# SOCIEDADE DE GINÁSTICA PORTO ALEGRE, 1867 - SOGIPA

## CONSELHO DELIBERATIVO
## REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA
## ATA Nº 389

**01. DIA:** 17 de março de 2025
**02. HORÁRIO:** 18h30min
**03. LOCAL**: Salão Panorâmico, 4º pavimento da Sede Social Gerhard Joseph Theisen, da Sociedade de Ginástica Porto Alegre, 1867 – SOGIPA, na Rua Barão de Cotegipe, 415, Bairro São João, CEP 90540-020, Porto Alegre, RS.
**04. QUÓRUM**: 78 Conselheiros.

**04.01 – PRESENÇAS**: ADILIO SCHNEIDER FINGER, ALESSANDRO ANTONIO GUZZO, ALESSANDRO MOCELLIN, ANDREAS TREICHEL, ARLETE NITZKE, BRENNO LINDOLPHO BUGS FILHO, CARLOS EDUARDO RODRIGUES GOMES, CARLOS ROBERTO WUPPEL, CAROLINA KREMER KLEIN, CHRISTIAN SALLES BARRETO B DE ABREU, CLEYS RICCI BASTOS BECKER, CLOVIS CADORE, DECIO KROHN, DIMAS ALEXANDRE KLIEMANN, DIRLEI TAVARES GARCIA, EDE ANTONIO GASPERIN, EDUARDO DE SOUZA BOSSLER, EDUARDO LUIZ ARAUJO VOELCKER, EDUARDO MARIANO OBST, EDUARDO MULLER, EDUARDO OLSSON REMIAO, EMILIANO MEDEIROS, EVERTON HERTZOG CASTILHOS, FERNANDO MANUEL DE MATOS CRUZ, FRANCISCO CARLOS CASTRO SOARES, FRANCISCO KIELING LUMERTZ, GERALDO RODRIGUES, GILBERTO PEREIRA DE MORAES JUNIOR, GILBERTO RITZEL STOBAUS, GUSTAVO FIGUEIRO EINLOFT, GUSTAVO SCHNECK MOREIRA, INACIO BENVEGNU MORSCH, IVAN TESCH DA SILVEIRA, JANICE REINICKE WUNSCHE, JENS MARTIN VOELCKER, JOAO CARLOS LUBISCO, JOAO PAULO REICHELT ELY, JORGE H GITZLER, JORGE LUIZ COUTINHO BOFF, JOSE AUGUSTO DE MATTOS, JUVENAL CHIBIAQUE DO CANTO, LEO ARTUR SASSEN, LEONARDO PEDROSO KAISER ALVES, LUCIANO FUNARI, LUIS AUGUSTO FISCHER, LUIZ ANTONIO KRAUSE DE VERNEY, LUIZ ROBERTO VOELCKER, MARCELO BERVIAN, MARCELO LEANDRO EICHLER, MARCELO VICENTINI, MARCIA MULINARI, MARCIO SASSO, MARCUS ROBERTO JUNG, MARIA CAROLINA PIETZSCH SEITENFUS HAGEN, MAURICIO DE SOUZA SANTOS, MAX OTTO RITTER, MILTON SONZA DRI, NELSON BECHLIN WULFF, NEORY MULLER, NEWTON DOMINGUES KALIL, OLAVO CENTENO FERREIRA, OSVALDO ROBERTO VAZ FERREIRA, PAULO JULIO LIPP, RAFAEL DE BARROS RIEGEL, RENATO LUIZ KOPS, RICARDO ALTAIR SCHWARZ, RICARDO MEDEIROS DE ALBUQUERQUE, ROBERTO ENGELS GARAY, RODRIGO PACHECO DE BARROS, ROSEMARY OPPERMANN, SANDRO VIERO, SERGIO LUIS DE MELLO DURANTI, TADEU FERNANDO NUNES DA SILVA, VERA MARIA PIETZSCH SEITENFUS, VITOR JOSE MARTINI, VITOR KORDYAS DOSSA, YORK FRANKE, ZULEICA INGRID WAPLER.

**04.02 – AUSÊNCIAS**: CLAUS JORGE SUFFERT, JORGE EDUARDO SUFFERT, JOSE BENEDICTO LEDUR, PAULO ROBERTO SEIBEL, RAUL TADEU BERGMANN, ROBERTA JULIANOTI, ROBERTO HEBERLE DA SILVEIRA, ROMEU HAAS, SERGIO DANILO GARCIA, SONIA MARIA SCHIEFFERDECKER KARPOUZAS.

**04.03 – AUSÊNCIAS JUSTIFICADAS**: BEATRIZ REGINA SOARES BAUER, BIANCA SMITH PILLA, FELIPE DEPPE ALVES, GENARO AUGUSTO CORREA NUNES, HENRIQUE QUEIROZ FERREIRA, JOSE CARLOS HRUBY, MAURICIO DA SILVA KRAUSE, RENATO DA SILVA ARAUJO, RENATO MARTINS DE OLIVEIRA, ROBERTA OPPERMANN MICHELUCCI RODRIGUES, ROBERTO FERNANDES, RUI EDUARDO MITIDIERI DE OLIVEIRA, STANLY JOEL TARANGER, VICENTE SPERB ANTONELLO.

