



Ata da Reunião Extraordinária do Conselho Deliberativo (07/08/2024)

Aos sete dias do mês de agosto de dois mil e vinte quatro, às dezoito horas e trinta minutos, em segunda convocação, na presença de dezenove conselheiros deliberativos e alguns associados, o Presidente do Conselho Deliberativo (CD), Sr. Djalmar Ernani Marquardt, declarou aberta a sessão extraordinária, convidando o gerente do clube, Sr. Fernando Luis Agnes, a compor a mesa e designou o mesmo para atuar como secretário da reunião. O Sr. Presidente do Conselho Deliberativo saudou e agradeceu a presença de todos. Em seguida o Presidente do CD solicitou ao secretário Fernando para fazer a leitura do Edital de Convocação, publicado no grupo de WhatsApp dos conselheiros deliberativos no dia vinte e dois de julho de dois mil e vinte quatro. A leitura da ata da reunião extraordinária anterior foi dispensada tendo em vista que a mesma foi publicada, para conhecimento de todos, alguns dias antes da realização da reunião, no grupo de WhatsApp. Esta foi aprovada pelos presentes, sem emendas. A pauta do dia possuía um item único: ANALISAR O PARECER DO CONSELHO FISCAL SOBRE O CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO ENTRE O TÊNIS CLUBE SANTA CRUZ E O COMÉRCIO DE MEDICAMENTOS BRAIR LTDA. Para falar sobre o assunto o Presidente do CD convidou o presidente do Tênis Clube Santa Cruz, Álvaro Boeira da Fontoura, para compor a mesa. O presidente do Tênis Clube Santa Cruz convidou para compor a mesa a diretora jurídica do Tênis Clube Santa Cruz, Sra. Carina Bischoff. Em um primeiro momento o presidente Álvaro explicou como se deu a negociação com a rede de Farmácias São João, desde o momento da primeira consulta até o fechamento do contrato. Enfatizando que o prédio atual é uma edificação antiga que demandava investimentos contínuos para se manter em dia e que estava desocupado desde janeiro deste ano, tendo surgido apenas uma proposta de locação, com valores bem inferiores, na ordem de três mil reais – sendo que este valor não seria pago nos primeiros seis meses, e metade dele após outros seis meses. Já o valor negociado com a Rede de Farmácias São João é muito superior, sendo a negociação fechada na ordem de nove mil reais mensais, sendo que ainda será construído um prédio maior, com cerca de trezentos e trinta metros quadrados e com dezesseis vagas de estacionamento. E o mais importante, não nos desfazendo da área, por ser um contrato de locação. Com o acordo firmado entre ambas as partes, o presidente do TCSC comunicou o presidente do Conselho Deliberativo sobre a negociação existente, o Sr. Djalmar Marquardt informou que esta é uma decisão administrativa de competência da diretoria do clube, mas em se tratando de ato que interfere nas finanças do clube poderia ser solicitado um parecer do Conselho Fiscal do clube a respeito. Com essa informação o presidente do clube contactou o Conselheiro Fiscal Ednei Fabiano de Aquino, explicando a ele a urgência da negociação, visto que uma equipe da rede de farmácias veio até Santa Cruz com o contrato em mãos, e gostaria de sair daqui com o contrato assinado para dar sequência às questões da obra. O Sr. Ednei Aquino entendeu a urgência e a importância da situação, e inclusive adiou uma reunião para se inteirar da negociação e redigir o parecer. O



