



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 do **GRUPO FCB**, 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, com a análise dos dados contábeis e financeiros relativos ao mês de **dezembro de 2024**, bem como com as informações relativas ao cumprimento das obrigações assumidas no Plano de Recuperação Judicial.

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 das Recuperandas, 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, 17 de março de 2025.


JOICE RUIZ BERNIER

OAB/SP 126.769


LUIS EDUARDO M. RUIZ

OAB/SP 317.547

RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES “GRUPO FCB”



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.

INTRODUÇÃO

O presente Relatório Mensal de Atividades (“RMA”) do **Grupo FCB** compreende:

1. O **Cronograma Processual** com as informações relativas à data de ocorrência dos principais eventos da Recuperação Judicial;
2. As **Informações Societárias** das Recuperandas;
3. A posição do **Passivo Concursal**;
4. O **Passivo Tributário do Grupo FCB**;
5. A **Análise dos dados contábeis e das informações financeiras do mês de dezembro/2024 das Recuperandas**, envolvendo análises patrimoniais de ativos e passivos, que constam no Balanço Patrimonial e, análise de desempenho, com base nas informações do Demonstrativo do Resultado do Exercício, estruturadas da seguinte forma:
 - 5.1. Ferrara;
 - 5.2. F.C.B. Construções;
 - 5.3. Torre del Greco;
 - 5.4. Tatuapé Construções.

6. **Acompanhamento das obrigações assumidas no Plano de Recuperação** aprovado pelos credores;
7. Informações relativas à **Fiscalização das Atividades das Recuperandas**.

As informações analisadas neste relatório foram apresentadas à “AJ Ruiz” pelas próprias Recuperandas na forma do art. 52, IV, da Lei nº 11.101/05, respondendo estas últimas por sua conformidade e genuinidade.

Ressalta-se que as análises contidas no presente relatório são 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 pela Recuperanda na sua gestão, de acordo com as informações por ela prestadas.

1. CALENDÁRIO PROCESSUAL (PRINCIPAIS EVENTOS)

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
04.03.2022	Encerramento do período de fiscalização do Plano de Recuperação Judicial	Art. 61

2. INFORMAÇÕES SOCIETÁRIAS

2.1. FERRARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE EIRELI (“FERRARA”)

A seguir, relaciona-se as principais informações da Recuperanda:

Nome Empresarial: Ferrara Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

“Em Recuperação Judicial”.

Data da Constituição: 07/09/2018.

CNPJ: 10.269.051/0001-77.

Endereço: Praça Silvio Romero, nº 55, Conj.34, Cidade Mãe do Céu, 03323-000, São Paulo/SP.

Atividade econômica principal: Incorporação de empreendimentos imobiliários e construção de edifícios.



Luiz Hyppolito
Sócio-Administrador

100 %



**Ferrara Empreendimentos
Imobiliários SPE Ltda. – Em RJ**
Capital Social: R\$ 450.000,00

As informações sobre a situação cadastral da empresa foram retiradas do site oficial da Receita Federal e da Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP).

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

A seguir, relaciona-se as principais informações da Recuperanda:

Nome Empresarial: F.C.B. Construções Empreendimentos e Participações LTDA. “Em Recuperação Judicial”.

Data da Constituição: 13/09/2018.

CNPJ: 55.941.207/0001-52.

Endereço: Praça Silvio Romero, nº 55, Conj.34, Cidade Mãe do Céu, 03323-000, São Paulo/SP.

Atividade econômica principal: Incorporação de empreendimentos imobiliários.

O quadro societário atual da Recuperanda possui a seguinte composição:



As informações sobre a situação cadastral da empresa foram retiradas do site oficial da Receita Federal e da Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP).

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

A seguir, relaciona-se as principais informações da Recuperanda:

A seguir, relaciona-se as principais informações da Recuperanda:

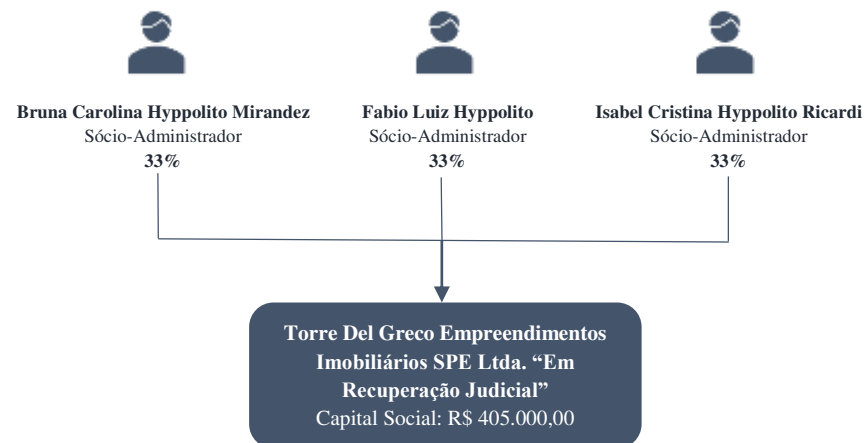
Nome Empresarial: Torre Del Greco Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. “Em Recuperação Judicial”

Data da Constituição: 11/05/2009.

CNPJ: 10.842.478/0001-12.

Endereço: Praça Silvio Romero, nº 55, Conj.34, Cidade Mãe do Céu, 03323-000, São Paulo/SP.

Atividade econômica principal: Incorporação de empreendimentos; construção de edifícios.



As informações sobre a situação cadastral da empresa foram retiradas do site oficial da Receita Federal e da Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP).