**05. LEITURA DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO:** Em conformidade com o Estatuto Social da Associação, convoco as(os) senhoras(es) Conselheiras(os), para participarem da Reunião Extraordinária do Conselho Deliberativo desta Associação, a realizar-se no dia 17 de março de 2025, segunda-feira, no Salão Panorâmico, 4 º pavimento, da Sede Social Gerhard Joseph Theisen, na Rua Barão de Cotegipe, 415, Porto Alegre, RS, com início às 18h30min, em primeira convocação e, às 19 horas, em segunda, com a finalidade de deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

1. *Deliberar sobre o aumento, a alienação ou a oneração do patrimônio social e a contratação de empréstimos, mediante a decisão da maioria absoluta dos membros do Conselho Deliberativo, conforme letra "q" do art. 29 do Estatuto Social.*

Ressaltamos que a matéria objeto da presente convocação trata de competência exclusiva do Conselho Deliberativo e exige a presença de maioria absoluta dos seus membros, conforme previsto no Estatuto Social.

**06. ATA Nº 388**: Dispensada a leitura. Posta em votação foi aprovada por unanimidade dos presentes.

**07. ORDEM DO DIA**

**07.01 – Presidente Ricardo M. de Albuquerque:** Ex-presidente do Conselho Deliberativo, presidente de honra, a ocuparem a cabeceira da mesa. Ainda, senhores, conforme permite o regulamento geral, no seu artigo 58, eu convido a integrarem à mesa... alô? A integrarem à mesa o conselheiro Norton Lenhardt e o conselheiro Marcelo Bervian, respectivamente, presidente e vice-presidente da comissão que fez o estudo sobre o contrato do senhor Milton e o seu pagamento com índices construtivos. Senhores, eu vos convido a ficarem por um momento de pé, invocando a presença do ser supremo e de acordo com o que determina nosso Regulamento Geral e Estatuto, declaro abertos os trabalhos desta reunião extraordinária do nosso Conselho Deliberativo. Que reine a tolerância entre nós e que tenhamos a sabedoria necessária a tomarmos decisões e encontrarmos o melhor caminho para o nosso clube. Ainda aproveitando que os senhores estão de pé, eu vos peço um momento de silêncio pelo falecimento da filha de um dos nossos mais antigos conselheiros, foi nosso vice-presidente, o Osvaldo Ferreira, que não se encontra presente, a Senhora Ana Lúcia Ferreira, e vos peço um momento de silêncio. Muito obrigado, vamos nos sentar. Senhor secretário, por obsequio, leia o edital de convocação desta reunião.

**07.02 Secretário Eduardo Voelcker:** Boa noite a todos. Porto Alegre, 26 de fevereiro de 2025, referente reunião extraordinária do Conselho Deliberativo, de 17 de março de 2025, às 19h. Presada e presado conselheira e conselheiro da SOGIPA, em conformidade com o Estatuto Social da Associação, convoco as senhoras e os senhores, conselheiras e conselheiros, para participarem da reunião extraordinária do Conselho Deliberativo desta associação, a realizar-se no dia 17 de março de 2025, segunda-feira, no Salão Panorâmico, quarto pavimento da Sede Social Gerhard Josef Thyssen, na Rua Barão de Cotegipe, 415, Porto Alegre, Rio Grande do Sul, com início às 18h30, em primeira convocação, e às 19h, em segunda, com a finalidade de deliberar sobre a seguinte ordem do dia. Deliberar sobre o aumento, a alienação ou a oneração do patrimônio social e a contratação de empréstimos, mediante a decisão da maioria absoluta dos membros do Conselho Deliberativo, conforme a letra Q do artigo 29 do Estatuto Social. Ressaltamos que a matéria objeto da presente convocação trata de competência exclusiva do Conselho Deliberativo e exige a presença de maioria absoluta de seus membros, conforme previsto no Estatuto Social. Na impossibilidade de comparecer e informar somente pelo e-mail nathalia@sogipa.com.br, até 30 dias após a reunião, conforme parágrafo 1º do artigo 62 do Regulamento Geral. Atenciosamente, Ricardo Medeiros de Albuquerque, presidente do Conselho Deliberativo. Para tanto, teremos a segunda ordem do dia. Deliberar sobre o pagamento dos honorários do arquiteto Milton Lima, ratificando o contrato existente.

**07.03 Presidente Ricardo M. de Albuquerque:** Muito obrigado. Eu quero convidar o ex-presidente Vitor Dossa para ocupar o seu lugar na mesa do Conselho Deliberativo. Por favor. Bem, meus amigos, vamos começar por conceder a palavra ao presidente da SOGIPA para uma breve exposição sobre o momento em que estamos vivendo.

**07.04 Presidente Adílio:** Prezado presidente Ricardo Albuquerque, Carolina, Ricardo, nosso presidente do conselho, Carolina, vice-presidente, Jorge, vice-presidente da executiva, demais membros da mesa, uma saudação, uma saudação especialíssima. É uma primeira reunião com um novo quórum de conselheiros. Já tivemos algumas reuniões informais durante o início do ano, mas é uma informação, uma lembrança que a diretoria, executivo e conselho, associados e demais compõem o que a gente chama da nossa SOGIPA. Desejo a todos vocês sucesso nas novas atribuições, além de associado agora como respondendo, além do seu nome, a vários associados que pertencem a vocês. Muito obrigado. Em comum acordo já com o nosso presidente, nesse mês, nos meses de fevereiro e março, foram dois meses que a gente trabalhou profundamente em cima desse assunto dos índices construtivos, remetemos várias documentações para