presidente informou que a expectativa de inauguração do prédio, após início das obras, é de quarenta e cinco dias, considerando o método construtivo, a capacidade financeira e a mão de obra especializada que a rede de farmácias possui. Informou ainda que a demolição da obra e todos os custos envolvidos são de responsabilidade de rede de farmácias, e ainda, de última hora, negociou-se que as Farmácias São João construirão um quiosque dentro do clube, entre as quadras de tênis dois e três, com cerca de vinte e cinco metros quadrados, espaço que ganhará o nome da rede de farmácias e que será o futuro quiosque das turmas de tênis do clube. O Presidente do TCSC ainda informou que é possível que o clube faça esse espaço ainda maior, pagando a diferença para concluir a obra da forma que se deseja. O Presidente Álvaro passou a palavra para a Diretora Jurídica, que tratou de sanar uma dúvida levantada pelo conselheiro Raul Kothe, que a questionou a respeito do prazo. Segundo a Sra. Carina é difícil dar um prazo exato para início e término da obra, pois isto depende das liberações da prefeitura municipal, mas a expectativa é que a rede possa inaugurar a nova unidade entre os meses de outubro e novembro. A título de registro em ATA, Kothe comentou que falta constar no contrato a informação: "Doação do prédio após os 180 meses de contrato". Outra dúvida, a questão da incorporação da edificação ao patrimônio de clube sem indenização, a advogada Carina Bischoff explicou que isso ocorrerá passado os cento e oitenta meses do contrato de locação, ou caso a rede rescinda o contrato antes do prazo. Isso só acontece caso o clube solicite a rescisão antes do prazo firmado em contrato. A Sra. Carina ainda informou que todos os pontos levantados pelos senhores conselheiros - e que não constam no atual contrato, serão relacionados no futuro aditivo de contrato que já está previsto no contrato atual, e que será realizado assim que a obra finalizar e tivermos a data definitiva da inauguração do negócio, pois a partir desta passa a vigorar o aluguel da locação. O presidente do TCSC reitera que este foi um negócio de ocasião, e de fato aconteceu com agilidade, pois se tem conhecimento que outra rede de farmácias está negociando um ponto próximo ao clube, e para as Farmácias São João é de grande importância inaugurar a nova unidade o mais rápido possível. O Conselheiro Fiscal Alex Knob de Freitas mencionou que em seu parecer, falou sobre as questões de custos da demolição da edificação atual, bem como custos para a retirada do material atualmente existente. A Sra. Carina citou que, em conversa com o advogado das Farmácias São João, ficou claro que este custo será absorvido pela rede de farmácias, até porque eles precisam limpar o terreno o mais rápido possível para dar início à nova edificação. Ainda assim, isto pode ser citado no aditivo do contrato - embora não faça muita diferença neste quesito, pois quando o aditivo for formalizado, a farmácia já estará pronta para iniciar as atividades. E há todo o histórico de conversas no WhatsApp entre os advogados das partes provando a veracidade da informação. Após as explicações, o presidente do Conselho Deliberativo, solicitou que o secretário Fernando, realizasse a leitura do parecer do conselho fiscal, que será mencionado a partir de agora na íntegra:



Parecer do Conselho Fiscal do Tênis Clube Santa Cruz

****Santa Cruz do Sul/RS, 22 de julho de 2024**

****Para:** Conselho Deliberativo do Tênis Clube Santa Cruz**

****Assunto:** Parecer sobre Cláusulas do Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial**

****Prezados Membros do Conselho Deliberativo,****

Após análise detalhada do contrato de locação celebrado entre o Tênis Clube Santa Cruz (LOCADORA) e o Comércio de Medicamentos Brair Ltda. (LOCATÁRIA)

1. Correção da Inflação do Aluguel nos Primeiros 24 Meses

A cláusula ****DÉCIMA PRIMEIRA**** do contrato estabelece que a revisão dos alugueres ocorrerá a cada 24 meses. No entanto, não há menção específica sobre a correção monetária dos alugueres durante os primeiros 24 meses. A ausência de tal correção pode resultar em uma defasagem significativa do valor do aluguel em relação à inflação, impactando negativamente as receitas do clube. O Conselho Fiscal analisou a proposta a atual proposta de locação mensal de R\$ 9.000,00 em comparação com uma segunda opção que seria o valor de proposta de R\$ 7.000,00 corrigido pela inflação futura nos primeiros 12 meses. Considerando a inflação projetada pelo Banco Central do Brasil (BACEN) para os anos de 2025 e 2026, sendo 3,95% e 3,92% respectivamente, concluímos que financeiramente é mais vantajosa a proposta de locação de R\$ 9.000,00 mensais. A diferença de Valor Presente Líquido (VPL) para os 180 meses é de R\$ 310.598,57 a favor da proposta de R\$ 9.000,00 mensais, em 180 meses.

2. Valor da Obra para Fins de Ressarcimento

A cláusula ****DÉCIMA**** menciona que a LOCATÁRIA poderá realizar investimentos significativos no terreno locado, o que naturalmente valorizará o imóvel. No entanto, não há uma metodologia clara para o cálculo do valor das benfeitorias para fins de ressarcimento.

****Recomendação:**** Sugerimos ao final da construção comparar o valor base da CUB do SindusCon RS para lojas comerciais com o valor da construção. Essa medida trará maior transparência e equidade no processo de ressarcimento.