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

A seguir, relaciona-se as principais informações da Recuperanda:

Nome Empresarial: Tatuapé – Construções e Administração de Bens Ltda. “Em Recuperação Judicial”

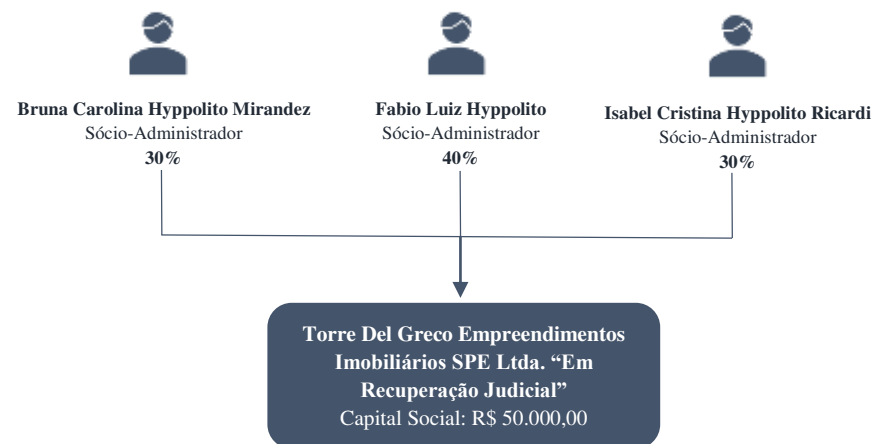
Data da Constituição: 13/02/2017.

CNPJ: 27.096.732/0001-83.

Endereço: Rua Cantagalo, n ° 900, Vila Gomes Cardim, 03319-000, São Paulo/SP

Atividade econômica principal: Construção de edifícios; aluguel de imóveis próprios.

O quadro societário atual da Recuperanda possui a seguinte composição:



As informações sobre a situação cadastral da empresa foram retiradas do site oficial da Receita Federal e da Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP).

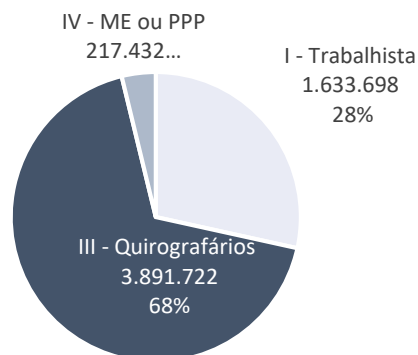


3. PASSIVO CONCURSAL

O passivo concursal do Grupo FCB é de R\$ 5,7 milhões, sendo que 68% da dívida pertence a Classe III (Quirografária), composta por 37 credores:

Classe	Nº credores	Valor (R\$)	%
I - Trabalhista	26	1.633.698	28%
III - Quirografários	37	3.891.722	68%
IV - ME ou PPP	12	217.432	4%
Total	75	5.742.852	100%

Passivo Concursal (R\$)



Da dívida arrolada na Recuperação Judicial, 58% concentram-se nos 10 (dez) credores destacados no quadro abaixo:

Principais Credores		
Classe	Credor	Crédito (R\$)
Classe I	Karin Cristina Feliciano Ferreira	450.000
Classe I	Nascimento José da Cunha	156.250
Classe I	Gilberto de Abreu Soares Junior	168.576
Classe I	Antonio Turibio Aguiar Gonçalves	168.560
Classe III	Atila de Oliveira	990.234
Classe III	Bukfer Materiais para Construção	485.341
Classe III	Elevadores Atlas Schindler	185.365
Classe III	José Abramo Filho	237.838
Classe III	Rosely Alves Espinha Ruggero	190.529
Classe III	Sergio Kono e Vera Lúcia Magalhães Lima Kono	141.591
Total		3.174.285

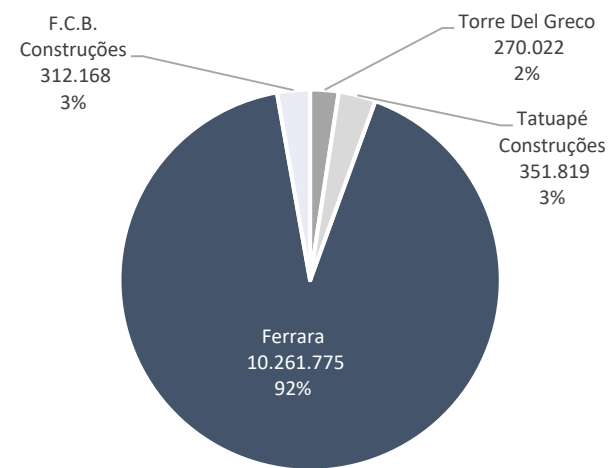
ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO

4. PASSIVO TRIBUTÁRIO

Passivo Tributário (R\$)	Ferrara	F.C.B. Construções	Torre Del Greco	Tatuapé Construções	Total
I. Esfera Federal	9.174.507	111.862	156.216	990	9.443.575
INSS	-	95.029	69.338	990	165.358
FGTS	4.983	15.628	1.415	-	22.026
IRRF Terceiros e s/ folha	7.922	161	2.242	-	10.325
PIS-PASEP	870.377	-	7.930	-	878.307
COFINS	4.017.124	-	36.600	-	4.053.724
Contr. Sindical	888	-	985	-	1.873
Contr. Negocial	420	-	-	-	420
Contr. Assistencial	3.472	-	-	-	3.472
CSL, COFINS e PIS-PASEP	26.052	1.044	391	-	27.486
Provisões de Impostos	4.109.368	-	-	-	4.109.368
Dívida Ativa - PGFN	133.901	-	9.500	-	143.401
Imposto de Renda por estimativa	-	-	14.640	-	14.640
Contr. Social s/ lucro	-	-	13.176	-	13.176
Parcelamentos - Esfera Federal	1.083.108	199.830	113.805	347.489	1.744.233
Parcelamento PPI	924.055	199.830	113.805	347.489	1.585.180
Parcelamento INSS	159.053	-	-	-	159.053
II. Esfera Municipal	4.160	476	-	3.339	7.975
ISSQN	4.160	476	-	3.339	7.975
Total I -II	10.261.775	312.168	270.022	351.819	11.195.784

O Grupo FCB possui R\$ 11,1 milhões de passivo tributário distribuídos entre as quatro (4) empresas do grupo, sendo a Recuperanda Ferrara a que detém a maior parte da dívida fiscal (92%).