todos os conselheiros. Eu vou fazer uma explanação bastante breve, aí eu vou devolver a palavra para o nosso presidente. Ficamos, eu e o Maurício, à disposição, o Maurício mais pela parte financeira, à disposição de qualquer questionamento que entender necessário, para, posteriormente, a gente fazer a votação do contrato da razão da convocação de hoje no dia. Esse processo dos índices construtivos, mais chamado TPC, transferência, potencial construtivo, ele iniciou, conforme as minhas correspondências já enviadas a todos vocês, já lá no ano de 2020, onde surgiu essa possibilidade, foi convidado, através do ex-presidente Carlos Viper, para duas reuniões forem executadas dentro da SOGIPA, onde um consultor conhecedor profundo desse assunto explanou as possibilidades, naquela época, de a gente, da SOGIPA, ter essa transferência. No início, se pensou muito na própria... uma palavra que vinha, como é que é a palavra que foi? Onde é que está o norte? Me ajuda aí o processo que nós entramos no EPAC, de tombamento. Na realidade, tombamento é uma das partes da conservação de bens culturais, mas o nosso processo não foi levado em tombamento, mas sim na transferência do potencial construtivo de imóveis estruturado como cultural do município de Porto Alegre. Então é esse o trabalho que foi executado, é isso que a gente está trabalhando desde 2020. Em 2021, foi trabalhado profundamente, quando fui eleito em dezembro de 21, e, tomando posse no dia 1º de janeiro, entrei mais nesse assunto, já vinha acompanhando bastante com o Carlos, convidei o Carlos como assessor da presidência, em decorrência desse assunto, já vinha sendo trabalhado, para a gente não ter dúvidas do que já tinha sido tratado tanto com o Milton como com os órgãos públicos que a gente repassou. Tomei conhecimento, peguei o orçamento e vi uma situação que não era das melhores para a SOGIPA, onde nós possuímos uma dívida, naquele momento, de 16 milhões e um pagamento de 2,5 milhões de juros, que entendia impossível a gente continuar fazendo esse aporte, botando o dinheiro no ralo. A partir dali, surgiu a necessidade de a gente encontrar no mercado uma pessoa que conheça esse ramo, que são poucos. E, pela experiência que tivemos, do Milton Lima, que deu as duas palavras, nós chegamos à conclusão que, dentro de Porto Alegre, e posso até adiantar agora com conhecimento mais, a própria comissão que foi constituída dos Índices Construtivo, é uma pessoa dos que maiores conhecimentos tem no Rio Grande do Sul no tratamento dessa parte. Fomos felizes em ter um contrato. Assinamos um contrato em janeiro de 1922. Em março, encaminhei uma correspondência para todos os conselheiros da época informando dessa medida que tinha tomado. Em abril, mandei uma carta para o Milton autorizando o Evandro, que é o arquiteto que conhece esse assunto em Porto Alegre, para comandar toda essa parte burocrática ligada junto aos órgãos públicos, tanto o EPAC, COMPAC, a Secretaria do Meio Ambiente, Cultural e Sustentabilidade, para tratar de nosso assunto. Veio para SOGIPA, pesquisou todos os nossos dados da SOGIPA desde 1867, mais precisamente, de 1903, 1910, quando se iniciou aqui no Parque São João. Esse assunto se refere a uma das matrículas do Parque São João. Aqui no Parque São João, eu acho que já botei na correspondência ou verbalmente já passamos, nós temos aqui no Parque São João seis matrículas. Nós estamos trabalhando com uma matrícula, que é a maior matrícula aqui da sede São João. Então é esse trabalho onde o Evandro veio para dentro da SOGIPA, procurou os dados que nós temos, tanto nos cartórios, plantas, tudo que é necessário, junto ao memorial, secretaria, pesquisa entre associados, e elaborou o documento de 51 páginas, que é o documento principal que foi enviado para o EPAC, contando, descrevendo todas as atividades da SOGIPA desde 1909, parece que foi adquirido, 1909, 1910, que foi adquirido esse terreno aqui, e, posteriormente, as construções, 1944 da pista, 50, as outras áreas de construções. Esse foi o documento principal que foi para o EPAC, onde, para a felicidade nossa, o EPAC fez um laudo, concordando com o que estava sendo pedido. Por sua vez, ela encaminhou para um outro órgão mais importante, que eu digo até da própria EPAC, que é o COMPAC, que é formado por 20 ou 25 pessoas da comunidade, engenheiros, médicos, estudantes, que analisaram todo esse processo que o EPAC tinha considerado como bem cultural do município de Porto Alegre, e, por unanimidade, foi aprovado o nosso projeto. A partir dali,o EPAC enviou essa secretaria, que hoje é do Germano Brenn, para analisar o que o EPAC tinha considerado como bem cultural e estruturado dessa matrícula. A partir dali, foi feito um levantamento, que nós chegamos à conclusão... nós não, graças a Deus fosse eu, os órgãos públicos chegaram à conclusão que essa matrícula tinha disponível para bem cultural 130 mil metros quadrados. Esse setor examinou e excluiu 12 mil metros do EPAC, considerando que não fazia o bem estruturante do cultural da SOGIPA. Isso eu já repassei, está na ata que nós fizemos no conselho, quais são os imóveis que foram excluídos por 12 mil metros. Então, ficou autorizado, já registrado no cartório da segunda zona, 118 mil metros quadrados disponíveis para fazer manutenção e conservação desses bens estruturais que foram aprovados por todos esses órgãos. Então, hoje, nós temos registrado no cartório, se alguém precisar nós temos aqui a própria matrícula ou basta consultar a segunda zona, ali está a nossa escritura averbado com essa possibilidade de venda de 118 mil metros quadrados. Falando em números redondos, tem alguns quebradinhos pelo meio. A reunião de hoje eu vou deixar para o nosso presidente, que tem, vamos dizer,

que é o responsável pela condução, eu fico à disposição de vocês, qualquer item que vocês precisarem, eu preciso e gostaria que a gente saísse daqui... eu olhei a última presença, nós estávamos aqui em 64, que todos os 64 saíssem daqui com o seu voto consciente, sim ou não o que a gente está tratando hoje aqui, mas que fiquem conscientes do que a gente está tratando junto à diretoria executiva. Por enquanto, obrigado.

