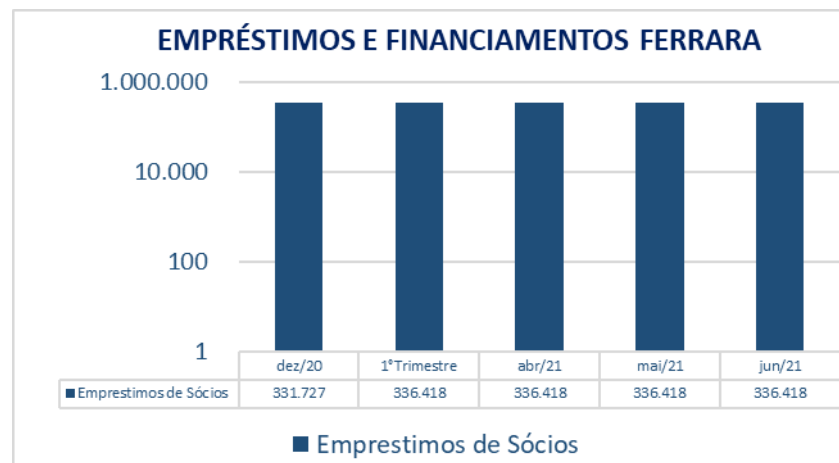
B) PASSIVO

Demonstra-se a seguir a composição do *Passivo* com destaque para os pontos de maior relevância:

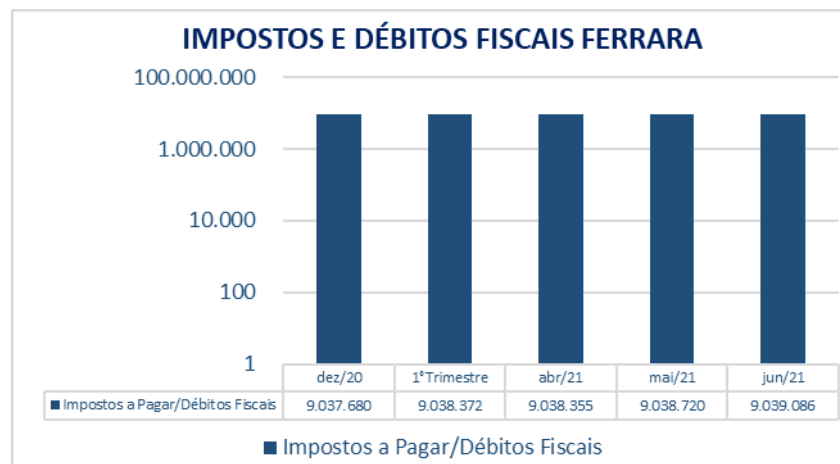
FERRARA EMPREEND IMOB SPE					
Passivo	dez/20	1º Trimestre	abr/21	mai/21	jun/21
Circulante	11.730.830	11.776.702	11.794.896	11.821.337	11.847.335
Salários e encargos sociais	156.827	156.827	156.827	156.827	156.827
Fornecedores	848.875	848.875	848.875	848.875	848.875
Impostos a Pagar/Débitos Fiscais	9.037.680	9.038.372	9.038.355	9.038.720	9.039.086
Empréstimos de Sócios	331.727	336.418	336.418	336.418	336.418
Adiantamentos de vendas futuras	217.000	217.000	217.000	217.000	217.000
Credores RJ Casse I	220.098	220.098	220.098	220.098	220.098
Outras Obrigações	918.623	959.112	977.323	1.003.398	1.029.031
Não Circulante	1.237.317	1.207.778	1.192.963	1.178.109	1.163.209
Impostos e Contribuições	133.901	133.901	133.901	133.901	133.901
Outras Obrigações NC	1.103.416	1.073.877	1.059.062	1.044.207	1.029.308
Patrimônio Líquido	(10.613.009)	(10.629.342)	(10.632.721)	(10.644.308)	(10.655.406)
Capital Social	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000
Lucro/prejuízo acumulado	(11.488.551)	(11.044.794)	(11.063.009)	(11.063.009)	(11.063.009)
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	18.215	18.215	18.215
Resultado do exercício	425.542	(34.548)	(37.927)	(49.514)	(60.612)
Total Passivo	2.355.138	2.355.138	2.355.138	2.355.138	2.355.138



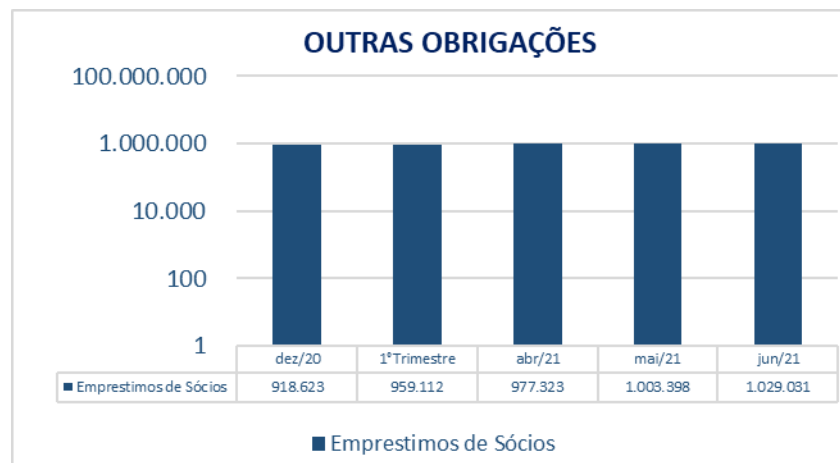
- A **FERRARA** encerrou o mês de **junho de 2021** com um *Passivo Circulante* no valor de R\$ 11,8 milhões, o que representa aumento de 0,2% (aproximadamente R\$ 26 mil) em relação ao mês anterior, enquanto no *Passivo Não Circulante* registrou uma redução de R\$ 14,9 mil, com saldo de R\$ 1,16 milhões.



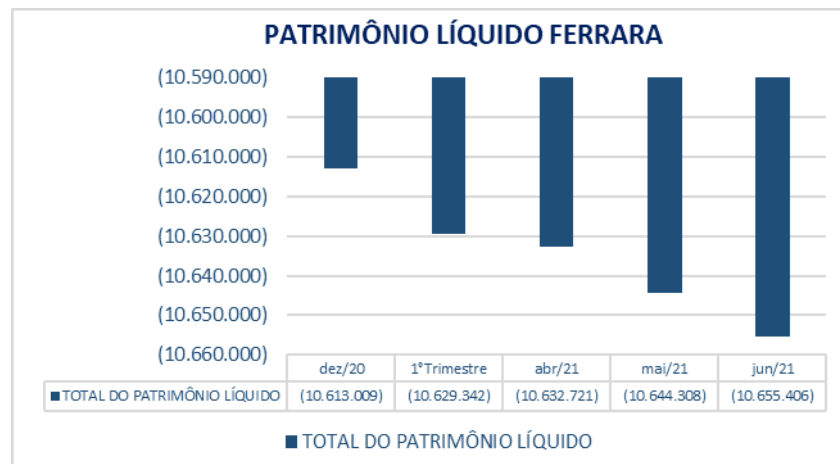
- Em **junho de 2021**, a **FERRARA** registrou o saldo de R\$ 336 mil na conta “*empréstimos de partes relacionadas*”, sem alterações em relação ao mês anterior.



➤ Em **junho de 2021**, a **FERRARA** registrou na conta de “*Impostos e Débitos Fiscais*” o saldo de R\$ 9 milhões aproximadamente, com um pequeno aumento em relação ao mês anterior, em razão dos impostos retidos na fonte.



➤ A conta “*outras obrigações*” apresentou um aumento de R\$ 25 mil no período, referente as contas “Empréstimos de terceiros” e “F.C.B. Construções” que aumentaram R\$ 14.5 mil e R\$ 10.9 mil respectivamente.



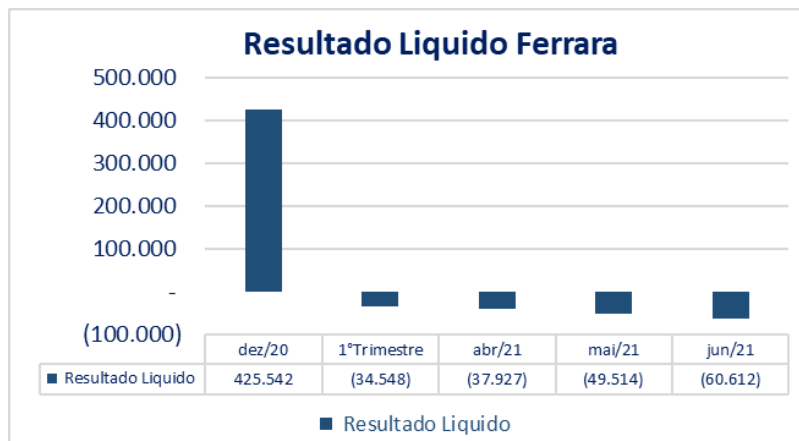
- Em **junho de 2021**, a **FERRARA** contabilizou o *Patrimônio Líquido* negativo no valor de R\$ - 10,6 milhões, destacando aumento do saldo negativo de R\$ 11 mil, decorrente do prejuízo do período.

(ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO)

C) DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Demonstra-se abaixo a *Demonstração do Resultado do Exercício Acumulada*, destacando os pontos de maior relevância:

FERRARA EMPREEND IMOB SPE					
Demonstrações dos Resultados dos Exercícios	dez/20	1º Trimestre	abr/21	mai/21	jun/21
Receita Bruta	-	-	-	-	-
Despesas Gerais e Administrativas	(128.092)	(30.392)	(33.676)	(45.126)	(56.374)
Despesas e receitas financeiras	553.633	(4.156)	(4.251)	(4.387)	(4.238)
Lucro/Prejuízo antes do IR e CS	425.542	(34.548)	(37.927)	(49.514)	(60.612)
Lucro/prejuízo líquido do exercício	425.542	(34.548)	(37.927)	(49.514)	(60.612)



- **A FERRARA** registrou um *Prejuízo Acumulado* de R\$ 60,6 mil em **junho de 2021**, correspondente ao aumento de R\$ 11,1 mil; essa variação ocorreu principalmente em razão da elevação das despesas gerais e administrativas no valor de R\$ 11,2 mil, com o saldo acumulado em R\$ 56 mil, o que representa 93% do prejuízo contabilizado.

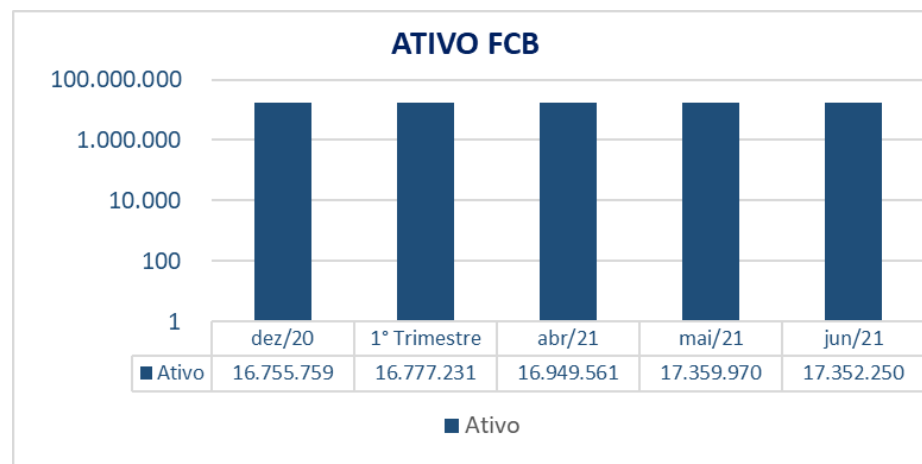
(ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO)

2.2. F.C.B. CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI (F.C.B. CONSTRUÇÕES).

A) ATIVO

Demonstra-se a seguir a composição do *Ativo*, com destaque para os pontos de maior relevância:

FCB CONSTR EMPREEND E PART LTDA ME					
Balanços Patrimoniais					
Ativo	dez/20	1º Trimestre	abr/21	mai/21	jun/21
Circulante	16.461.054	16.450.964	16.612.773	16.676.661	16.658.420
Outros Créditos	559.054	548.964	710.773	774.661	756.420
Estoques	15.902.000	15.902.000	15.902.000	15.902.000	15.902.000
Não Circulante	294.705	326.267	336.788	683.309	693.830
Depósitos judiciais	294.705	326.267	336.788	347.309	357.830
Aluguéis a receber Longo Prazo				336.000	336.000
Total Ativo	16.755.759	16.777.231	16.949.561	17.359.970	17.352.250



- No mês de **junho de 2021**, a **FCB CONSTRUÇÕES** registrou o *Ativo* de R\$ 17,3, com uma redução de R\$ 7 mil no período, decorrente do aumento em créditos com pessoas ligadas no valor de R\$ 10,9 mil.
- Contabilizou uma redução de R\$ 29,1 mil na conta *aluguéis a receber* e um aumento na conta *saldo dos depósitos judiciais* no valor de R\$ 10,5 mil.

- A **FCB CONSTRUÇÕES** contabilizou valores na conta “*caixa*”, contudo, não demonstrou a respectiva movimentação em sua conta corrente bancária. Questionados pelo assistente contábil da administradora judicial acerca desta contabilização os representantes das Recuperandas encaminharam a seguinte nota explicativa, que integrará o presente relatório (doc. 01):

“Em decorrência do processo de recuperação Judicial e por consequência o bloqueio judicial das contas bancárias, algumas despesas mensais começaram a ser pagas utilizando recursos de terceiros. Dando assim origem ao saldo da conta.

Em 10/2020, recebemos por meio da Fabiana Guimarães, representante da Ejafac (empresa que prestou consultoria para F.C.B. no ano de 2020), alguns questionamentos, e dentre eles, as contas de “empréstimos de terceiros” e “empréstimos de sócios”. Formulamos uma nota explicativa e realizamos a juntada das documentações necessárias para que fossem realizados os devidos

esclarecimentos a mesma. Após análise da documentação, a Fabiana realizou contato telefônico conosco e nos orientou a usar o saldo devedor apresentado na conta “caixa” no período, contra a conta “empréstimo de terceiro” e em sequência “empréstimo de sócios”, para que assim fossem baixados os saldos de ambas as contas que apresentavam saldos que não condiziam com a realidade. A mesma solicitou que mensalmente a conta caixa fosse baixada contra as contas de empréstimos de terceiros e sócios e assim vem sendo realizado desde então”.

Diante da apresentação da nota explicativa, o assistente contábil da administradora judicial, solicitará documentos complementares e detalhará a operação no próximo relatório.

(ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO)

B) PASSIVO

Demonstra-se a seguir a composição do *Passivo* com destaque para os pontos de maior relevância:

FCB CONSTR EMPREEND E PART LTDA ME					
Passivo	dez/20	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21
Circulante	1.679.919	1.635.262	1.887.537	2.248.369	2.234.461
Salários e encargos sociais	59.835	58.927	61.463	61.231	62.428
Fornecedores	17.791	17.791	17.791	17.791	17.791
Impostos a Pagar/Débitos Fiscais	4.069	4.124	4.142	4.160	4.196
Empréstimos de Sócios	604.316	585.604	585.604	564.025	564.025
Credores RJ Casse I	213.564	207.758	207.758	207.758	207.758
Outras Obrigações	780.344	761.057	1.010.778	1.393.403	1.378.263
Não Circulante	394.491	447.054	367.688	400.438	391.192
Impostos e Contribuições	99.786	120.786	30.900		
Outras Obrigações NC	-	-		53.129	33.362
RESULTADOS EXERCÍCIOS FUTUROS	294.705	326.267	336.788	347.309	357.830
Patrimônio Líquido	14.681.349	14.694.916	14.694.336	14.711.162	14.726.596
Capital Social	1.216.446	1.216.446	1.216.446	1.216.446	1.216.446
Lucro/prejuízo acumulado	12.858.653	13.464.903	13.464.903	13.464.903	13.464.903
Resultado do exercício	606.249	13.567	12.987	29.814	45.247
Total Passivo	16.755.759	16.777.231	16.949.561	17.359.970	17.352.250

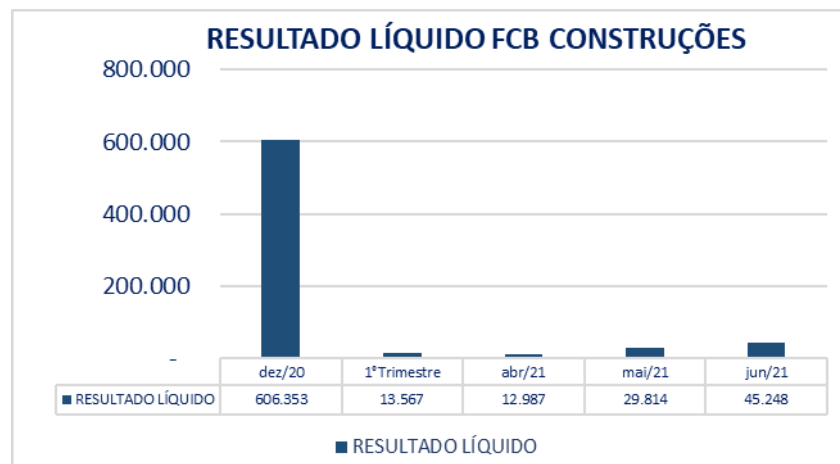
Nota: O Balanço Patrimonial apresentado pelos representantes das Recuperandas referente a maio/2021 apresentou diferença quando comparado com a documentação contábil encaminhada no mês anterior, observando-se a transferência de R\$ 2,5 mil das *Outras Obrigações de Longo Prazo* para *Outras Obrigações de Curto Prazo*, sobre a qual **se requer esclarecimentos**. Constatou-se que os saldos apresentados na documentação contábil referente a junho de 2021 foram alterados quando comparados ao relatório anterior.

C) DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Demonstra-se abaixo a *Demonstração do Resultado do Exercício Acumulada*, destacando os pontos de maior relevância:

FCB CONSTR EMPREEND E PART LTDA ME					
Demonstrações dos Resultados dos Exercícios					
Passivo	dez/20	1º Trimestre	abr/21	mai/21	jun/21
Receita Bruta	352.317	-	-	-	-
(-) impostos sobre receitas	-	-	-	-	-
(=) Receita Líquida Operacional	352.317	-	-	-	-
Despesas Operacionais	-	-	-	(7.788)	(7.788)
Despesas Gerais e Administrativas	(206.069)	(50.025)	(80.548)	(88.584)	(121.826)
Despesas com vendas	(20.508)	-	-	-	-
Despesas e receitas Financeiras	480.614	-	-	(26)	(26)
Outras Receitas (Aluguéis e Arrendamentos)	-	63.592	93.536	126.212	174.888
Lucro/Prejuízo antes do IR e CS	606.353	13.567	12.987	29.814	45.248
Lucro/prejuízo líquido do exercício	606.353	13.567	12.987	29.814	45.248

(ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO)



- No mês de **junho de 2021**, a **FCB CONSTRUÇÕES** registrou lucro acumulado de R\$ 45,2 mil, este resultado representa aumento de 52% em relação ao lucro acumulado apurado no mês anterior.
- Em face deste resultado destaca-se o crescimento das despesas gerais e administrativas no valor de R\$ 33,2 mil e de outras receitas ² (receitas com aluguéis) no valor de R\$ 48,6 mil.

(ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO)

➤² Nas “*Outras Receitas*” foi registrado o valor de R\$ 3,5 mil, identificado como “*Recebimento de aluguel ótica Bairro Tatuapé*”, sendo enviado pelos representantes das Recuperandas o respectivo contrato (doc. 02).

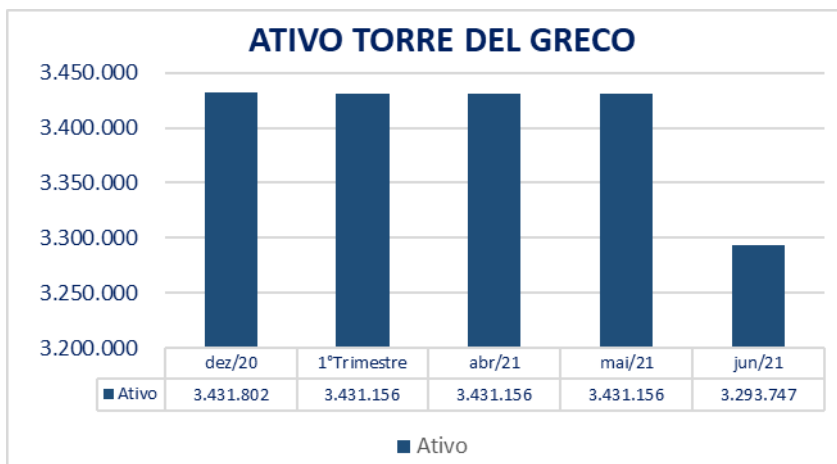
2.3. TORRE DEL GRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (TORRE DEL GRECO).

A) ATIVO

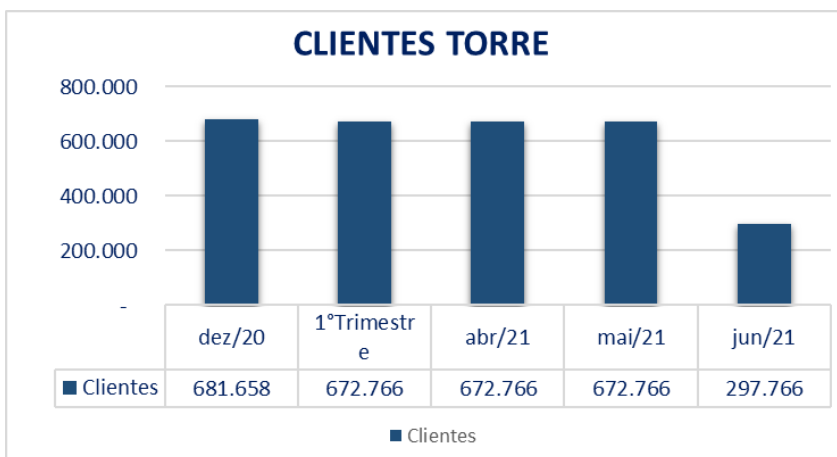
Demonstra-se a seguir a composição do *Ativo*, com destaque para os pontos de maior relevância:

TORRE DEL GRECO EMPREEND IMOB SPE LTDA					
Balancos Patrimoniais					
Ativo	dez/20	1º Trimestre	abr/21	mai/21	jun/21
Circulante	650.144	658.390	658.390	658.390	895.982
Numerários	-	-			237.591
Outros Créditos	330.144	338.390	338.390	338.390	338.390
Estoques	320.000	320.000	320.000	320.000	320.000
Não Circulante	2.781.658	2.772.766	2.772.766	2.772.766	2.397.766
Clientes	681.658	672.766	672.766	672.766	297.766
Ativo Contingente -Processos	2.100.000	2.100.000	2.100.000	2.100.000	2.100.000
Total Ativo	3.431.802	3.431.156	3.431.156	3.431.156	3.293.747

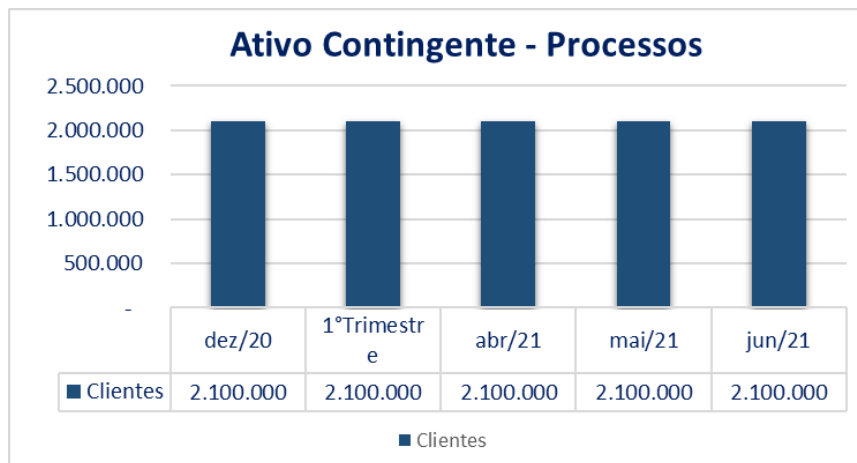
(ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO)



- O *ATIVO* da **TORRE DEL GRECO** encerrou o mês de **junho de 2021** com redução de R\$ 136 mil, devido aos recebimentos da conta de “*Cientes*” no valor de R\$ 375 mil e da transferência dos saldos para a conta de “*Empréstimos de Terceiros*”, encerrando o mês de junho com saldo de R\$ 3,3 milhões.



- Contatou-se na conta de *clientes* uma redução de R\$ 375 mil, decorrente do recebimento de valores provenientes do acordo firmado com Marcos Cezar Silva, apto 21, Ed. Torre Del Greco, conforme indicado nos livro razão encaminhados pela Recuperanda. **Requer-se esclarecimentos.**



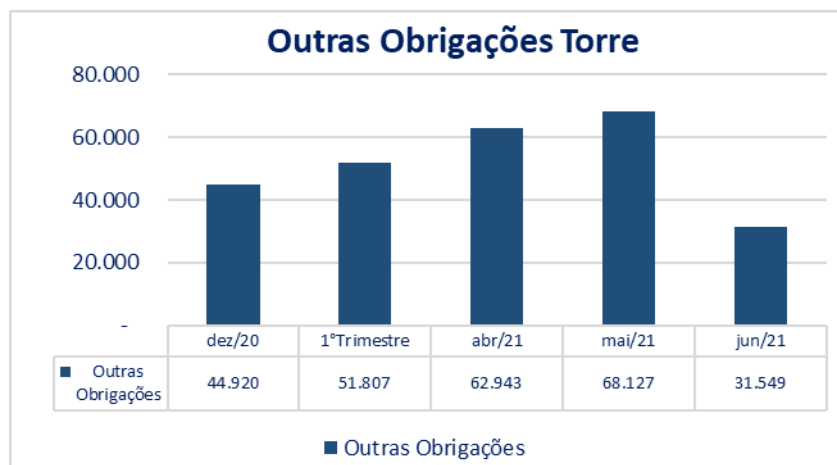
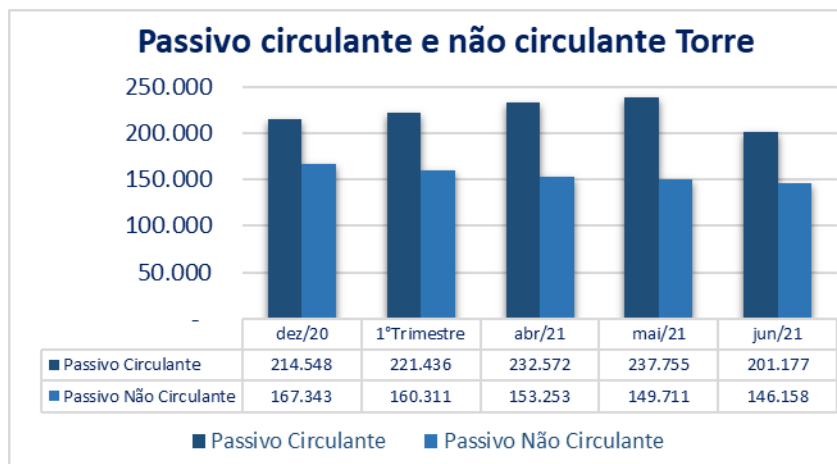
➤ A Recuperanda esclareceu que “O imobilizado teve seu saldo zerado, porque foi feito um lançamento de reclassificação do grupo imobilizado, conta Instalações para o grupo do ativo contingente, conta Processo de reintegração de posse, ambos localizados no “ativo não circulante”, transportando o saldo de R\$ 2.100.000,00 em 31/12/2019.”.

(ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO)

B) PASSIVO

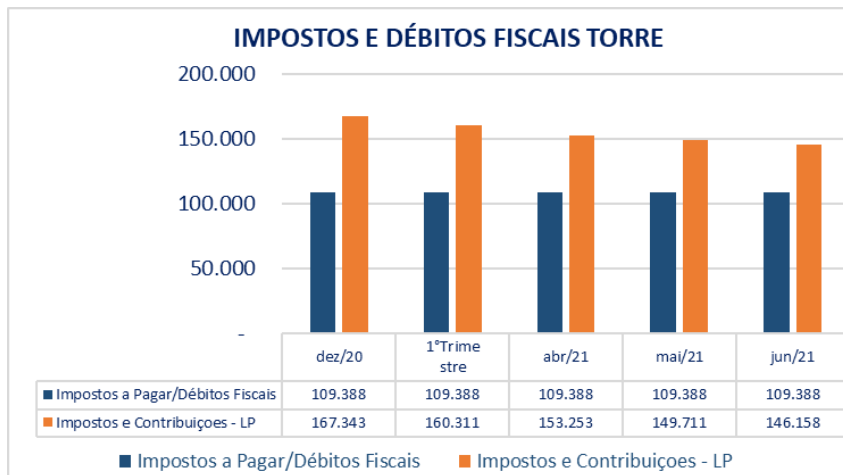
Demonstra-se a seguir a composição do *Passivo* com destaque para os pontos de maior relevância:

TORRE DEL GRECO EMPREEND IMOB SPE LTDA					
Passivo	dez/20	1º Trimestre	abr/21	mai/21	jun/21
Circulante	214.548	221.436	232.572	237.755	201.177
Salários e encargos sociais	37.328	37.328	37.328	37.328	37.328
Fornecedores	22.912	22.912	22.912	22.912	22.912
Impostos a Pagar/Débitos Fiscais	109.388	109.388	109.388	109.388	109.388
Outras Obrigações	44.920	51.807	62.943	68.127	31.549
Não Circulante	167.343	160.311	153.253	149.711	146.158
Impostos e Contribuições	167.343	160.311	153.253	149.711	146.158
Patrimônio Líquido	3.049.910	3.049.409	3.045.332	3.043.690	2.946.413
Capital Social	405.000	405.000	405.000	405.000	405.000
Lucro/prejuízo acumulado	2.656.337	2.644.910	2.644.910	2.644.910	2.644.910
Ajuste de exercícios anteriores	6.712	-	-	-	-
Resultado do exercício	(18.139)	(501)	(4.579)	(6.221)	(103.498)
Total Passivo	3.431.802	3.431.156	3.431.156	3.431.156	3.293.747

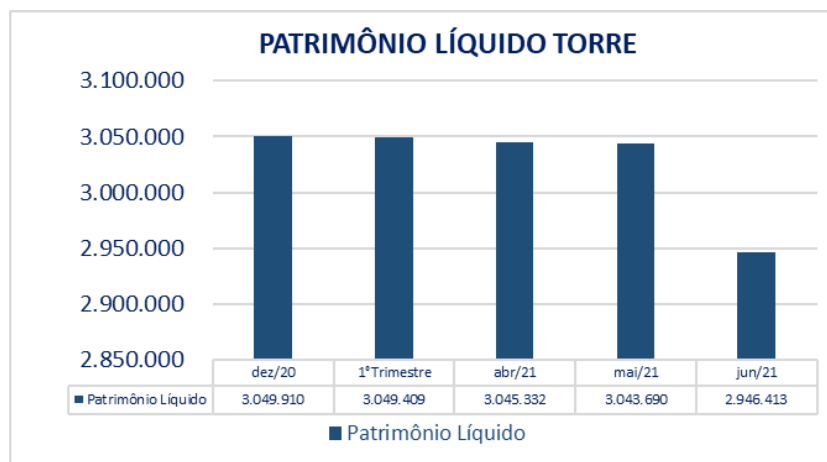


- Em **junho de 2021**, a **TORRE DEL GRECO** contabilizou um saldo de *Passivo Circulante* no valor de R\$ 201 mil, o que representa redução de R\$ 36 mil, resultante da transferência de saldos da conta “Caixa” para “*Empréstimos de Terceiros*”(c.f. nota explicativa).
- A conta “Parcelamento PPP” do *Passivo Não Circulante* teve uma redução de 2%, resultante da transferência para o *Passivo Circulante*. **Requer-se esclarecimentos.**

- Em **junho de 2021** a conta “*Outras Obrigações*” registrou o saldo de R\$ 31,5 mil, o que corresponde a redução de R\$ 36,5 mil em relação ao mês anterior, referentes à transferência de saldos da conta “Caixa” para “*Empréstimos de Terceiros*” (c.f. nota explicativa). **Requer-se esclarecimentos.**



- A conta “*Impostos A Pagar/ Débitos Fiscais*” não apresentou alteração de saldo no período, mantendo o valor de R\$ 109 mil.
- A conta “*Impostos e Contribuições a Longo Prazo*” apresentou redução de 2% em relação ao mês anterior, resultante da transferência do valor de R\$ 3,5 mil para a conta alocada no *Curto Prazo*. O grupo a *Longo Prazo* encerrou o mês de **junho de 2021** com saldo de R\$ 146,1 mil.



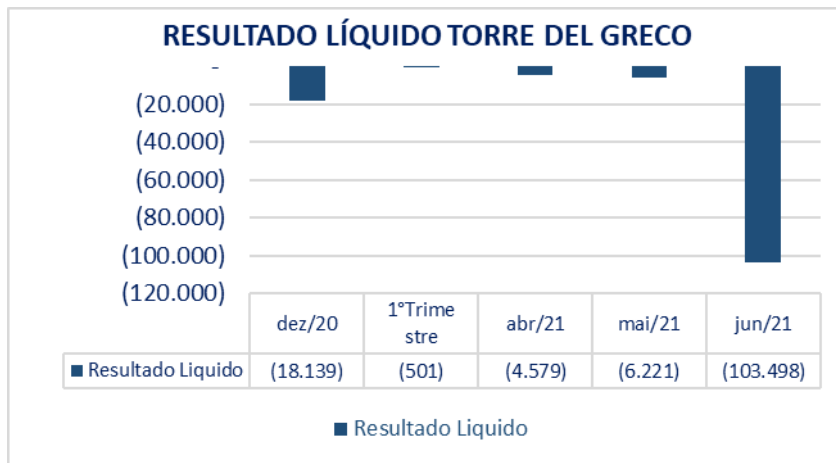
- Em **junho de 2021**, a **TORRE DEL GRECO** registrou um *Patrimônio Líquido* no valor R\$ 2,9 milhões, o que representa redução de R\$ 97,2 mil aproximadamente, quando comparado com mês anterior.

C) DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Demonstra-se abaixo a *Demonstração do Resultado do Exercício Acumulada*, destacando os pontos de maior relevância:

TORRE DEL GRECO EMPREEND IMOB SPE LTDA					
Demonstrações dos Resultados dos Exercícios	dez/20	1º Trimestre	abr/21	mai/21	jun/21
Receita Bruta	-	-	-	-	-
(-) impostos sobre receitas	-	-	-	-	-
(=) Receita Líquida Operacional	-	-	-	-	-
Despesas Gerais e Administrativas	(15.471)	(501)	(4.579)	(5.719)	(102.997)
Despesas com vendas	-	-	-	-	-
Despesas e receitas financeiras	(2.668)	-	-	(501)	(501)
Outras Receitas (Aluguéis e Arrendamentos)	-	-	-	-	-
Lucro/Prejuízo antes do IR e CS	(18.139)	(501)	(4.579)	(6.221)	(103.498)
Lucro/prejuízo líquido do exercício	(18.139)	(501)	(4.579)	(6.221)	(103.498)

(ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO)



➤ A **TORRE DEL GRECO** no mês de **junho de 2021** contabilizou um *Prejuízo Acumulado* no valor de R\$ 103 mil, decorrente do aumento de R\$ 97,1 mil nas “*Despesas Gerais e Administrativas*”, valor este registrado para “*pagto de honorários correspondente a êxito em acordo com assoc. dos amigos Ed. Ferrara*”.