Passivo Tributário por Recuperanda (R\$)



Os principais tributos constam como COFINS a recolher (35,5%) e Parcelamento PPI (14,3%), exibindo 49,7% (R\$ 5,6 milhões) da totalidade das obrigações tributárias.

O passivo tributário apresentou acréscimo (R\$ 3,4 mil) em relação a competência anterior (novembro), finalizando o período com a monta de R\$ 11,1 milhões. O acréscimo registrado no período refere-se especialmente ao INSS.

Destaca-se que devido à ausência dos extratos fazendários e comprovantes de pagamentos dos impostos, apesar de solicitado pela Administração Judicial, não foi possível ratificar os saldos contábeis existentes nos balancetes das empresas.

Os valores constantes nas tabelas do passivo tributário das empresas foram retirados do balanço patrimonial da competência de dezembro de 2024 de cada Recuperanda. Frisa-se que a Administração Judicial questionou o Grupo FCB sobre a existência de planejamento para colocar o passivo tributário em dia, contudo, não houve retorno.

ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO

ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO



5. ANÁLISE DOS DADOS CONTÁBEIS E DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

5.1. FERRARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE EIRELI (“FERRARA”)

A. ATIVO

Balanco Patrimonial - Ativo (R\$)	N.E.	out/24	nov/24	dez/24
Ativo Circulante		2.355.138	2.355.138	2.355.138
Créditos Pessoas Ligadas	1.1	148.992	148.992	148.992
Adiantamentos a Empregados		(1.854)	(1.854)	(1.854)
Estoques De Unidades Imobiliárias	1.2	2.208.000	2.208.000	2.208.000
Ativo Não Circulante		5.164	5.164	5.164
Contas a Receber		5.164	5.164	5.164
Total		2.360.301	2.360.301	2.360.301

Fonte: Demonstrações Contábeis 2024.

Notas Explicativas (“N.E.”)

1.1. Créditos Pessoas Ligadas

Compreende valores a receber das demais empresas do Grupo Recuperando por empréstimos, os quais não exibem variação desde o ano de 2023. A Recuperanda foi questionada quanto ao prazo de realização dos saldos, bem como quanto à origem, e as informações constarão nos próximos relatórios.

RECUPERAÇÃO JUDICIAL – PROCESSO Nº 1098107-29.2018.8.26.0100

1.2. Estoque

Composto por unidades imobiliárias destinadas à venda que perfazem R\$ 2,2 milhões, representando cerca de 93,5% do total do ativo da empresa. Em que pese as reiteradas solicitações da Administração Judicial para que haja disponibilização de informações acerca dos imóveis que compõem a rubrica, não há retorno por parte da Recuperanda, de modo que não é possível atestar a veracidade da conta, tampouco a efetiva existência dos imóveis contabilizados.

B. PASSIVO

Balanco Patrimonial - Passivo (R\$)	N.E.	out/24	nov/24	dez/24
Passivo Circulante		14.262.636	14.276.771	14.311.698
Empréstimos Nacionais		190	190	190
Fornecedores	2.1	816.880	815.933	814.985
Obrigações Tributárias		9.061.278	9.062.148	9.063.017
Obrigações Trabalhistas	2.2	1.108.479	1.088.881	1.069.278
Outras Obrigações	2.3	3.275.809	3.309.619	3.364.229
Passivo Não Circulante		1.150.057	1.150.057	1.150.057
Obrigações Tributárias		133.901	133.901	133.901
Outras Obrigações	2.3	1.016.156	1.016.156	1.016.156
Patrimônio Líquido		(13.052.392)	(13.066.526)	(13.101.453)
Capital Subscrito		450.000	450.000	450.000
Lucros e Prejuízos Acumulados		(13.542.058)	(13.542.058)	(13.542.058)
Lucros/Prejuízos Do Exercício		39.667	25.532	(9.395)
Total		2.360.301	2.360.301	2.360.301

Fonte: Demonstrações Contábeis de 2024.

Notas Explicativas (“N.E.”)

2.1. Fornecedores

Conta composta por dez (10) fornecedores, conforme quadro a seguir:

Fornecedores	out/24	nov/24	dez/24
Fornecedores de Serviços e Insumos	4.432	4.432	4.432
Gesso Gimenez Comercio Eireli	4.604	4.604	4.604
Dinamica Materiais Hidraulicos Ltda	2.525	2.525	2.525
Gerdau Aços Longos S/A	61.090	61.090	61.090
F Pinheiro Comde Materiais p/ Const	8.240	8.240	8.240
Atual Elevadores e Tecnologia Ltda	26.000	26.000	26.000
Elevadores Atlas Schindler S/A	185.365	185.365	185.365
Gimi Pogliano Blindosbarra - Gpb	39.289	39.289	39.289
Industria e montagem Instalação	31.988	31.988	31.988
Bukfer Materiais para Construção	453.347	452.400	451.452
Total	816.880	815.933	814.985

Fonte: Demonstrações Contábeis de 2024.

A rubrica apresentou variação (R\$ 948,42) na competência em análise, relacionada a pagamento dos créditos concursais, conforme informações que podem ser cotejadas na página 26 desse relatório.

Observa-se junto à razão contábil da coligada F.C.B, pagamento em favor da Ferrara, no montante de R\$ 946,96 reais ao fornecedor “Bukfer Materiais de Construção”.

2.2. Obrigações Trabalhistas

A rubrica é composta, majoritariamente, por credores concursais trabalhistas. A constante retração da conta está relacionada aos pagamentos dos créditos concursais, os quais estão consignados nos relatórios anteriores.