**07.05 Presidente Ricardo M. de Albuquerque:** Nós enviamos para todos os senhores conselheiros o parecer do Conselho Econômico Fiscal, o parecer do Conselho de Justiça e a ata da reunião que nós realizamos, que a comissão encarregada, que a comissão encarregada de fazer o estudo sobre o contrato e os índices construtivos elaborou. Entretanto, nós vamos fazer a leitura dos pareceres, para que conste em ata e mesmo porque talvez algum dos senhores conselheiros não tenha tido tempo, oportunidade de lê-las. Convido primeiro o conselheiro Olavo, presidente do Conselho Econômico Fiscal, a ler o relatório deste conselho.

**07.06 Presidente do Conselho Fiscal Olavo:** Boa noite. Boa noite a todos. Parecer sobre alienação de índices construtivos. O Conselho Fiscal, no exercício de suas atribuições estatutárias, analisou a solicitação apresentada em 06 de março de 2025 pela diretoria executiva relativa ao contrato de prestação de serviço ad exitum assinado em 18/02/2022 e seu aditamento assinado em 15/05/2023, cujo objeto consiste em executar todas as ações necessárias para melhor obter da Prefeitura Municipal de Porto Alegre a autorização para transferência do potencial construtivo existente no terreno da SOGIPA, através de benefícios previstos no Decreto Municipal 20.437, de 2019, e ou a Lei Complementar 434, alterada pela 646. Com o êxito e reconhecimento substancial de índices construtivos a favor da SOGIPA, a empresa contratada requer o pagamento de sua comissão conforme cláusula sexta do referido contrato. Conforme o disposto no artigo 32, alínea E e 2, do estatuto do clube, compete a esse conselho manifestar-se acerca da alienação dos índices construtivos, com o objetivo de cumprir o compromisso estabelecido no contrato mencionado. Ademais, no que se refere aos questionamentos sobre a legalidade, razoabilidade e conformidade do referido contrato de prestação de serviço de êxito, com as normas internas da SOGIPA, nos termos do artigo 32, tais aspectos não estão no âmbito de competência deste conselho. Diante do contexto apresentado, somos de parecer favorável à alienação dos índices construtivos, conforme percentual estipulado no contrato. Porto Alegre, 11 de março de 2025, assino Olavo Centeno Ferreira, presidente, Jorge Gitzler, vice-presidente, Marcos Roberto Jung, secretário, Márcio Sasso, membro do conselho, e Sérgio Durante, membro também do Conselho Fiscal. Muito obrigado.

**07.07 Presidente Ricardo M. de Albuquerque:** Obrigado, presidente. Eu não sei se o conselheiro Leopoldo, presidente do Conselho de Justiça está presente, pelo menos daqui eu não visualizei, ou o vice-presidente. Não estando nenhum dos dois, eu vou convidar o conselheiro Everton para que faça a leitura do parecer.

**07.08 Conselheiro Everton:** Pessoal, boa noite a todos. Cumprimento e saúdo a todos, aqui presente na pessoa do presidente, da diretora executiva do Conselho Deliberativo, a quem cumprimento também a mesa e os demais presentes. O parecer é um pouquinho só extenso aqui, porque faz algumas enumerações dos documentos que foram apresentados pelo Conselho de Justiça. E, falando com o presidente, eu vou me permitir só pular essa parte de citação de documentos e passar realmente para a análise, que eu vou ler só a parte do conteúdo jurídico. Estão me ouvindo bem? Então, vamos lá. Quando eu contrato em si, o conselho chegou à conclusão de que não teria nada especial digno de nota para dizer de ilegalidade, de alguma invalidade, algum problema relacionado a ele. E a gente fez uma ressalva aqui relacionada de questões de conveniência e oportunidade quanto ao pagamento, se vale a pena, se não vale a pena, isso é mais uma questão do âmbito administrativo do que propriamente jurídica. O conselho se limitou a fazer uma análise jurídica e, dentro dessa análise jurídica, então, a sua conclusão foi a seguinte, que, ao menos de um ponto de vista formal, pode-se até dizer que seria possível argumentar de algum problema com a contratação. Contudo, seriam formalidades só discutíveis no âmbito interno dessa associação. Qual foi a crítica, na verdade, que o Conselho de Justiça fez e ponderou? Uma pequena ressalva. O ideal é que a análise jurídica seja efetivada antes de se fazer qualquer contratação e não depois. Por uma questão de, realmente, estratégia, mas, realmente, o momento urgiu, foi necessária uma tomada de decisão rápida, e isso, então, foi possível. Razão por que, inclusive, um dos pontos da nossa pauta hoje é o conselho poder ratificar o contrato nesse momento. A verdade é que a presidência do clube, ao efetuar a contratação, escolhendo a forma de