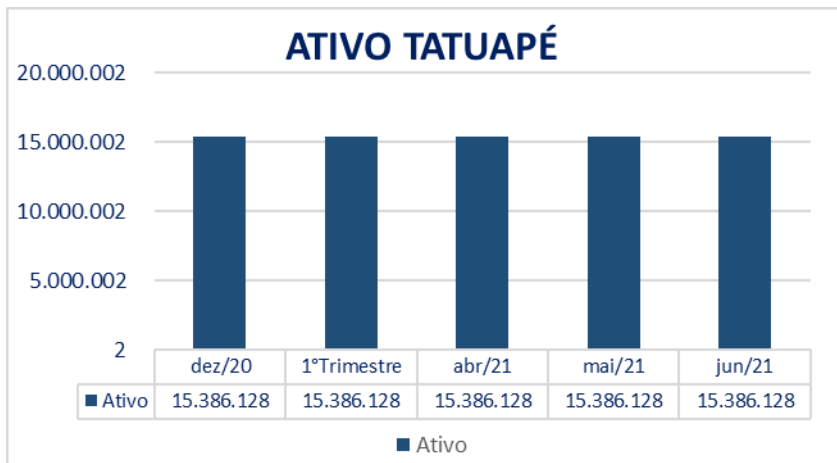
(ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO)

2.4. TATUAPÉ CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA (TATUAPÉ CONSTRUÇÕES).

A) ATIVO

Demonstra-se a seguir a composição do *Ativo*, com destaque para os pontos de maior relevância:

TATUAPÉ CONSTR E ADM DE BENS LTDA					
Balancos Patrimoniais					
Ativo	dez/20	1º Trimestre	abr/21	mai/21	jun/21
Circulante	14.013.884	14.013.884	14.013.884	14.013.884	14.013.884
Outros Créditos	113.884	113.884	113.884	113.884	113.884
Estoques	13.900.000	13.900.000	13.900.000	13.900.000	13.900.000
Não Circulante	1.372.245	1.372.245	1.372.245	1.372.245	1.372.245
IMOBILIZADO	1.372.245	1.372.245	1.372.245	1.372.245	1.372.245
Imóveis em construção / Instalações	1.372.245	1.372.245	1.372.245	1.372.245	1.372.245
Total Ativo	15.386.128	15.386.128	15.386.128	15.386.128	15.386.128



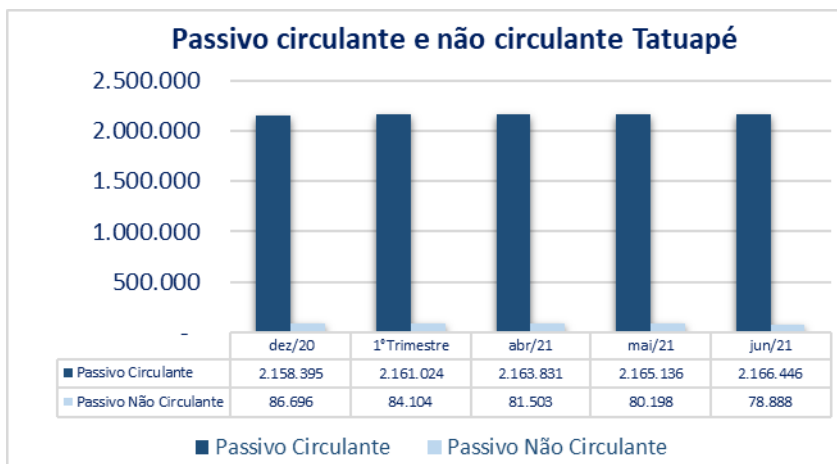
- A **TATUAPÉ CONSTRUÇÕES**, em **junho de 2021**, permaneceu com um *ATIVO* de R\$ 15,3 milhões, sem variações em relação ao período anterior.

(ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO)

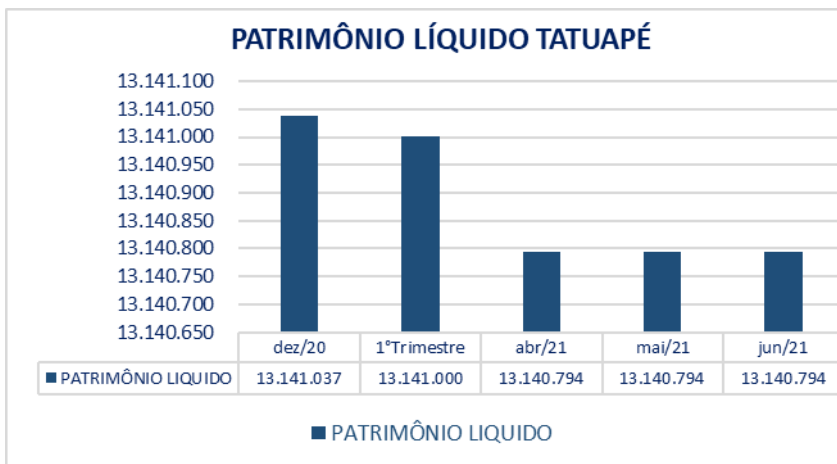
B) PASSIVO

Demonstra-se a seguir a composição do Passivo com destaque para os pontos de maior relevância:

TATUAPÉ CONSTR E ADM DE BENS LTDA					
Passivo	dez/20	1º Trimestre	abr/21	mai/21	jun/21
Circulante	2.158.395	2.161.024	2.163.831	2.165.136	2.166.446
Fornecedores	19.943	19.943	19.943	19.943	19.943
Impostos a Pagar/Débitos Fiscais	4.329	4.329	4.329	4.329	4.329
Empréstimos de Sócios	914.578	914.578	914.578	914.578	914.578
Outras Obrigações	1.219.544	1.222.173	1.224.980	1.226.286	1.227.595
Não Circulante	86.696	84.104	81.503	80.198	78.888
Impostos e Contribuições	86.696	84.104	81.503	80.198	78.888
Patrimônio Líquido	13.141.037	13.141.000	13.140.794	13.140.794	13.140.794
Capital Social	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Lucro/prejuízo acumulado	13.091.221	13.091.037	13.091.037	13.091.037	13.091.037
Resultado do exercício	(183)	(37)	(243)	(243)	(243)
Total Passivo	15.386.128	15.386.128	15.386.128	15.386.128	15.386.128



➤ O *Passivo Não Circulante* da **TATUAPÉ CONSTRUÇÕES** registrou um aumento de R\$ 1,3 mil, decorrente da transferência da conta “Parcelamento PPP” a *Longo Prazo* para as obrigações a *curto prazo*, reduzindo o saldo deste grupo.



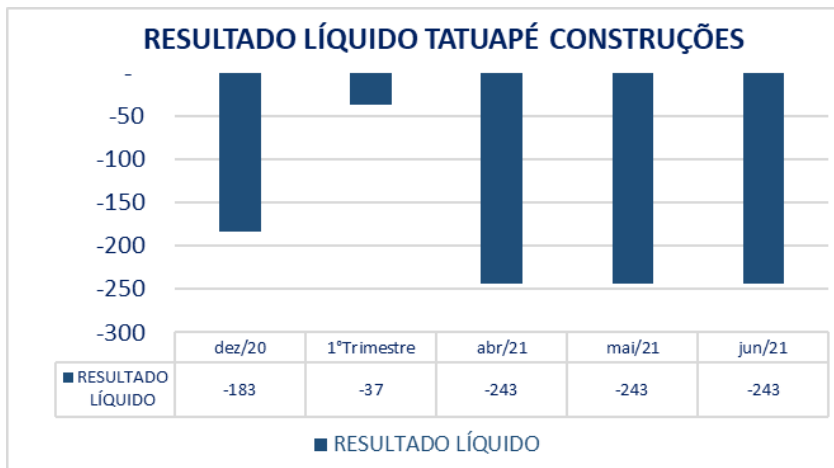
➤ Em **junho de 2021**, a **TATUAPÉ CONSTRUÇÕES** contabilizou o *Patrimônio Líquido* de R\$ 13.1 milhões, sem alterações quando comparado ao período anterior.

C) DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Demonstra-se abaixo a *Demonstração do Resultado do Exercício Acumulada*, destacando os pontos de maior relevância:

TATUAPÉ CONSTR E ADM DE BENS LTDA					
Demonstrações dos Resultados dos Exercícios	dez/20	1º Trimestre	abr/21	mai/21	jun/21
Receita Bruta	-	-	-	-	-
(-) impostos sobre receitas	-	-	-	-	-
(=) Receita Líquida Operacional	-	-	-	-	-
Despesas Gerais e Administrativas	(183)	(37)	(243)	(243)	(243)
Lucro/Prejuízo antes do IR e CS	(183)	(37)	(243)	(243)	(243)
Lucro/prejuízo líquido do exercício	(183)	(37)	(243)	(243)	(243)

(ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO)



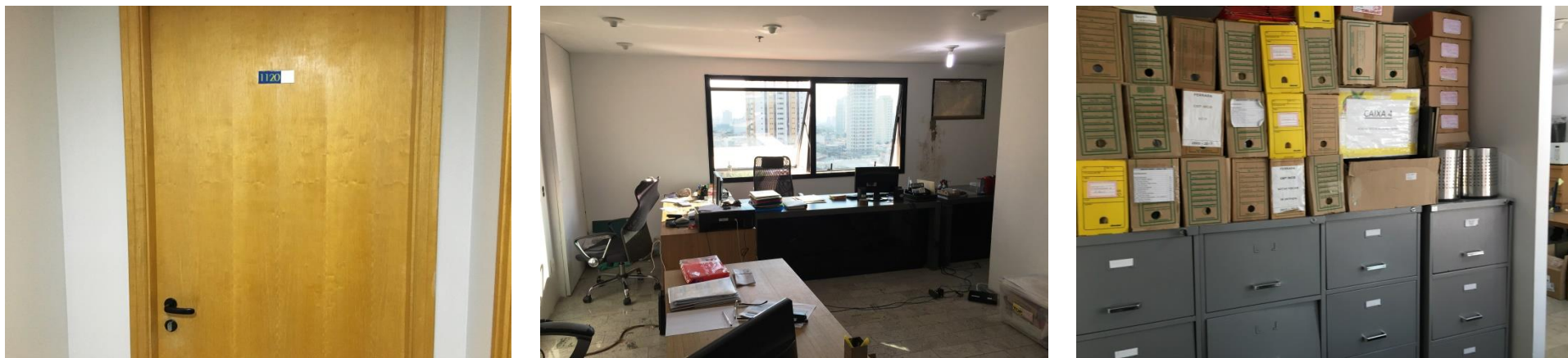
- Em **junho de 2021**, a **TATUAPÉ CONSTRUÇÕES** contabilizou um prejuízo acumulado de R\$ 243 reais, sem alterações em relação ao período anterior.

(ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO)

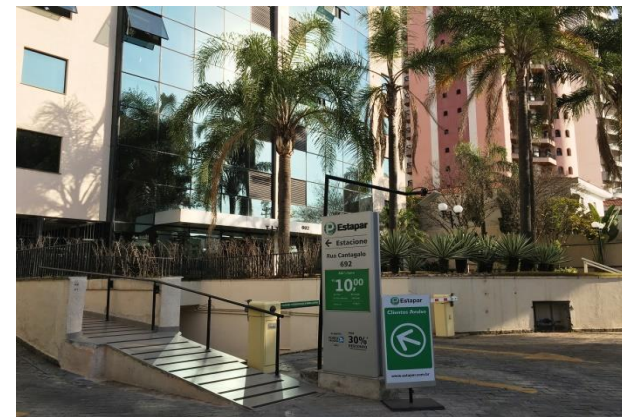
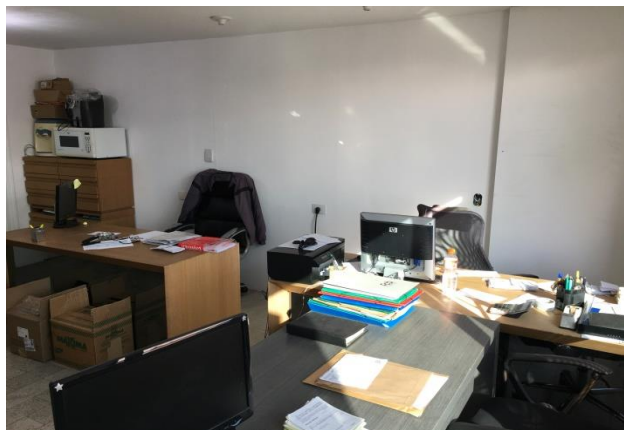
3. Das Vistorias Realizadas.

A Administradora Judicial, por meio de seu proposto, Sr. Everson Fraga, no dia 27 de julho p.p., vistoriou o escritório das Recuperandas, situado à Rua Cantagalo, nº 692 conj. 1120,³ e o empreendimento situado à Rua Cantagalo nº 900, Tatuapé, São Paulo/SP, conforme fotos abaixo reproduzidas:

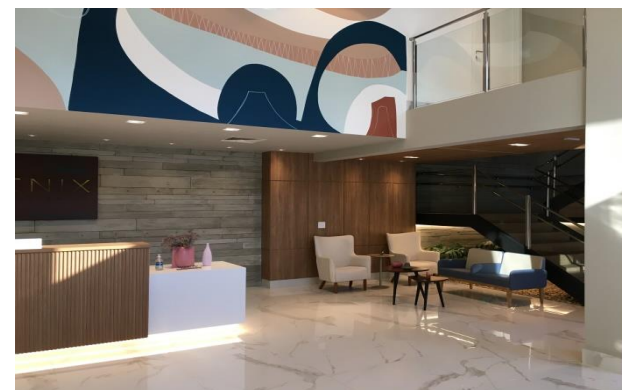
3.1 Rua Cantagalo nº 692 conj. 1120 – escritório

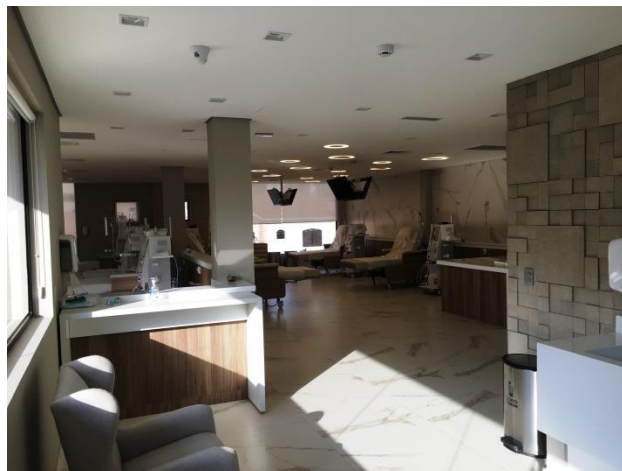


³ Conforme pontuado do mês de junho o endereço vistoriado trata-se de endereço diverso da sede das Recuperandas, sendo que os representantes destas informaram que noticiará nos autos a alteração da sua sede bem como apresentarão a respectiva alteração do contrato social.



3.2 Rua Cantagalo nº 900- Obra





4. CALENDÁRIO PROCESSUAL.

RECUPERAÇÃO JUDICIAL - GRUPO FCB		
Processo nº 1098107-29.2018.8.26.0100 - 2ª VFRJ DA CAPITAL/SP		
DATA	EVENTO	LEI 11.101/05
20.09.2018	Distribuição do pedido de RJ (fls. 1/1351 e 1359/1453)	-
04.10.2018	Deferimento do Processamento RJ (fls. 1454/1460)	Art. 52
08.10.2018	Termo de Compromisso (fls. 1522)	-
11.10.2018	Publicação do Deferimento do Processamento da RJ (fls. 1524/1526)	-
12.11.2018	Publicação artigo 52, § 1º LRF (fls. 2170/2174).	Art. 52 § 1º
27.11.2018	Prazo Fatal para apresentação das Habilitações/Divergências administrativas (15 dias da publicação do 1º edital)	Art. 7º § 1º
11.12.2018	Apresentação do Plano de Recuperação Judicial (60 dias da publicação do deferimento do processamento da RJ) (fls. 2963/3677).	Art. 53
11.02.2019	Apresentação da Relação de Credores do AJ (fls. 3894/3899)	Art. 7º § 2º
-	Prazo para realização da AGC (150 dias da publicação do deferimento do processamento da RJ)	Art. 56 § 1º
-	Datas para AGCs	
24.05.2019	Publicação do Edital - PRJ e Lista de Credores AJ (fls. 4117/4118 e 4876/4877)	Art. 7º, II e Art. 53
07.06.2019	Prazo fatal para apresentação das Impugnações Judiciais -10 dias da publicação do Edital - PRJ e Lista de Credores AJ	Art. 8º
14.02.2020	Decisão (Homologação do PRJ e concessão da RJ) (fls. 4950/4956)	Art. 58
05.03.2020	Publicação da decisão (Homologação do PRJ e concessão da RJ) (fls. 4988).	Art. 58

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme pontuado em relatórios anteriores as Recuperandas não registraram faturamento nos últimos meses, com exceção da **FCB CONSTRUÇÕES** que no mês de **junho de 2021** contabilizou receita de aluguéis acumulada de R\$ 174 mil.