2.3. Outras Obrigações

Na conta estão relacionadas as seguintes obrigações:

Outras Obrigações	out/24	nov/24	dez/24
Outras Obrigações de Curto Prazo	3.275.809	3.309.619	3.364.229
Adiantamento de Clientes	217.000	217.000	217.000
Adiantamentos de Vendas Futuras Imóveis	217.000	217.000	217.000
Contas a Pagar	2.942.815	2.976.625	3.046.585
Prestação de Serviços a Pagar	526.976	527.976	528.040
Empréstimo de Terceiros	1.016.909	1.016.909	1.053.051
Empréstimo de Sócios	336.418	336.418	336.418
F.C.B Construções	735.358	768.168	801.922
Torre Del Greco	311.566	311.566	311.566
Tatuape	15.588	15.588	15.588
Parcelamento Fed/Est/Mun	44.822	44.822	44.822
Parcelamento PPI	44.822	44.822	44.822
Parcelamento Previdenciário	71.171	71.171	55.821
Parcelamento INSS	132.545	132.545	106.036
(-) Juros a Incorrer s/ Parcelamento	- 61.373	- 61.373	- 50.215
Outras Obrigações de Longo Prazo	1.016.156	1.016.156	1.016.156
Parcelamentos	1.016.156	1.016.156	1.016.156
Parcelamento PPI	924.055	924.055	924.055
Parcelamento INSS	159.053	159.053	159.053
(-) Juros a Incorrer s/ Parcelamento	- 66.953	- 66.953	- 66.953
Total	4.291.964	4.325.774	4.380.384

Fonte: Demonstrações Contábeis 2024.



Em dezembro, a conta registrou aumento de R\$ 54,6 mil, devido ao acréscimo no saldo com “F.C.B Construções” (R\$ 33,7 mil), oriundo de despesas advocatícias, relacionadas à recuperação judicial. Além disso, houve aumento de R\$ 36,1 na rubrica de empréstimos de terceiros cujo montante foi destinado ao pagamento de parcelamento previdenciário, o extrato fazendário fora solicitado. A rubrica finalizou a o período na monta de R\$ 4,3 milhões.

As obrigações tributárias podem ser conferidas na página 8 deste relatório.

Nos relatórios anteriores a Recuperanda foi questionada quanto a existência de contrato regendo o pagamento entre partes relacionadas, contudo, não houve retorno.

RECUPERAÇÃO JUDICIAL – PROCESSO Nº 1098107-29.2018.8.26.0100

C. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO

DRE	out/24	nov/24	dez/24
Despesas Financeiras	- 10.263	- -	20.792
Juros de Mora	- 10.168	- -	20.792
Tarifas Bancárias	- 95	- -	-
Despesa Gerais	- 14.168	- 14.135	- 14.135
Assistência Contábil	- -	- -	-
Serviços prestados por terceiros	- 14.135	- 14.135	- 14.135
Despesas legais, judiciais e honorarios	- 33	- -	-
Receitas Financeiras	199.411	- -	-
Descontos Financeiros Obtidos	199.411	- -	-
Resultado Líquido do Período	174.981	- 14.135	- 34.927

Fonte: Demonstrações Contábeis de 2024.

Nota Geral

No período, a Ferrara possuía R\$ 34,9 mil em despesas operacionais, que são compostas, principalmente, por juros de mora (R\$ 20,7 mil) e serviços prestados por terceiros (R\$ 14,1 mil).



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

A. ATIVO

Balanco Patrimonial - Ativo	N.E.	out/24	nov/24	dez/24
Ativo Circulante		17.290.784	17.265.427	17.245.885
Disponível	1.1	29	29	-
Bancos Conta Movimento		29	29	-
Outros Creditos	1.2	1.388.755	1.363.398	1.343.885
Créditos Pessoas Ligadas		839.209	872.141	906.017
Contas a Receber		581.089	524.021	471.853
Adiantamentos a Empregados		(31.544)	(32.765)	(33.985)
Estoques	1.3	15.902.000	15.902.000	15.902.000
Estoques De Unidades Imobiliarias		15.902.000	15.902.000	15.902.000
Ativo Não Circulante		1.776.355	1.776.355	1.776.355
Realizável A Longo Prazo	1.4	1.776.355	1.776.355	1.776.355
Outros Créditos		1.776.355	1.776.355	1.776.355
Total		19.067.139	19.041.782	19.022.240

Fonte: Demonstrações Contábeis 2024.

Notas Explicativas (“N.E.”)

1.1. Disponível

A Recuperanda finalizou o período analisado, com o saldo zerado no caixa e na conta bancária.

Cumprе destacar, que de longa data a Administração Judicial solicita à Recuperanda a documentação que rege os aluguéis supra, entretanto, permanece sem retorno.

1.2. Outros Créditos

A rubrica finalizou o período com saldo de R\$ 1,3 milhão, decréscimo de R\$ 19,5 mil, e é composta por ‘Créditos Pessoas Ligadas’ (R\$ 906 mil) e ‘Contas a Receber’ (R\$ 471,8 mil).

A conta ‘Créditos Pessoas Ligadas’ apresentou aumento de R\$ 33,8 mil em dezembro, devido as transações intragrupo.

Referente a conta ‘Contas a Receber’, apresentou decréscimo de R\$ 52 mil, decorrente de aluguéis a receber a curto prazo.

1.3. Estoques

Representando 84% (R\$ 15,9 milhões) da totalidade do ativo da Recuperanda, aduz as unidades imobiliárias destinadas à venda, cuja existência pende de validação, ante a ausência dos relatórios solicitados.



1.4. Realizável a Longo Prazo

Rubrica integrada por ‘depósitos judiciais’ (R\$ 261,9 mil) e ‘aluguéis a receber a longo prazo’ (R\$ 1,5 milhão). A Recuperanda foi indagada sobre a origem dos saldos, contudo, até a conclusão desta análise, não retornou as solicitações.