pagamento ad exitum, como agiu, teria agido dentro das normas regulares de suas atribuições. Quanto ao percentual contratado, a princípio demonstra estar dentro dos critérios normativos para a matéria e, de qualquer forma, se trata de matéria negocial, questões de gestão que fogem do âmbito de opinião do conselho. Assim, juridicamente falando, não há por que, trazido o assunto ao Conselho Deliberativo, o ajustado não ser aprovado. Aliás, deve ser conceituado que muito bem agiu a presidência ao contratar a possibilidade de uma matéria incerta e que agora resulta em ganho efetivo para o clube. Até porque, caso o trabalho não tivesse tido sucesso, nada seria devido pelo clube, o que demonstra o acerto da contratação, da forma como foi efetivado. E, para quem possa questionar, eventualmente, quanto à não aprovação do pagamento pelo clube para o profissional, o Conselho de Justiça sempre acha bom lembrar que qualquer ação judicial posterior envolve riscos, tanto de vitória quanto de derrota. Não cabe ao Conselho de Justiça ponderar sobre as chances de êxito. Elas existem, tanto de êxito como de derrota. Mas o que é possível dizer é que há risco, como toda ação judicial tem, de perda, e, caso esta seja a opção adotada, existem questões de sucumbência que a gente chama, que são aquelas questões que acabam devidas pelo perdedor de uma ação judicial, que, além de ter que acabar pagando aquilo que devia desde o início, acaba condenado também em custos processuais, honorários advocatícios, tem correção monetária e juros de mora. E, caso a SOGIPA acabe condenada a pagar os honorários contratados em juízo, em um cenário que seria negativo, teríamos, então, todos esses encargos processuais que acresceriam ao valor do principal da dívida. Situação, então, que deve ser bastante ponderada, em conjunto com a questão da conveniência e oportunidade, quanto à negativa de pagamento do contrato, se for o caso do entendimento do conselho. Muito embora o Conselho de Justiça tenha opinado e reconheça que a opção de ratificar a contratação e autorizar o pagamento seja, juridicamente, a melhor saída. Então, possível também de destaque, quanto à consideração dos critérios de conveniência e oportunidade, a previsão de que o contrato de prestação de serviços vai ter pagamento dos honorários só sob a forma ad exitum, que é só no sucesso da demanda, que é no caso que aconteceu e, de acordo com a previsão contratual, somente a partir da alienação efetiva dos índices. Ou seja, o profissional não tem legitimidade para ficar exigindo nada da SOGIPA enquanto esses índices não forem efetivamente alienados. Então, se, no caso, essa alienação demorar para ocorrer, ônus que vai ser suportado por ele, nada que possa ser imposta ao clube. Então, como conclusão, o conselho chega ao entendimento de que os contratos firmados geram obrigações e deveriam ser observados com o maior rigor. E como existe essa autorização para a TCP, que é a Transferência do Potencial Construtivo existente no terreno da SOGIPA, se tratando, então, de patrimônio imaterial do clube, sugere-se, para que seja perfectibilizada a venda, que seja, então, referendada pelo Conselho Deliberativo nessa reunião para suprir, então, as exigências estatutárias que demandariam análise prévia pelo conselho, caso seja a situação do entendimento desse Conselho Deliberativo. Então, foi o entendimento do Conselho de Justiça e perdoem a longa explanação, mas aqui era até mais longa, inclusive. Pessoal, obrigado. Agradeço à presidência.

**07.09 Presidente Ricardo M. de Albuquerque:** Obrigado, conselheiro. Por último, nessa explanação sobre a questão do contrato e índices construtivos, vou me permitir pedir ao secretário da comissão que já citada, que foi encarregada de fazer essa avaliação, que leia a ata da reunião que nós tivemos com o Senhor Milton. Por favor, Secretário Barros.

**07.10 Secretário Rodrigo Barros:** Boa noite a todos. Então, a pedido da presidência da mesa, passo a leitura da ata número 001, comissão de índices construtivos, comissão temporária. No dia 12 de março de 2024, horário 19h, local Sala do Conselho Deliberativo, presentes Adílio Schneider Finger, Jorge Reis Garcia, Maurício de Sousa Santos, Ricardo Medeiros de Albuquerque, Rodrigo Pacheco de Barros, Norton Luiz Lenhardt, Marcelo Bervian e Milton da Silva Lima. Ausências não houve. Direção dos trabalhos. A reunião foi dirigida pelo Senhor Ricardo Medeiros de Albuquerque. Abertura dos trabalhos. O presidente Ricardo Albuquerque abriu os trabalhos cumprimentando a todos os presentes e agradecendo pela disponibilidade, em especial do convidado Senhor Milton da Silva Lima. Passou a palavra ao segundo secretário da mesa, Diretor Rodrigo Barros, para conduzir os trabalhos. Ordem do dia, escolha dos cargos dos membros da comissão e esclarecimentos sobre dúvidas trazidas pelos conselheiros em reunião ocorrida em 11 de março de 2025, em que foram apontadas questões a serem elucidadas em tempo da sessão plenária, já convocada e aprazada para 17 de março de 2025. Apresentação dos assuntos da ordem do dia. Aos 12 dias do mês de março do ano de 2025, às 19h, na sede do Conselho Deliberativo da SOGIPA, terceiro pavimento da sede social Gerard Joseph Tyson, situado na Rua Barão do Cotegipe, número 415, bairro São João, Porto Alegre, teve início a reunião de instauração da Comissão de Índices Construtivos, convocada pela presidência do Conselho Deliberativo, na forma do regulamento geral da associação, art. 84, seguintes, com