Destaca-se que a conta “*Outras Receitas*” (receitas de aluguéis) registrou no mês em análise um saldo de R\$ 48,7 mil, representando o aumento de 38,6% em relação ao mês anterior. Com isso, a **FCB CONSTRUÇÕES** permanece sendo a única empresa do grupo a apresentar lucro contábil, totalizando R\$ 45,2 mil.

Constatou-se, ainda, que a empresa **FCB CONSTRUÇÕES** controla suas movimentações contábeis/financeiras via conta “*caixa*” que ao final de cada período é zerada transferindo seus saldos para contas de empréstimos de sócios; conforme esclarecimentos informados pela recuperanda por meio de nota explicativa apresentada neste relatório (doc. 01).

Importante destacar que a empresa **TORRE DEL GRECO** apresentou em suas demonstrações contábeis o recebimento de R\$ 375 mil indicado como “acordo firmado com Marcos Cezar Silva” (doc. 02) sobre o qual serão maiores esclarecimentos.

Por fim, pontua-se que os representantes das Recuperandas informaram que as contas “*Outros Créditos*” e “*Estoques*” permanecem sem movimentações, pois seguido eles “*as empresas do grupo estão com suas atividades reduzidas, gerando pouco, ou nenhum movimento financeiro.*”.

Sendo estas as considerações finais que entende pertinentes apresentar, esta Administradora Judicial encerra o presente relatório mensal e se coloca à disposição do MM. Juízo, do I. Ministério Público e credores para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.



NOTA EXPLICATIVA

Prezados, boa tarde.

Em decorrência do processo de recuperação Judicial e por consequência o bloqueio judicial das contas bancárias, algumas despesas mensais começaram a ser pagas utilizando recursos de terceiros. Dando assim origem ao saldo da conta.

Em 10/2020, recebemos por meio da Fabiana Guimarães, representante da Ejafac (empresa que prestou consultoria para F.C.B. no ano de 2020), alguns questionamentos, e dentre eles, as contas de “empréstimos de terceiros” e “empréstimos de sócios”. Formulamos uma nota explicativa e realizamos a juntada das documentações necessárias para que fossem realizados os devidos esclarecimentos a mesma. Após análise da documentação, a Fabiana realizou contato telefônico conosco e nos orientou a usar o saldo devedor apresentado na conta “caixa” no período, contra a conta “empréstimo de terceiro” e em sequência “empréstimo de sócios”, para que assim fossem baixados os saldos de ambas as contas que apresentavam saldos que não condiziam com a realidade.

A mesma solicitou que mensalmente a conta caixa fosse baixada contra as contas de empréstimos de terceiros e sócios e assim vem sendo realizado desde então.



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

QUADRO RESUMO

De um lado, independentemente do gênero e número de pessoas, denominado **locador**:

- **F.C.B. CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ 55.941.207/0001-52, com sede nesta Capital, na Praça Silvio Romero, 55, cj. 93, no Tatuapé, SP, (03323.000), neste ato representada por um de seus sócios, todos devidamente e respectivamente qualificados, porém o signatário ao final indicado: Maria das Dores Bernardo Hyppolito, portuguesa, casada, empresária, portadora do RNE W124.648-N, e do CPF/MF 038.510.948-24, com domicílio comercial na Praça Silvio Romero, 55, cj 93, no Tatuapé, SP, (03323.000).

De outro, também independentemente do gênero e número de pessoas, denominado **locatário**:

- **OTICA BAIRRO TATUAPE LTDA**, empresa inscrita no CNPJ 46.955373/0001-17, com sede na Pça. Silvio Romero, 55, cj. 24, no Tatuapé, SP, (03323.000), nesta ato representada por seu administrador Lucas Antonio Viana Santos, brasileiro, casado, consultor de negócios, portadora do R.G. 49.320.756 - SSP/SP, e do CPF/MF 366.746.938/12, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Antonio Julio dos Santos, 201, apto 71, Bloco 05, Fazenda Morumbi, São Paulo, SP, (05661-020).

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação de imóvel para fins não residenciais, as partes acima qualificadas, têm justo e acertado, na melhor forma de direito, a locação do imóvel abaixo mencionado, mediante as cláusulas e condições seguintes:

DENOMINAÇÃO:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TERRAZZA
ENDEREÇO:	Pça Silvio Romero, 55
SALA:	24
ANDAR:	2º
VAGAS DE GARAGEM:	02 (duas), sujeita ao auxílio de manobrista
BAIRRO-CEP-CIDADE:	Tatuapé - (03323.000) - São Paulo
USO:	Comercial (cláusula 20/21)
PRAZO DA LOCAÇÃO:	24 (vinte quatro) meses, com início em 15/3/2021 e término em 14/3/2023
VALOR DO ALUGUEL:	R\$ 3.000,00 (três mil reais) por mês com condomínio, mais iptu.
REAJUSTE:	anual, pela variação mensal acumulada dos índices do IGPM (cláusula 02/03)
VENCIMENTO:	Dia 01 (primeiro) do mês seguinte ao vencido
FORMA DE PAGTO:	diretamente à locadora e na sede desta, contra recibo.



GARANTIA LOCATÍCIA:	fiança (art 37, II, Lei 8.245/91) (cláusulas 25/33)
FIADORES	VERA LUCIA MARTINEZ MANCHINI , brasileira, casada, medica, portador do R.G. 5.908.493-5 – SSP/SP, e do CPF/MF 058.561.208/09, residente e domiciliada na R. das Palmeiras, 519 Apto 141, Bairro Jardim, Santo Andre, SP, (09080.160).

DO ALUGUEL E DO REAJUSTE

01. O aluguel referido no quadro resumo, fls 1 deste será pago no escritório do locador.
02. O aluguel será reajustado anualmente de acordo com a variação dos índices do IGPM, a partir da data do início de vigência do presente contrato, observado que: a) na hipótese de extinção deste índice, o aluguel será reajustado por aquele que melhor refletir a inflação do período e, b) se a variação do período for negativa, o valor do aluguel que seria objeto de correção será mantido para o período seguinte.
03. Se em virtude de lei posterior, a correção do valor do aluguel puder ser realizada em prazo inferior ao admitido nesta data e aqui contratado, concordam as partes, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, que a correção passará a ser feita automaticamente na menor periodicidade permitida, independentemente de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial.
04. O dia do vencimento do aluguel é o fixado no quadro resumo, fls, deste. O dos encargos, o fixado nos seus respectivos documentos de cobrança. Em caso de mora do locatário no pagamento do aluguel e encargos convencionados, a importância devida será acrescida de multa moratória de 10% (dez por cento), honorários advocatícios –de 10% (dez por cento) para cobrança administrativa e, de 20% (vinte por cento) na hipótese de ajuizamento da competente ação judicial-, juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária de acordo com a variação do IGPM, tudo desde a data do vencimento até final liquidação.
05. O pagamento do aluguel deve ser feito como pactuado neste instrumento. Assim, é expressamente vedado ao locatário efetuar qualquer tipo de crédito **em outra** conta corrente do locador, seja através de depósito em conta, TED, DOC ou outro, certo que, se efetuado, a) o respectivo comprovante não valerá como recibo e não conferirá quitação e, b) caracterizará infração contratual, sujeitando o locatário as penas legais.
06. Não se aplica aos pagamentos efetuados pelo locatário, relativamente a alugueres e/ou encargos, ainda que sem ressalva, o disposto no artigo 322 do Código Civil.

DOS ENCARGOS

07. Responderá o locatário, pelo pagamento **dos encargos da locação, tais como, taxas de consumo de luz, água, força, gás, telefone, despesas normais e ordinárias de condomínio, taxas bancárias decorrentes da cobrança do aluguel através de boleto bancário, IPTU e demais tributos municipais, seguro e outros**, devendo, independentemente da modalidade da cobrança, liquidá-los em seus vencimentos ou reembolsá-los quando exigidos, se pagos pelo locador ou terceiros.

DA LIGAÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS (LUZ, ÁGUA, ETC)

08. O locatário deverá, no prazo de 30 (trinta) dias da assinatura deste, às suas expensas, providenciar junto às companhias competentes, a ligação das taxas de água, luz e força, gás e qualquer outra que se mostrar necessária, em seu nome, fazendo a necessária comprovação ao locador, pena de infração contratual.



09. Trimestralmente, obriga-se o locatário a enviar ao locador e/ou administradora do imóvel, cópias reprográficas das contas acima referidas devidamente quitadas, pena de infração contratual.
10. O locatário é o único responsável pelas multas e/ou quaisquer comunicações a que der causa, relativamente às despesas referidas nesta cláusula, ainda que lançadas em nome do locador.