B. PASSIVO

Balanço Patrimonial - Passivo	N.E.	out/24	nov/24	dez/24
Passivo Circulante		3.232.998	3.177.426	3.133.224
Empréstimos Nacionais		411	411	411
Fornecedores	2.1	19.241	19.221	19.202
Obrigações Tributárias		4.805	4.826	4.868
Obrigações Trabalhistas e Prev.	2.2	307.619	312.542	318.291
Outras Obrigações	2.3	2.900.922	2.840.425	2.790.451
Passivo Não Circulante		748.914	748.914	748.914
Parcelamentos Longo Prazo		313.230	313.230	313.230
Receitas De Exercícios Futuros		435.684	435.684	435.684
Patrimônio Líquido		15.085.226	15.074.091	15.140.103
Capital Subscrito		1.216.446	1.216.446	1.216.446
Lucros E Prejuízos Acumulados		13.685.813	13.685.813	13.685.813
Lucros/Prejuízos Do Exercício		182.967	171.832	237.844
Total		19.067.139	19.000.431	19.022.240

Fonte: Demonstrações Contábeis 2024.

Notas Explicativas (“N.E.”)

2.1. Fornecedores

Constituído por seis fornecedores nacionais, conforme mostra a tabela abaixo.

Fornecedores Nacionais (R\$)	out/24	nov/24	dez/24
Comércio de Areia e Pedra São Pedro	4.406	4.406	4.406
Terpla Transportes T Ltda Me	300	300	300
Anália Franco Comércio de Tintas Ltd:	6.163	6.163	6.163
Kancil Sistemas Contra Incêndio Ltda	4.400	4.400	4.400
Lepok Informática e Papelaria Ltda	2.522	2.522	2.522
Garcia Informática	1.450	1.430	1.411
Total	19.241	19.221	19.202

A redução de R\$ 19,52 ocorrida no mês em análise adveio do pagamento em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial à Garcia Informática, cujos detalhes podem ser contemplados no relatório anterior.

2.2. Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias

A rubrica encerrou dezembro na monta de R\$ 318,2 mil, aumento de R\$ 5,7 mil, decorrente de INSS e FGTS a pagar. Destaca-se, conforme o razão e balancete das contas, que os encargos trabalhistas não foram pagos no período, gerando crescimento no passivo da empresa. A Administração Judicial questionou o motivo de não haver pagamento na competência e aguarda retorno.

Esclarece-se que não é possível ratificar os saldos devido à ausência do extrato bancário e comprovantes de pagamentos, apesar de solicitados mensalmente à Recuperanda.

2.3. Outras Obrigações

Conta mais representativa do passivo circulante (79%). Formada por ‘contas a pagar’ (R\$ 804 mil) e ‘contratos de aluguel’ (R\$ 1,9 milhões)

A conta sintética referente a contrato de aluguéis representa valores adiantados que são realizados mensalmente conforme o cumprimento dos respectivos contratos. Foram solicitados os contratos referentes aos saldos contabilizados na conta sintética, contudo, não houve retorno por parte da Recuperanda.

Ainda, observou-se que a Recuperanda realizou ajuste de R\$ 4,1 mil sobre o saldo de março/2024. Anteriormente a Administração Judicial questionou o motivo da operação, no entanto, não obteve retorno

C. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO

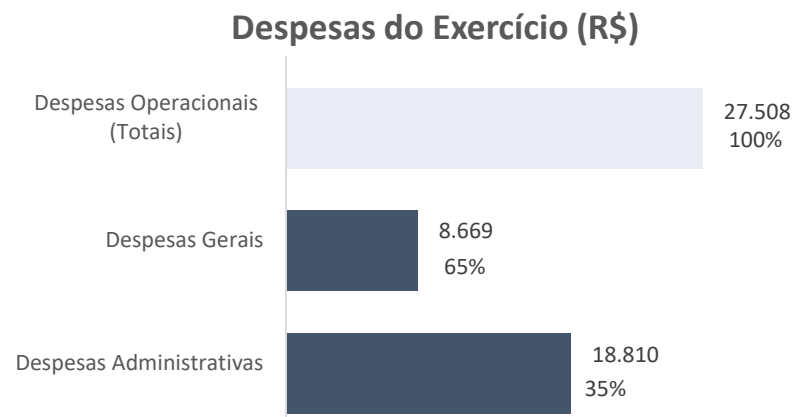
Demonstrativo de Resultado do Exercício	N.E.	out/24	nov/24	dez/24
Despesas Operacionais	3.1	24.979	26.852	27.508
Despesas Administrativas	-	15.828	17.692	18.810
Salários e ordenados	-	3.103	3.103	3.103
13 Salário	-	-	1.552	1.552
INSS	-	847	847	1.694
FGTS	-	248	372	372
Cesta Básica	-	300	300	300
Assistencia Médica	-	11.329	11.517	11.788
Despesas Financeiras	-	266	314	29
Juros de mora	-	-	44	-
Tarifas Bancárias	-	-	-	29
IOF	-	266	271	-
Despesas Gerais	-	8.885	8.846	8.669
Despesas legais, judiciais e honorários	-	2.716	2.677	2.500
Condomínio	-	6.169	6.169	6.169
Receita Operacional	3.2	36.114	57.068	52.168
Aluguéis e Arrendamentos	-	36.114	57.068	52.168
Resultado Líquido	3.3	11.135	30.216	24.660

Fonte: Demonstrações Contábeis 2024

Notas Explicativas (“N.E.”)

3.1 Despesas Operacionais

A Recuperanda possui R\$ 27,5 mil em despesas operacionais, apresentou mínima movimentação relacionada à INSS. No período, os principais dispêndios advêm de condomínio (R\$ 6,1 mil), salários ordenados (R\$ 3,1 mil) e assistência médica (R\$ 11,5 mil).