competência e atribuição para assessorar os órgãos da associação e diretoria executiva, com estudo, análise, acompanhamento e resolução de questões específicas relativas à comercialização dos índices construtivos oriundos de transferência de potencial construtivo, certificado por certidão de imóvel inventariado ou averbado junto ao ofício do registro de imóveis competente. Presentes os senhores já citados, que eu não vou repetir, inclusive o Senhor Milton da Silva Lima, arquiteto contratado pela associação e responsável pelo processo de obtenção dos índices construtivos, especialmente convocado para prestar esclarecimentos acerca de todo o processo e demais informações pertinentes. Aberta a reunião, foi posta em votação a escolha dos cargos de presidente, vice-presidente e secretário da comissão na forma do artigo 84 do Regulamento Geral, parágrafo segundo. Por aclamação, foram eleitos os seguintes membros para os respectivos cargos. Para presidente, o Senhor Norton Luiz Lenhardt, para vice-presidente, o Senhor Marcelo Bervian, e para secretário, o Senhor Rodrigo Pacheco de Barros, que imediatamente passou à condição dos trabalhos. Inicialmente, foram delimitadas as principais dúvidas trazidas pelos conselheiros em reunião informal no dia 11 de março de 2025, previamente a presente, que foram apontadas algumas questões a serem elucidadas em tempo da sessão plenária, já convocada e aprazada para o 17 de março do corrente. Foram apontadas como principais questionamentos os seguintes. Um, se houve a produção de um relatório técnico envolvendo questões... a questão dos prédios afetados, quais seriam, o que se poderia demolir, construir, reformar, etc. Dois, quais os consectários legais incidentes sobre a venda de índices pela associação no que concerne a atributos federais, como ganho de capital, e municipais, como ITBI. Três, quais as atuais referências de preços envolvendo índices consultivos na localização da SOGIPA e quais as estimativas sobre a liquidez dos mesmos. E, quatro, como se daria o pagamento dos honorários contratualmente previstos no caso de aprovação pelo Conselho Deliberativo. O Senhor Milton passou a responder aos questionamentos na mesma ordem. Sobre o primeiro item, ressaltou que o inventário de bens imóveis em função do interesse histórico e cultural passa por um longo processo envolvendo diversas fases que é precedido de laudos técnicos, relatórios, pesquisa histórica e análise pormenorizada, tanto por profissionais especializados como por funcionários públicos de órgãos da municipalidade, como o EPAC, Equipe de Patrimônio Histórico e Cultural, e Compac, Conselho Municipal do Patrimônio Histórico Artístico e Cultural, que, por meio de leis federais municipais, determinam critérios técnicos a serem observados durante o procedimento de inventário, permitindo aos proprietários de imóveis inventariados pelo município a transferência de potencial construtivo previsto no Estatuto das Cidades, Lei Federal nº 10.257/2001, que regulou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. Na prática, isso significa que o proprietário pode vender o direito de construir que ele teria direito se o imóvel não estivesse protegido pelo poder público. Além do retorno econômico que pode obter com a venda dos espaços, os proprietários desses imóveis contam com incentivos urbanísticos e enquadramento em medidas de incentivo à cultura. Para serem catalogados como patrimônio cultural, os imóveis deverão atender requisitos como histórico ou simbólico, morfológico, técnico, paisagístico e de conjunto. Os prédios da SOGIPA lograram êxito no procedimento de inventário... os prédios que lograram êxito no procedimento de inventário foram os seguintes, Sede Social, Estilo Arquitetônico Brutalista, Refeitório dos Funcionários Marcenaria, Casa dos Bávaros, Mirante, Sanitários e Casa dos Bandeirantes. Por conseguinte, a matrícula 173546 da quarta zona do Registro de Imóveis de Porto Alegre, em que os prédios se encontram edificados, recebeu potencial construtivo em índices da seguinte forma, a área da matrícula é multiplicada pelo índice construtivo estabelecido pelo plano diretor, resultando na quantidade disponível de índice de potencial construtivo, descontando-se a área das edificações existentes e não atingidas pelo inventário. Assim, temos 76.960,79 m² vezes 1,6, que é o índice, que dá 123.137,26 m², e 3.714,12 m² vezes 1,9, que dá 7.056,83 m², totalizando 130.194,09 m², que é descontado 12.038 m² da área construída dos imóveis sobre a matrícula, não inventariados por não enquadramento legal, gerando o resultado final de 118.156,09 m², metragem esta já averbada na matrícula do imóvel, que poderá ser alienada por transferência de potencial construtivo ou utilizada dentro da própria matrícula em local onde não haja prédios afetados ou em outras matrículas da SOGIPA ou de terceiros, sendo que a SOGIPA poderá vender, ceder, permutar por serviços, por área construída ou mesmo utilizar os índices para aprovar novas edificações no Parque São João. Os prédios afetados pelo inventário não podem ser demolidos e devem ser conservados não diferentemente do que já deveriam ser, apenas havendo uma mera solicitação para o EPAC quanto à restauração de fachada, telhados, aberturas, uso de cores, enfim, a fim de se evitar descaracterização, que, mantidas as características originais, são facilmente aprovadas pela municipalidade. Os custos dessas restaurações não devem variar em função do inventário dos bens, sendo mais relevantes os custos próprios de mercado, como material e mão de obra. Fora desses prédios, pode ser edificado tudo quanto aprovado pela prefeitura, em obediência às diretrizes do plano diretor, como qualquer obra arquitetônica. O Senhor Milton entende não haver necessidade de produção de relatórios específicos, além dos já produzidos por ocasião