DA MANUTENÇÃO, DAS OBRAS E DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

11. O imóvel locado foi vistoriado pelas partes contratantes e encontra-se em perfeito estado de conservação e funcionamento, comprometendo-se o locatário a manter o mesmo e todas as suas instalações, em perfeito estado de conservação, higiene e limpeza, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido este.
12. É defeso ao locatário efetuar no imóvel locado, qualquer tipo de adaptação, reforma, obra, acessão ou benfeitoria, quer sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, sem antes colher a autorização expressa e escrita do locador. Realizadas, estas passarão a fazer parte integrante do imóvel, sem que ao locatário remanesça direito a indenização ou retenção.
13. Em decorrência do que está na cláusula anterior, o locatário, nos termos do artigo 35 e 36 da Lei do Inquilinato, renuncia expressamente, ao direito de indenização ou retenção decorrente de obras, acessões ou benfeitorias, quer úteis, necessárias e voluptuárias, que vier a efetuar no imóvel.
14. No término da locação obriga-se o locatário a restituir o imóvel locado:
 - a) completamente desocupado, livre e desimpedido de móveis, objetos e pessoas;
 - b) quites com o pagamento dos alugueres e demais encargos da locação, certo que a devolução do mesmo só poderá ser realizada à administradora do imóvel e só se comprova por instrumento escrito;
 - c) no estado em que o recebeu, repondo-o nas condições originais, ficando a exclusivo critério do locador aceitar eventuais modificações feitas, ainda que com a sua anuência expressa e escrita, sem direito, contudo, a qualquer indenização ou retenção, as quais ficarão incorporadas ao imóvel, exceto àquelas que possam ser removidas sem dano para o mesmo.
15. Não sendo o imóvel repostado nas condições apontadas neste capítulo e no termo de vistoria inicial referido, persistirá a responsabilidade do locatário por aluguéis e encargos, ainda que restituídas provisoriamente as chaves, até a conclusão das obras, reparos e/ou remoção, ocasião em que só assim, entrega do mesmo se tornará final e definitiva.

DA CESSÃO, TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO

16. É expressamente vedada a sublocação, empréstimo no todo ou em parte, bem como a transferência do presente, sem autorização expressa e escrita do locador, devendo o locatário, no caso desta ser dada, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido no termo do presente contrato, sendo certo que, autorizada a cessão ou sublocação, continuará o locatário, sempre, responsável por todas as obrigações deste contrato.



DO SEGURO

17. O locatário obriga-se a pagar seguro contra sinistro de qualquer espécie, em companhia de absoluta idoneidade, pelo valor de mercado do mesmo, mantendo-o segurado até o final do prazo contratual, indicando o locador como beneficiário.
18. Na hipótese de ocorrência de sinistro coberto pelo seguro contratado, o locatário obriga-se a imediatamente comunicar o fato ao locador para que este adote as providências que entender junto à companhia seguradora.
19. O locatário obriga-se a respeitar as cláusulas e condições da apólice do seguro contratado, pena de ocorrendo a negativa de pagamento pela companhia, em face do descumprimento das cláusulas e condições da apólice, responder pelo pagamento da indenização devida ao locador, sem prejuízo da multa contratual, da resolução deste e de eventuais perdas e danos.

DO USO

20. O imóvel ora locado destina-se exclusivamente ao uso comercial, não podendo ser mudada sua destinação, pena de cometer o locatário infração contratual grave.
21. Nenhuma responsabilidade terá o locador, quanto à possibilidade de utilização do imóvel ora locado para a instalação do ramo de atividade desenvolvida ou pretendida pelo locatário, que declara, para todos os efeitos legais que, previamente, consultou os órgãos competentes. Não poderá, assim, o locatário, a tal título, pleitear a rescisão da locação e/ou indenização.

DA MULTA E RESOLUÇÃO

22. Fica estipulado a multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes a época, na qual ocorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade para a parte inocente de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade, certo que a multa será proporcional ao tempo restante da locação.
23. Quaisquer estragos ocasionados no imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o locador for obrigado, por eventuais modificações feitas no imóvel pelo locatário, não ficam compreendidas na multa prevista na cláusula anterior, mas serão pagas à parte, respondendo o locatário pelo aluguel durante o período necessário para os reparos.

DA GARANTIA LOCATÍCIA

24. O valor caucionado, para garantia do fiel cumprimento de todas as cláusulas e obrigações do presente contrato, será devolvido ao final da locação, por ocasião da entrega formal das chaves, após vistoria do imóvel, e ser o mesmo julgado em condições pelo locador.
25. O locatário reforçará a caução, para que esta represente, sempre, o valor correspondente a três alugueres, sempre que houver aumento no valor do aluguel (por acordo ou correção legal), considerando-se infração contratual a não realização do reforço.
26. Em caso de infração de qualquer das cláusulas deste contrato ou, ainda, na hipótese de não se achar o imóvel, após a vistoria, em perfeitas condições, o locatário perderá o valor caucionado, juros e correção, independentemente de qualquer formalidade, sendo certo que a caução não prejudica ação de execução de aluguéis vencidos e não pagos ou qualquer outra que se julgar própria e necessária, podendo o valor ser compensado, se o caso.



DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

27. Obriga-se o locatário a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa e a pagar todas as multas que motivar.
28. O locatário, desde já, faculta ao locador, examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando entender necessário e conveniente, ajustando, previamente, dia e hora.
29. No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o locador desobrigado por todas as cláusulas do presente contrato, ressalvando-se ao locatário tão somente o direito de haver do desapropriante, a indenização que entender.
30. No caso de ser posto a venda o imóvel locado, o locatário, desde já, autoriza a visita dos interessados, em dia e hora previamente ajustados.
31. Nenhuma intimação do serviço sanitário será motivo para o locatário abandonar o imóvel ou pedir rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial, que apure justa causa.
32. Havendo para o imóvel locado, regulamento interno ou especial, deverá ser fielmente respeitado e cumprido pelo locatário e pelas demais pessoas que ocuparem o imóvel, como se aqui escrito; a infração ao regulamento é, também, infração ao presente contrato, implicando a sua resolução.
33. Qualquer tolerância do locador para com o locatário, quanto ao disposto nas cláusulas contratuais, não constituirá precedente a ser invocado e não terá a virtude de alterar as obrigações aqui estipuladas neste.
34. Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte processo executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para defesa de seus direitos.
35. O locatário, em relação a débitos decorrentes do presente contrato, não pagos após regularmente instado a tanto, autoriza expressamente a inclusão de seu nome no banco de dados de proteção ao crédito (SCPC, SERASA, etc), quer pelo locador, quer pela administradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.
36. Para a hipótese de mais de um locatário, os mesmos declaram-se solidários entre si, concedendo uns aos outros poderes para recebimento de citação, notificação ou intimação.
37. Concede-se ao locatário uma carência de 15 (quinze) dias, pelo período de 01/10/2019 a 15/10/2019.
38. Aplica-se ao presente contrato, o disposto no artigo 58, inciso III, da Lei nº 8.245/91.

DOS CASOS OMISSOS

39. Os casos omissos serão solucionados com a aplicação das disposições na Lei nº 8.245, de 18/10/91, que regula a presente locação.

DO FORO

40. As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, para nele dirimirem todas as questões decorrentes do presente contrato.
E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em três vias de igual teor e forma, conjuntamente com as testemunhas abaixo.



São Paulo, 15 de março de 2021.

F.C.B. CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (locador)

Handwritten signature: Lucas Antonio Viana Santos. Printed text: OTICA BAIRRO TATUAPE LTDA. Lucas Antonio Viana Santos (locatário)



Handwritten signature: Vera Lucia Martinez Manchini. Printed text: VERA LUCIA MARTINEZ MANCHINI. (fiadora)

Testemunhas

Nome: R.G. nº CPF/MF nº End.: (testemunha)

Nome: R.G. nº CPF/MF nº End.: (testemunha)

Stamp: CARTORIO DO 169 TABELIAO DE NOTAS SAO PAULO - SP. Rua Augusta, 1638/1642 Cep: 01304-001 Fabio Tadeu Bisognin - Tabeliao. RECONHECIDO POR SEMELHANÇA DA(S) FIRMA(S) VERA LUCIA MARTINEZ MANCHINI (529923) Sao Paulo, 13 de abril de 2021. EM TEST DA VERDADE. ANO COM VALOR ECONOMICO COD. SEG. 495148525048504948575050510. INVALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE FIRMA R\$ 10,35 ** TOTAL R\$ 10,35 DIGITADOR: Murillo Silva 09:28:34. Includes QR code and '160' stamp.

Stamp: OFICIAL DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 13º SUBDISTRITO BUTANTÃ. Oficial: Evandro da Cunha. Rua Pirajussara, 432 - Butantã - São Paulo - SP - Cep 05501-020 - Tel.: (11) 3819-1188. Reconheço por semelhança e/valor e com a firma de: LUCAS ANTONIO VIANA SANTOS. São Paulo, 06 de abril de 2021. Em Testemunho da Verdade: D.ª. [Signature]. Valido somente com selo de autenticidade. Selo(s): 1 Ato: 1021AB-052653. *VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEGURO E/OU RASURAS. Includes QR code and '139' stamp.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2021 às 14:46, sob o número WJMJ21412431204 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1098107-29.2018.8.26.0100 e código B5D15A3.