Frisa-se que a Administração Judicial questiona, mensalmente, a empresa sobre os saldos das contas, bem como solicita os contratos de aluguéis existentes, porém não obteve retorno até o momento.

3.2. Receita Operacional

A FCB possui R\$ 52,1 mil em receita operacional oriundos de ‘aluguéis e arrendamentos’, observado junto à razão contábil, através de aluguéis de 8 salas comerciais. A Administração Judicial questionou a

Recuperanda acerca da divergência apontada, bem como reiterou a solicitação dos contratos ativos, mas não obteve retorno por parte da F.C.B. até o momento.

3.3. Resultado do Período

A Recuperanda encerrou o mês de dezembro com lucro líquido de R\$ 24,6 mil, apresentando redução de R\$ 5,5 mil em relação ao mês anterior.

ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO



5.3. TORRE DEL GRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (“TORRE DEL GRECO”)

A. BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial	N.E.	out/24	nov/24	dez/24
Ativo Circulante		880.926	880.926	880.926
Creditos Pessoas Ligadas		560.926	560.926	560.926
Estoques De Unidades Imobiliarias		320.000	320.000	320.000
Ativo Não Circulante		2.397.766	2.397.766	2.397.766
Realizável A Longo Prazo		297.766	297.766	297.766
Clientes		297.766	297.766	297.766
Ativo Contingente		2.100.000	2.100.000	2.100.000
Processos Judiciais		2.100.000	2.100.000	2.100.000
Total do Ativo	1.1	3.278.692	3.278.692	3.278.692
Passivo Circulante		234.141	234.141	234.141
Empréstimos Nacionais		418	418	418
Fornecedores Nacionais		22.912	22.912	22.912
Impostos E Contribuições A Recolher		109.388	109.388	109.388
Obrigações Previdenciarias		37.328	37.328	37.328
Contas A Pagar		60.391	60.391	60.391
Parcelamento Fed/Est/Mun		3.703	3.703	3.703
Passivo Não Circulante		119.602	119.602	119.602
Impostos E Contribuições A Recolher		9.500	9.500	9.500
Parcelamentos Longo Prazo		110.102	110.102	110.102
Patrimônio Líquido		2.924.949	2.924.949	2.924.949
Capital Subscrito		405.000	405.000	405.000
Lucros E Prejuízos Acumulados		2.525.449	2.525.449	2.525.449
Lucros/Prejuízos Do Exercício	-	5.500	5.500	5.500
Total do Passivo	2.1	3.278.692	3.278.692	3.278.692

Fonte: Demonstrações Contábeis 2024

RECUPERAÇÃO JUDICIAL – PROCESSO Nº 1098107-29.2018.8.26.0100

Notas Explicativas (“N.E.”)

1.1. Ativo

O Ativo da Recuperanda permaneceu inalterado, com saldo de R\$ 3,2 milhões, o qual concentra-se no ativo de longo prazo em que consta a monta de R\$ 2,1 milhões, referentes aos processos judiciais.

No tocante às contas de curto prazo, a rubrica ‘créditos pessoas ligadas’ (R\$ 560,9 mil) refere-se às demais empresas do Grupo FCB, sendo a Ferrara devedora de 54% (R\$ 305,6 mil) da totalidade. Na conta de ‘clientes’, consta, conforme balancete da empresa, quatro clientes, sendo o principal (Jose Carlos de Castro Ferreira Filho) responsável pela monta de R\$ 148,8 mil. A Administração Judicial solicita mensalmente à empresa a disponibilização das informações dos processos judiciais dos quais decorre a elevada contingência, bem como o controle dos estoques, *aging list* de clientes, mas, até o momento, não foram retornadas as solicitações.

2.1. Passivo

O passivo da Recuperanda concentra-se no grupo de patrimônio líquido, em razão dos lucros/prejuízos acumulados. As principais obrigações da



Torre advêm das obrigações tributárias e previdenciárias (R\$ 156,2 mil) e parcelamentos (R\$ 113,8 mil).

Os parcelamentos concentram-se, majoritariamente, em longo prazo (97%). Ambos os parcelamentos são oriundos de parcelas de PPI.

Em dezembro, o passivo total da Recuperanda não demonstra variação, finalizando o período em R\$ 3,2 milhões.

ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO

B. DEMOSNTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO

DRE	out/24	nov/24	dez/24
Despesas Operacionais	-	-	-
Despesas Gerais	-	-	-
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	-	-	-

Fonte: Demonstrações Contábeis 2024

Assim como nos meses anteriores, a Recuperanda não registrou receita operacional, finalizando as competências em análise sem movimentação.



5.4. TATUAPÉ CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA (“TATUAPÉ CONSTRUÇÕES”)

A. ATIVO

Balanco Patrimonial - Ativo	N.E.	out/24	nov/24	dez/24
Ativo Circulante		28.244.719	28.244.719	28.244.719
Caixa	1.1	1.930.835	2.030.835	2.130.835
Creditos Pessoas Ligadas		113.884	113.884	113.884
Contas A Receber	1.2	12.300.000	12.200.000	12.100.000
Estoques De Unidades Imobiliarias	1.3	13.900.000	13.900.000	13.900.000
Ativo Não Circulante		1.372.245	1.372.245	1.372.245
Imobilizado	1.4	1.372.245	1.372.245	1.372.245
Total		29.616.963	29.616.963	29.616.963

Fonte: Demonstrações Contábeis de 2024

Notas Explicativas (“N.E.”)

1.1. Caixa

O numerário da empresa é composto somente pelo valor de aluguel a receber de Fenix Analia Franco Serviços Médicos. Em dezembro, exibiu crescimento de 5% em comparação ao mês de novembro em virtude da transferência de R\$ 100 mil pelo aluguel de prédio comercial.