do longo processo, que é público e passou por todas as instâncias, foi aprovado e os índices gerados já foram concedidos, ou seja, já houve o resultado. Diga-se de passagem, oito vezes superior ao esperado. A comissão ponderou, então, pela não realização de relatório técnico e sim pela digitalização e disponibilização de todo o processo a quem interessar possa. Passando ao segundo item, quanto à tributação, o Senhor Milton informa que a venda de índices para os clubes, associações ou agremiações civis não é tributável. Exemplo de outras instituições que já fizeram consultas nesse sentido, citando a ALJ e a Sociedade Italiana do Rio Grande do Sul como referências. A SOGIPA estaria enquadrada em isenções legais que serão oportunamente apuradas e confirmadas pela comissão, para a elucidação até a reunião ordinária e extraordinária aprazada para 10 de abril de 2025, que tratará sobre a venda de índices para quitação das dívidas. Portanto, não há aparentemente a incidência de ganho de capital sobre a venda, seção ou transferência de índices construtivos. Quanto ao ITBI, Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis, asseverou que os índices não são bens imóveis em si, mas bens acessórios da propriedade imobiliária, classificados como uma bonificação da municipalidade, motivo pelo qual não são tributados por este imposto, que incide apenas sobre a transmissão de bens imóveis, como o próprio nome relata. Com a criação da UDRI, Unidade de Desapropriação e Reserva de Índices, ocorre a emissão de certidão de saldo aos titulares dos índices construtivos registrados nos arquivos, que passam a funcionar como uma conta corrente. Quando vendidos, emite-se a certidão de saldo e a certidão de utilização. Passando à discussão do terceiro item, sendo preço, liquidez e liquidez os índices, foi feito um breve relato sobre a evolução da legislação e suas inovações, que acarretaram o abandono dos antigos leilões, que não mais prosperaram, sendo que, nos últimos, sequer houve arrematante. Hoje existe a disponibilidade de índices pela própria Prefeitura e foi ponderado que 118 mil metros quadrados de índices construtivos é uma quantia expressiva e que se posta à venda de uma única vez impactaria severamente os preços de mercado. Para tanto, foi sugerido a venda de quantias em lotes não superiores a 20 mil metros quadrados. Atualmente, a referência para o preço de índices ainda é a Prefeitura Municipal, que mantém um balcão com oferta de índices em grande quantidade e ainda com oito meses de carência ou parcelamento em oito parcelas mensais sem juros. O preço do índice da localidade da SOGIPA, hoje, gira em torno de 1.147 reais o metro quadrado. Este valor é alcançado a partir de uma tabela de equivalência em relação à localidade onde será utilizado. Então, há que se ponderar caso a caso e fazer a estimativa de equivalência para ver quantos índices da SOGIPA serão necessários para gerar quantos metros quadrados no Moinhos de Vento, por exemplo. Ao dividir-se o valor do índice da região da SOGIPA pelo índice da região em que se pretende empreender, é que se saberá a quantidade necessária e o valor de mercado dependerá desse cálculo de equivalência. Mas, certamente, as construtoras não pagariam mais de 70% do valor de balcão da prefeitura, parcelado e sem juros, em um índice particular, à vista e com comissão de intermediador, muitas vezes. Outros clubes, como o ALJ e o Jockey Club, ingressaram com o processo, então haverá bastante oferta e as construtoras buscarão onde o preço estiver mais barato. Foi esclarecido que os honorários de intermediação, quando há corretores envolvidos na comercialização, giram em torno de 6% a 15%, dependendo da quantidade das partes e do profissional envolvido, que este valor pode ser pago pela vendedora ou compradora, dependendo da negociação. Foi sugerido parcimônia na oferta para não impactar os preços e ponderado que, com o valor da taxa Selic, valeria a pena vender uma quantidade de índices, mesmo a preços mais módicos, para se pagar as dívidas do clube, frente ao montante devido e a taxa de juros altíssima e ainda em viés de alta a curto e médio prazo. Quanto à liquidez, acredita-se um prazo razoável de seis meses a um ano para a comercialização de um lote de 18 mil metros quadrados, por exemplo, a fim de suprir as necessidades de adimplemento dos compromissos financeiros da SOGIPA. Quanto ao quarto e último item, pagamento de honorários, foi ponderado pela comissão que o pagamento dos honorários importam em alienação de patrimônio e que, portanto, deverá ser submetido ao plenário do Conselho Deliberativo, que deverá ratificar o contrato de honorários e autorizar o pagamento. Que o contrato de honorários foi submetido ao parecer dos Conselhos Econômico e Fiscal, bem como de Justiça, e que aguarda os respectivos pareceres para, então, circular aos demais conselheiros, membros ou termo contratual. Pelo Senhor Milton, foi dito que aguardará a deliberação do órgão e que, para facilitar a operação, sugere uma escritura pública de sessão e transferência de índices a que faz jus pelo trabalho realizado para o nome de uma de suas empresas, pois o contrato permite o pagamento a ele ou a quem indicar e que, então, passará uma nota fiscal para ser anexado ao contrato, juntamente com o termo de quitação dos honorários, para que a SOGIPA possa ficar totalmente quite e liberada da incumbência, o que foi objeto de debate e, ao final, concordância unânime entre os membros da comissão. E, como nada mais foi dito, eu, Rodrigo Pacheco de Barros, secretário da Comissão de Índices Construtivos, a pedido da presidência da comissão, fiz constar e lavrei a presente ata que segue assinada por todos os membros presentes. A reunião foi encerrada em 21 horas e nada mais foi dito.

**07.11 Presidente Ricardo M. de Albuquerque:** Muito obrigado. Senhores conselheiros, eu entendo como algo que foi maçante a leitura dos pareceres e a leitura dessa ata, mas peço que os senhores entendam que isso é fundamental que fique gravado, conste em ata para dar legalidade a todo o processo que nós desenvolvemos para trazer as informações aos senhores. De formas a abastecê-los para que possam votar de forma coerente e consciente. A palavra, a partir deste momento, está à disposição para qualquer um dos senhores que queira dela fazer uso para questionamentos, estando o presidente da SOGIPA, o vice-presidente administrativo, à disposição e mesmo o pessoal que integra a nossa comissão encarregada de tratar do assunto. Por favor, conselheiro, no microfone. Como muitos de nós estão começando o conselho, vou pedir que o conselheiro diga o nome para que todos saibam quem está falando.

**07.12 Conselheiro João Ely:** Alô. Boa noite a todos. Eu sou o João Ely. Só para confirmar a questão do valor do comissionamento percentual, que acho que não foi falado, do contrato do consultor. Eu entendi pelos documentos passados que é 5% do valor. É isso?