Conclusão

Diante dos pontos levantados, propomos a realização de uma reunião do Conselho Deliberativo para discutir e decidir sobre o contrato de locação apresentado.

Documento assinado digitalmente
gov.br EDNEI FABIANO DE AQUINO
Data: 22/07/2024 11:44:50-0300
Verifique em <https://validar.jf.gov.br>

EDNEI FABIANO DE AQUINO

Conselho Fiscal do Tênis Clube Santa Cruz



O conselheiro Roberto Etges recomendou que no aditivo de contrato que será formalizado, conste uma cláusula preservando o valor locatício, isto é: havendo variação negativa do IPCA, não haverá redução do valor nominal do valor locatício. Etges ainda citou, sobre a questão do índice utilizado pela rede de farmácias para realizar a correção do valor do aluguel, que é a média dos índices IPCA e IGP-M, que o ideal seria que o índice levado em consideração para o reajuste fosse somente o IPCA. Etges ainda sugeriu que se descreva com clareza que o locatário está locando uma fração do terreno do clube, correspondente a matrícula 17224, fração esta medindo 42,45m de frente na Rua Gaspar Silveira Martins por 17,20m de frente na Rua Osvaldo Cruz perfazendo um total de 730,15m², sendo que o prédio que será construído seja averbado logo após o habite-se, e ainda que todas as licenças para demolição, construção, averbação e funcionamento da operação (bombeiros, alvará, alvará da secretaria de saúde, etc) e suas renovações são por total responsabilidade do locatário. Etges comentou ainda que tem se usado multa de 10% por atraso de pagamento. O gerente Fernando Agnes, que participou das negociações relatou que o índice proposto pela rede é utilizado de forma padrão em todos os contratos da rede. Já o conselheiro Flávio Haas contribuiu no assunto, dizendo ser um índice coerente e razoável, considerando o longo prazo do contrato. O conselheiro Átila Mundstock questionou se a nova edificação receberá seguro. A informação não consta em contrato, mas será incluída no futuro aditivo, mas segunda a advogada Carina, acredita-se que sim, afinal será um grande investimento que a rede fará, e certamente as farmácias São João terão o cuidado de assegurar a edificação. O conselheiro Gunter Feldens questionou a respeito de uma situação de sublocação, sobre como fica a situação em caso da farmácia encerre a operação antes do final do contrato. Segundo o contrato, a situação pode acontecer e se acontecer a rede permanece pagando o clube, independentemente do negócio que entrar no ponto, trazendo a segurança que procuramos. O conselheiro Roberto Etges também alertou sobre o fechamos apropriado da lateral da quadra um, para evitar que bolas de tênis caiam fora do clube. O gerente Fernando Agnes citou que isto já foi negociando com a empresa, e rente à quadra citada será edificado um muro e acima dele, ainda colocada tela de proteção para evitar problemas futuros. Fernando comentou ainda que os associados do TCSC terão um desconto especial para comprar na rede de farmácias, e que em breve a parceria será divulgada aos associados. A título de registro em ata, Etges ainda sugeriu que a correção do valor locatício inicie a partir da data da assinatura contrato, e que os itens observados na assembleia farão parte do aditivo de contrato a ser redigido. Ao final o presidente do Conselho Deliberativo, Sr. Djalmar Ernani Marquardt, agradeceu pela presença de todos os conselheiros deliberativos, assim como as considerações realizadas, reiterando que todas as informações tratadas serão adicionadas ao futuro aditivo de contrato, indagando a todos se há a aprovação de todos os presentes quanto ao contrato e aditivo, questionando se todos estão satisfeitos e se aprovam a negociação realizada. Colocado em votação, tivemos unanimidade entre os conselheiros quanto a aprovação do contrato dentro dos termos citados. Também foi aprovado o parecer do Conselho Fiscal. Não havendo nenhum outro questionamento, o Sr. Djalmar Ernani Marquardt encerrou a reunião extraordinária do conselho deliberativo, parabenizando



a diretoria pelo excelente negócio realizado, findando a reunião com uma grande salva de palmas entre os presentes. Esta ata será assinada pelo Presidente do Conselho Deliberativo e pelo secretário dos trabalhos, bem como acompanhada por cópia do livro de presenças da reunião.

Djalmar Ernani Marquardt

Presidente do CD

Fernando Luis Agnes

Secretário Designado