RECUPERAÇÃO JUDICIAL – PROCESSO Nº 1098107-29.2018.8.26.0100

1.2. Contas a Receber

Representada por aluguéis a receber de curto prazo. No período, apresentou retração de 1% (R\$ 100 mil) decorrente do valor do aluguel referido no item ‘1.1. Caixa’.

1.3. Estoques

A Recuperanda Tatuapé possui R\$ 13,9 milhões em estoques de unidades destinadas à venda. A conta não apresenta movimentação desde maio/23. A Administração reiterou a solicitação do controle de estoques, bem como indagou sobre a origem do saldo contabilizado. Aguarda-se retorno por parte da empresa.

1.4. Imobilizado

A Tatuapé exhibe R\$ 1,3 milhão em edifícios e imóveis. Salienta-se que não é contabilizado no balancete da empresa a depreciação dos bens. A Administração indagou a Recuperanda sobre a realização da contabilização das depreciações, assim como solicita, mensalmente, o inventário do imobilizado, porém não obteve novas informações até o momento.



B. PASSIVO

Balanco Patrimonial - Passivo		out/24	nov/24	dez/24
Passivo Circulante	N.E.	12.641.202	12.541.202	12.441.202
Empréstimos Nacionais		722	722	722
Fornecedores Nacionais	2.1	24.039	23.917	23.795
Obrigações Tributárias		4.329	4.329	4.329
Contas A Pagar	2.2	297.298	297.419	297.541
Parcelamento Fed/Est/Mun		14.814	14.814	14.814
Contratos De Aluguel	2.3	12.300.000	12.200.000	12.100.000
Passivo Não Circulante		332.675	332.675	332.675
Parcelamentos Longo Prazo		332.675	332.675	332.675
Patrimônio Líquido		16.643.086	16.743.086	16.843.086
Capital Subscrito		50.000	50.000	50.000
Lucros E Prejuizos Acumulados		15.598.586	15.598.586	15.598.586
Resultado do período		994.500	1.094.500	1.194.500
Total		29.616.963	29.616.963	29.616.963

Fonte: Demonstrações Contábeis de 2024

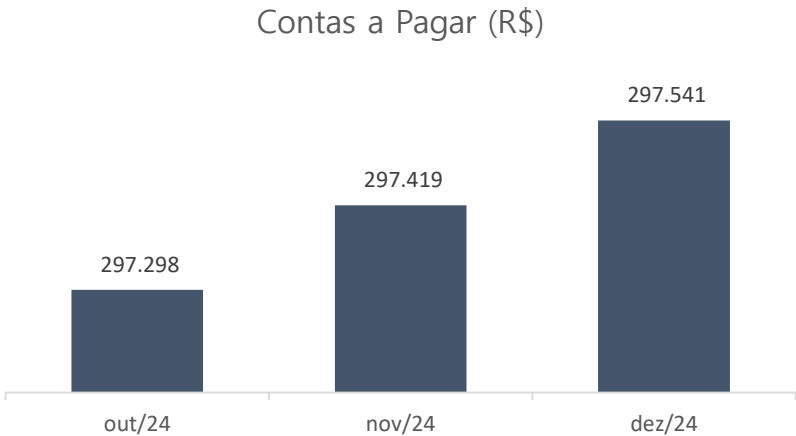
Notas Explicativas (“N.E.”)

2.1. Fornecedores

Em dezembro a rubrica expôs retração de R\$ 121,96 em razão dos pagamentos dos créditos concursais, conforme informações apresentadas na página 26 deste relatório.

2.2. Contas a Pagar

Composta por ‘prestação de serviços a pagar’ e ‘empréstimos de terceiros’, com as empresas componentes do grupo econômico FCB em RJ (FCB, Torre e Ferrara).



O aumento verificado no gráfico acima é reflexo dos valores de prestações de serviços a pagar R\$ 122 mil.



2.3. Contratos de Aluguel

Representa cerca de 43% (R\$ 12,1 milhões) da totalidade do passivo da empresa, e onde estão contabilizados os contratos de aluguel, os quais exibiram redução de R\$ 100 mil em dezembro. A Administração Judicial solicitou à empresa os contratos vigentes e pediu maiores esclarecimentos sobre a conta, porém não obteve retorno até o momento.

C. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO

DRE	out/24	nov/24	dez/24
Despesas Gerais	-	-	-
Assistencia Contábil	-	-	-
Outras Receitas Operacionais	100.000	100.000	100.000
Aluguéis e Arrendamentos	100.000	100.000	100.000
Resultado Líquido do Exercício	100.000	100.000	100.000

Fonte: Demonstrações Contábeis de 2024

ESPAÇO INTENCIONALMENTE EM BRANCO

A Recuperanda contabilizou, nos meses em análise, receita operacional decorrente de aluguéis e arrendamentos no valor de R\$ 100 mil.

O resultado líquido da Recuperanda de R\$ 100 mil, decorrente da ausência de despesas no período.

6. ACOMPANHAMENTO DO CUMPRIMENTO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Resumo das condições de pagamento por classe:

➤ **Classe I (créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho)**

Prazo: em até 6 (seis) meses da data de publicação da decisão homologatória do Plano (05.03.2020).

Vencimento final: 04.09.2020

Deságio: 70%

Encargos moratórios/financeiros: Correção monetárias pela TR, juros remuneratórios de 0,5% a.a. e juros de mora de 0,5% a.a. incidentes a partir da publicação da decisão homologatória do Plano.

➤ **Classe III (créditos quirografários)**

Prazo: 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas

Carência: 20 meses a contar da decisão homologatória do Plano

Vencimento da 1ª parcela: novembro de 2021

Deságio: 78,9%

Encargos moratórios/financeiros: Correção monetárias pela TR, juros remuneratórios de 0,5% a.a. e juros de mora de 0,5% a.a. incidentes a partir da publicação da decisão homologatória do Plano.