**07.13 Presidente Adílio Scheneider:** Eu peço desculpa a todos os conselheiros. Naquela parte que eu mencionei ali, que eu vou assumir em janeiro e eu falei da dívida e coisas, por um lapso eu não comentei essa cláusula do contrato que foi enviada a todos. Na época, como que isso era um assunto novo de mercado, nós, direção, não tínhamos o padrão, valor nenhum. A preocupação se ficou assinar um contrato pagando mensalmente um valor, assumindo mais passivos e chegar no fim do contrato não receber nada. Então veio uma sugestão na época, eu acho que foi uma luz que apareceu ali. Então foi trabalhado conforme o presidente do conselho... não fiscal... comentou, se iniciou com um percentual de 6%, uma das cláusulas consta 6%, e conforme o sucesso dele nos metros quadrados que conseguiria para SOGIPA, ia diminuindo o percentual. Até 8 mil metros, era 6%. Até 20 mil metros, era 5,5%. E acima de 20 mil metros, era 5%. E, explicando, essa venda desses índices, o valor atribuído que vai constar, é tudo o próprio Milton que vai buscar o cliente, vai vender o seu valor e vai ser transformado isso em metros quadrados. Esse valor em dinheiro entra para SOGIPA e ele emite uma nota fiscal de serviço e a gente repassa para ele. Conforme ele foi vendendo, vai se baixando. A comissão optou de um momento único, ele vai trazer clientes e vai dizer qual é o valor do metro quadrado, calcula seus 5 mil 900 e poucos metros que ele tem, faz uma escritura e quita todo esse assunto direto já permanecendo, averbando no cartório, e vai ficar lá, então, os 112 mil metros que é a SOGIPA, que depois, nessa reunião de abril, vai ser tratado como a forma que a gente vai vender valor, a comissão, todo o assunto da venda da SOGIPA, conforme o Presidente Ricardo já mencionou anteriormente, ficará para a reunião do dia 10 de abril, hoje o percentual pelo sucesso que ele obteve é 5% dos metros quadrados que ele tem.

**07.14 Conselheiro João Ely:** Perfeito, claríssimo.

**07.15 Presidente Ricardo M. de Albuquerque:** Mais algum dos senhores conselheiros deseja manifestar-se? E não havendo nenhum conselheiro desejando manifestar-se, eu vou pedir, por exemplo, o Max, que está de pé, permite, Max, meu afilhado, que fique aqui no plenário entre os que estão sentados, eu não consigo ver a Rose também, para que nós possamos colocar em votação. Por favor, se tiver mais algum conselheiro sentado nessa parte central e se houver algum não conselheiro sentado nesse local, que, por favor, troque de lugar, Mais algum conselheiro que não esteja, que esteja na lateral? Vamos verificar agora, por favor, conselheiro. Vamos pedir ao pessoal lá do sistema que nos informe o quórum. Quantos presentes somos? Nathalia, por favor, quantos presentes somos? Somos 78 presentes. Então, em regime de votação, os conselheiros que concordam com a proposta apresentada de remuneração do Senhor Milton, permaneçam sentados como estão, aqueles que não concordam, por favor, levantem-se. Nenhum contrário? Então eu declaro aprovado por unanimidade a proposta de pagamento do Senhor Milton com os índices construtivos e me permito cumprimentar a todos os senhores pelo bom senso, pela paciência de estarem aqui ratificando o contrato, como foi ratificado hoje e quando eu disse lá no início da nossa gestão, nós estamos aqui dando o nosso bem maior pela SOGIPA, o nosso tempo de vida. Eu acho que hoje o nosso tempo de vida foi muito bem aproveitado, se algum dos senhores quiser fazer alguma manifestação na ordem do dia, por favor, manifestem-se. Por favor, Inácio.

**07.16 Conselheiro Inácio:** Meu nome é Inácio Morsch, boa noite, é minha primeira experiência aqui como conselheiro. Após ler toda a documentação e somente após ler toda a documentação, eu, na minha modesta

opinião, cheguei à conclusão que não restava outra escolha. Ao longo do processo eu manifestei várias vezes e reitero aqui que se não fosse dado conhecimento amplo de toda a documentação, a minha resposta já tinha sido dada e seria voto contra. Então, como eu tive acesso, espero que no futuro deem mais tempo para leitura, que, assim, eu como outros tenho outras atividades profissionais e o tempo curto de leitura é complicado, então fica a modesta sugestão para futuros eventos que a documentação seja entregue o mais breve possível. Essa é a minha sugestão, assim como que em futuros processos esse conselho seja mais consultado, evitando compras ou procedimentos que muitas vezes podem ser questionados, então eu entendo que é salutar para o clube, de maneira geral. E, para encerrar, espero que os que conduzem o clube tenham sabedoria no uso desse dinheiro, porque mesmo sendo essa cifra grande, como se diz em matemática, trata-se de um número finito e se nós colocarmos os pés pelas mãos esse dinheiro vai terminar. Então, muita sabedoria a quem tem que tomar essa decisão. É isso, obrigado.

**07.17 Presidente Ricardo M. de Albuquerque:** Mais algum conselheiro? Não havendo mais nenhum conselheiro querendo manifestar-se, vamos encerrar essa reunião do conselho deliberativo, reunião extraordinária do conselho deliberativo. Agradecendo a todos os senhores pela presença. Dia 10 de abril nós teremos uma reunião ordinária, onde serão apresentados os relatórios da gestão relativos ao ano anterior 2004 e uma reunião extraordinária em que será discutida a questão de liberação de índices construtivos para pagar a dívida atual da SOGIPA, que gira ao redor de uns 13 milhões de reais, para tanto, a diretoria executiva disponibilizará aos senhores a planilha com as nossas dívidas bem especificadas. Mais uma vez agradeço a vossa presença.

**08. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, o Presidente do Conselho Deliberativo encerrou a reunião Extraordinária às 20h.



Ricardo M. Albuquerque

Presidente do Conselho Deliberativo



Eduardo L. Araujo Voelcker

1º Secretário do Conselho Deliberativo