➤ **Classe IV (EPP's E ME'S)**

Prazo: 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas

Carência: 20 meses a contar da decisão homologatória do Plano

Vencimento da 1ª parcela: novembro de 2021

Deságio: 78,9%

Encargos moratórios/financeiros: Correção monetárias pela TR, juros remuneratórios de 0,5% a.a. e juros de mora de 0,5% a.a. incidentes a partir da publicação da decisão homologatória do Plano.

A Recuperanda disponibilizou os comprovantes de pagamento das parcelas pagas nos meses de janeiro e fevereiro/2025.

Abaixo, evidencia-se os pagamentos identificados:

Pagamentos realizados em JAN/2025						
Nome Credor	Nº parcela	Data do pagamento	Valor (R\$)	Natureza	Banco	Favorecido
Sérgio Kono	19ª	15/01/2025	437,82	Depósito em dinheiro	Banco do Brasil	Natalia F. M. Rodrigues
Leandro e Damares	31ª	15/01/2025	211,89	Depósito em dinheiro	Itaú Unibanco S/A	Mauro Cardoso Chagas
Átila de Oliveira	39ª	15/01/2025	1.905,04	Depósito em dinheiro	Itaú Unibanco S/A	Fabricio Leandro Soc. Advogados
Cleusa Alkmin	38ª	15/01/2025	181,37	Depósito em dinheiro		Cleusa Alkmin Bianco
Croncreserv	39ª	15/01/2025	113,32	Depósito C/C	Daycoval	Concreserv Concreto SA
Bukfer	39ª	15/01/2025	950,34	Depósito em dinheiro	Itaú Unibanco S/A	Bukfer Materiais Contr. LTDA
Estrutural Blocos						
Francisco Heldo	39ª	15/01/2025	10,67	Depósito em dinheiro	Itaú Unibanco S/A	Paula Laranjeiras Sanches
Garcia Informática	39ª	15/01/2025	19,56	Depósito C/C	Bradesco	Fabio Berti Advogados
José Abhamo Filho	39ª	15/01/2025	457,60	Depósito em dinheiro	Itaú Unibanco S/A	Tapai Sociedade de Advogados
LBM Lajes	39ª	15/01/2025	8,87	Depósito em dinheiro	Itaú Unibanco S/A	Daniel Robba
Manuel A Fernandes	39ª	15/01/2025	266,14	Depósito em dinheiro	Itaú Unibanco S/A	Roberson Thomaz
Rejane Vidotti	39ª	15/01/2025	295,43	Depósito C/C	Banco do Brasil	Regiane de Curtis Vidotti
Eduardo Alkmim	4º	15/01/2025	203,60	Depósito em dinheiro	Banco do Brasil	Eduardo Jose M Alkmim
Cond. Edif. Camboriu	6º	15/01/2025	150,63	Depósito em dinheiro	Itaú Unibanco S/A	Lorenz Rodrigues S Advogados
Total			5.212,28			

Pagamentos realizados em FEV/2025						
Nome Credor	Nº parcela	Data do pagamento	Valor (R\$)	Natureza	Banco	Favorecido
Sérgio Kono	20ª	12/02/2025	438,79	Depósito em dinheiro	Banco do Brasil	Natalia F. M. Rodrigues
Leandro e Damares	32ª	12/02/2025	212,37	Depósito em dinheiro	Itaú Unibanco S/A	Mauro Cardoso Chagas
Átila de Oliveira	40ª	12/02/2025	1.909,28	Depósito em dinheiro	Itaú Unibanco S/A	Fabricio Leandro Soc. Advogados
Cleusa Alkmin	39ª	12/02/2025	181,77	Depósito em dinheiro		Cleusa Alkmin Bianco
Cronreserv	40ª	06/02/2025	113,52	Depósito C/C	Daycoval	Concreserv Concreto SA
Bukfer	40ª	12/02/2025	952,45	Depósito em dinheiro	Itaú Unibanco S/A	Bukfer Materiais Contr. LTDA
Estrutural Blocos						
Francisco Heldo	40ª	12/02/2025	10,70	Depósito em dinheiro	Itaú Unibanco S/A	Paula Laranjeiras Sanches
Garcia Informática	40ª	12/02/2025	19,61	Depósito C/C	Bradesco	Fabio Berti Advogados
José Abhamo Filho	40ª	12/02/2025	458,62	Depósito em dinheiro	Itaú Unibanco S/A	Tapai Sociedade de Advogados
LBM Lajes	40ª	12/02/2025	8,89	Depósito em dinheiro	Itaú Unibanco S/A	Daniel Robba
Manuel A Fernandes	40ª	12/02/2025	266,74	Depósito em dinheiro	Itaú Unibanco S/A	Roberson Thomaz
Rejane Vidotti	40ª	12/02/2025	296,09	Depósito C/C	Banco do Brasil	Regiane de Curtis Vidotti
Eduardo Alkmim	5º	12/02/2025	204,05	Depósito em dinheiro	Banco do Brasil	Eduardo Jose M Alkmim
Cond. Edif. Camboriu	7º	12/02/2025	150,97	Depósito em dinheiro	Itaú Unibanco S/A	Lorenz Rodrigues S Advogados
Total			5.223,85			

Segundo a Recuperanda, o pagamento à “Estrutural Blocos” não pode ser realizado nos meses de dezembro/2023 a fevereiro/2025, pois o banco informou que a conta estava encerrada.

Ressalta-se que os comprovantes disponibilizados possuíam a identificação dos credores escrita ‘manualmente’ nos documentos escaneados e enviados à Administradora Judicial.

7. VISTORIAS REALIZADAS

A Administradora Judicial, por meio de seu preposto, Sr. Everson Fraga, vistoriou no mês de fevereiro de 2025, o escritório das Recuperandas, situado à Rua Cantagalo, nº 692 conj. 1120, conforme alguns registros fotográficos a seguir reproduzidos:

