



**ATA DA 500ª REUNIÃO DO CONSELHO DELIBERATIVO DO PAISSANDU ATLÉTICO CLUBE, REALIZADA EM 27 DE NOVEMBRO DE 2025, ÀS 19:00, CONFORME CONVOCAÇÃO DATADA DE 18 DE NOVEMBRO DE 2025, EM SUA SEDE SITUADA NA AV. AFRÂNIO DE MELO FRANCO, No. 330, LEBLON, COM PRESENÇA DE 14 (QUARTOZE) CONSELHEIROS, CONFORME REGISTRO DE PRESENÇA.**

### **COMPOSIÇÃO DA MESA DE TRABALHO**

Composta a Mesa pelo Conselheiro Renan Souza Pinto de Brito, Presidente do Conselho Deliberativo e pelo Conselheiro Ricardo Cyfer.

Foram convidados a participar da reunião os membros do Conselho Diretor: o Presidente do Conselho Diretor, Sr. Lawrence Roy Magrath; o Diretor Financeiro, Sr. Heitor Barreto Correa; e o Diretor Jurídico, Sr. Andre Galdeano.

### **JUSTIFICATIVA DE AUSÊNCIAS**

Foram previamente justificadas as ausências dos Conselheiros Bruno Stern, Carlos Vasques, Pedro Rocha, Lucas Salvetti.

### **I. Leitura e aprovação da Ata de 499ª Reunião do Conselho Deliberativo**

Ata aprovada sem ressalvas

### **II. Empossar o Conselheiro Sergio Adolfo Amaral, eleito na Assembleia Geral Ordinária**

A mesa do Conselho Deliberativo, conforme as disposições do Estatuto Social, convocou para tomar posse como membro Efetivo do Conselho Deliberativo o sócio o Conselheiro Sergio Adolfo Amaral, eleito na 144ª Assembleia Geral Ordinária.

### **III. Instituir a Comissão de Assuntos Jurídicos, Legislação e Apoio Legal e nomear os seus membros (Ato Normativo 001/2023)**

O Presidente do Conselho Deliberativo, Conselheiro Renan Brito, ressaltou a contribuição das comissões para o aprofundamento das discussões no Conselho Deliberativo.

Nomeados como membros da Comissão de Assuntos Jurídicos, Legislação e Apoio Legal os Conselheiros: Tatiana Arima, Daniel Borges, Juliana Kalichshtein, Pedro Rocha.

### **IV. Instituir a Comissão de Obras e Planejamento Imobiliário e nomear os seus membros (Ato Normativo 001/2023)**

Nomeados como membros da Comissão de Obras e Planejamento Imobiliário os Conselheiros: Cassia Rinaldi, Sergio Balaj, Pedro Zagury, Fernando Escobar.



#### **V. Deliberar sobre a reforma nas quadras de tênis (Art.26, inciso X, Estatuto Social)**

Aprovada a proposta da empresa TenniService, para quebradela e refazimento do piso de saibro composto das quadras de tênis, no valor de R\$ 125.400,00, para cada quadra.

O Conselheiro Pedro Zagury sugeriu incluir na proposta uma cláusula com previsão de multa em caso de atraso do cronograma.

O Conselheiro Daniel Borges sugeriu incluir uma cláusula para garantia da manutenção da qualidade.

#### **VI. Assuntos do Conselho Diretor: atualização sobre as questões jurídicas e financeiras do Clube**

Com a palavra o Presidente do Conselho Diretor Lawrence Magrath:

##### Visita ao Clube Atlético São Paulo – SPAC:

O Presidente Lawrence Magrath recentemente visitou o Clube o coirmão SPAC e foi recebido pelo Presidente João Francisco Farhat Kehdi.

Na ocasião, além de participarem de um Podcast, os presidentes estabeleceram uma reaproximação entre as duas entidades.

A ideia do Presidente Lawrence Magrath é desburocratizar a forma de acesso dos associados do PAC e do SPAC, através da integração dos bancos de dados, uma vez que as duas entidades se utilizam do mesmo sistema da empresa Multiclubes.

##### Quadras de Tênis:

O Presidente Lawrence Magrath informou que a obra na quadra 1 foi finalizada e aprovada pelos sócios e apresentou o orçamento da empresa TenniService para dar continuidade nas demais quadras.

##### Admissão de novos sócios:

O Presidente Lawrence Magrath informou que as entrevistas para novos sócios estão sendo realizadas de acordo com o planejamento da Diretoria.

Houve uma alteração no processo de admissão que agora se inicia com a entrevista do candidato e, após a aprovação, é liberada a proposta de admissão. Para dar mais agilidade, a proposta ficará afixada no quadro pelo período de uma semana.

##### Sócio Temporário:

O Presidente Lawrence Magrath propôs uma reflexão aos Conselheiros sobre a situação dos sócios temporários cujos períodos de associação já estão vencidos e que, portanto, não poderão renová-los.

O Presidente relatou ter conversado com alguns desses sócios, os quais afirmaram que, à época do vencimento de seus períodos, quando o valor da joia de admissão ainda não havia sido alterado, procuraram o Clube para solicitar a transferência para a categoria de Sócio Efetivo, mas foram informados de que essa mudança não era possível.

Os Conselheiros manifestaram-se contrários a qualquer tratamento diferenciado ou à redução do valor da joia de admissão. Ressaltando também a necessidade, por parte da diretoria, da regularização dos sócios em condições irregulares o quanto antes.



A Conselheira Juliana Kalichshtein enfatizou a importância do cumprimento das regras estabelecidas.

O Presidente Lawrence Magrath disse considerar, com a reforma estatutária, a criação de uma categoria de “sócio empresarial”, com número limitado de cotas e destinada a CEOs.

O Conselheiro Renan Brito, disse que a possibilidade da criação da figura do "sócio empresarial" proposta pelo Presidente Lawrence teria que ser estudada pelo Conselho Deliberativo no âmbito de uma reforma estatutária

O Conselheiro Daniel Borges, concordou com a ideia desde que o número limite estabelecido de sócios não seja ultrapassado.

O Presidente Lawrence Magrath concordou com o princípio da isonomia e afirmou que, em situações específicas que podem vir a acontecer envolvendo sócios, levará o tema ao Conselho Deliberativo para análise conjunta.

Sobre a situação dos sócios temporários, o Conselheiro Carlos Manoel lembrou que nem sempre a situação do Clube foi confortável financeiramente, com um impacto maior no período da pandemia, e os sócios temporários contribuíram com entrada de receita para o clube.

#### Sócio afastado temporariamente:

O Conselheiro Fernando Escobar indagou sobre o andamento da regularização da situação dos sócios em condição de afastamento temporário que encontram-se em desacordo com as condições previstas no estatuto, e portanto, não poderiam mais permanecer nessa condição.

O Presidente Lawrence disse ter ciência da existência de casos, mas não soube precisar a quantidade e se dispôs a apresentar os números na próxima reunião.

#### Diretoria Jurídica:

Atendendo ao convite do Presidente do Conselho Deliberativo, o Diretor Jurídico Andre Galdeano atualizou a situação jurídica e processos em andamento.

Trabalhista Sergio Mandelblatt Advogados	2 Reclamações Trabalhistas
CEDAE Velmovitsky Advogados Associados	Sentença proferida a favor do Paissandu Atlético Clube
Rioprevidência Gussem, Saad & Lemos Basto Advogados	Estão sendo realizadas tratativas junto à Câmara Administrativa de Soluções de Conflitos (CASC) da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro (PGE-RJ) para solucionar a questão junto à RioPrevidência pela via negocial.
Vinhas e Redenschi Advogados Processo Administrativo Tributário – IPTU	Processo Administrativo referente à regularização da situação cadastral e fiscal do imóvel do Requerente, no qual será aferida a correção da área construída para fins de eventuais ajustes no valor venal do imóvel.



A respeito da RioPrevidência, os Conselheiros sugeriram ao Conselho Diretor que, antes da formalização do acordo, conversem com o escritório de advocacia a fim de obter esclarecimentos e definir os valores dos honorários de êxito. Ressaltaram, ainda, que esse valor deverá ser provisionado em orçamento.

O Conselheiro Renan Brito sugeriu que a comissão jurídica do conselho poderia ajudar na discussão sobre os valores dos honorários de êxito. Ressaltou também que tão logo seja esclarecido esse ponto, é importante que o Conselho Fiscal seja informado para que este averigue o correto provisionamento da despesa.

### Diretoria Financeira e Patrimonial

Atendendo ao convite do Presidente do Conselho Deliberativo, o Diretor Financeiro/Patrimônio Heitor Barreto Correa deu início a atualização das ações em andamento:

## **ATIVIDADES EM ANDAMENTO**

- Medidas para Mitigação do *Déficit*
  1. Aumento do número de Sócios Efetivos de 930 para 1000 mediante o pagamento de joia de R\$70.000
  2. Redução de 40 sócios temporários com o pagamento de mensalidade de R\$2.500 a partir de janeiro de 2026
  3. Busca de menores preços para compras diversas com a consulta a pelo menos 3 empresas, sempre que possível
  4. Redução de custos através de renegociação de contratos diversos
    - Concessionária Andreia Tinoco
    - ✓ Pagamento das despesas com água, gás e energia elétrica
    - ✓ Pagamento ao PAC de R\$30.000 mensais reajustados anualmente pelo IPCA
    - ✓ Reajuste anual dos preços praticados pelo IPCA
  
    - Energia Elétrica - Mercado Livre
    - ✓ Contrato atual com a empresa IBS se encerra em dezembro de 2025
    - ✓ Processo licitatório com a participação das empresas TYR, INDRA e ENGIE
    - ✓ Novo contrato já assinado com a ENGIE Comercializadora Varejista de Energia Ltda. pelo período de 5 anos (janeiro de 2026 a dezembro de 2030)
    - ✓ Simulação do custo mensal de energia para o consumo do PAC

LIGHT	R\$85.349,34
IBS	R\$76.818,16
ENGIE	R\$56.566,62



- Eventos em Andamento de Acordo com o Orçamento Aprovado
  1. Recuperação do Muro Externo
    - Valor contratado - R\$279.000
    - Serviços extras - R\$59.628
    - Serviços sendo concluídos até o fim do mês
  2. Instalação de toldos novos na portaria, passarela da entrada, varanda e piscina
    - Orçamento - R\$40.000
    - Valor contratado após licitação - R\$44.000
  3. Recuperação do piso da Brinquedoteca
    - Valor contratado (fornecedor único) - R\$8.102
  4. Reforma do piso das quadras de tênis
    - Orçamento para as 6 quadras - R\$800.000
    - Valor contratado para 1 quadra (já concluída) - R\$125.400
    - Valor previsto para as 5 quadras restantes - R\$627.000
  5. Troca do gramado (green) do Bowls - Green Leaf
    - Orçamento - R\$200.000
    - Valor contratado - R\$136.260
    - Serviços em execução com previsão de conclusão em até 90 dias
      6. Impermeabilização da cobertura da Sede
        - Orçamento - R\$300.000
        - Melhor proposta (licitação) - R\$446.000
        - Serviço adiado
  7. Projeto para recuperação do muro externo junto à Rua Humberto de Campos
    - Serviço não orçado
    - Valor contratado - R\$4.700 (M & G Engenheiros Associados)
    - A obra será objeto de licitação após a conclusão do projeto
  8. Reforma da piscina
    - Orçamento - R\$200.000
    - Valor contratado para o projeto de consolidação do aterro - R\$36.000 (ABS Engenharia - Fundações - Geotecnia)
    - Projeto das instalações hidráulicas e de aquecimento e da arquitetura do espaço a contratar
    - A obra será objeto de licitação após a conclusão dos projetos



Para o Diretor Heitor Barreto seria muito importante que o Clube estabelecesse um Plano Diretor, uma vez que as demandas existentes são variadas. Com o Plano Diretor, seria possível elaborar um diagnóstico preciso das necessidades, definir as prioridades e estabelecer um cronograma de execução adequado.

## COBRANÇA ADICIONAL DO IPTU

- Processo 04/33/300.581/2018, data de autuação 11/09/2018, da Coordenadoria do IPTU da Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento, visando a regularização cadastral e fiscal do imóvel localizado na Avenida Afrânio de Melo Franco, 330, Leblon, Inscrição 0.245.908-9
- Foi verificado que os dados cadastrais se encontravam desatualizados, sendo o PAC notificado do início da ação fiscal e intimado a apresentar os elementos necessários à regularização do imóvel
- Em 25/09/2025, o PAC recebeu a “Comunicação Interna” da Coordenadoria do IPTU relatando todas as etapas do processo, com emissão da guia 01/2025 cobrando as diferenças de IPTU para a exercício de 2025, com remissão para as diferenças de IPTU de 2020 a 2024 (Lei 2277/94 com a redação dada pela Lei 2683/98)
  - Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica em 03/10/2025
    - ✓ Não há débitos inscritos em dívida ativa
    - ✓ Cotas do IPTU 2025: 10 x R\$65.977,30
  - Opções para pagamento das cotas da regularização não previstas
    - ✓ Pagamento normal do IPTU (orçamento operacional)
    - ✓ Pagamento utilizando o Art. 38, § 4º e § 5º do Estatuto
  - Parecer Técnico do Escritório milton j. mandelblatt & rafael j. mandelblatt engenharia - avaliações - perícias atestou a pertinência da cobrança dos valores adicionais
  - Valor pago em 07 de novembro - R\$334.506,12

O Diretor Heitor Barreto informou que foi realizado um parecer técnico pelo escritório do Dr. Milton Mandelblatt, o qual concluiu que estão corretos os dados cadastrais constantes da guia do IPTU.



## MOVIMENTAÇÃO DOS SÓCIOS

POSIÇÃO DE SÓCIOS EFETIVOS	
EFETIVOS E AFASTADOS TEMPORARIAMENTE EM 30/06/2025	929
ADMISSÕES EFETIVOS/EX-DEPENDENTES/READMISSÃO	15 (+)
DESLIGAMENTOS	11 (-)
EFETIVOS TRANSFERIDOS PARA VETERANO	2 (-)
EFETIVOS E AFASTADOS TEMPORARIAMENTE EM 27/11/2025	931
** 4 SÓCIOS ADMITIDOS COM O NOVO VALOR DA JOIA DE R\$70.000,00	
*** 4 ENTREVISTAS REALIZADAS AGUARDANDO PROCESSO DE ADMISSÃO	
POSIÇÃO DE SÓCIOS TEMPORÁRIOS	
SÓCIOS TEMPORÁRIOS EM 30/06/2025	68
ADMISSÕES	5
DESLIGAMENTOS	14
SÓCIOS TEMPORÁRIOS EM 27/11/2025	59
** 5 ADMISSÕES DE SÓCIOS TEMPORÁRIOS FORAM REALIZADAS ENTRE JULHO E AGOSTO/25	

CATEGORIA	27/11/2025
EFETIVO	889
AFASTADO TEMPORARIAMENTE	42
FEMININO	1
TEMPORÁRIO	59
BENEMÉRITO	3
HONORÁRIO	6
VITALÍCIO	1
VETERANO	215
EFETIVO-B	7
AFASTADO	1
SUB TOTAL	1224
DEPENDENTES	2120
TOTAL	3344

## VII. Assuntos Gerais

O Presidente do Conselho Diretor Lawrence Magrath, comunicou que o Sócio Daniel Biron foi instituído como Diretor de Alimentos e Bebidas. Com sua ampla experiência no setor de restaurantes, agregará muito a diretoria.

A respeito da renovação do contrato da atual concessionária de alimentos e bebidas, o Presidente Lawrence esclareceu que a diretoria tem se empenhado nas negociações para que o novo contrato e a contrapartida sejam justos.

O Conselheiro Daniel Borges fez algumas sugestões e reflexões:

(i) registrou discordância com os preços praticados pela concessionária, de acordo com estudo comparativo elaborado por ele, demonstrando que, em diversos restaurantes tradicionais de Ipanema, Leblon e Gávea, a maioria dos pratos é mais barata do que no restaurante do Paissandu, embora a concessionária não pague aluguel e, atualmente, não realize repasse de faturamento;

(ii) manifestou discordância com a manutenção da atual concessionária, tanto pelos critérios de preço quanto de qualidade, sugerindo a realização de edital de concorrência, convidando inclusive concessionárias de outros clubes, o que poderia reduzir preços e elevar a qualidade do serviço;

(iii) sugeriu previsão de multa contratual específica caso a concessionária reajuste os preços do cardápio de forma diversa da pactuada (correção anual pelo IPCA-E);



(iv) sugeriu que não exista preço de rolha em nenhum caso, especialmente porque a carta de vinhos atual é limitada e deficiente em variedade e qualidade. Apontou também que outras bebidas alcoólicas — em especial chopp e cerveja — estão com valores muito acima dos praticados na região;

(v) propôs — sugestão não acatada pelo Conselho Diretor— que a repactuação contratual contemple um valor mínimo de piso mensal (que o Presidente mencionou ser de R\$ 30.000,00) ou 10% do faturamento total da concessionária, o que for maior. Adicionalmente, sugeriu o uso de uma solução de Banking as a Service (BaaS) como intermediária das transações, permitindo split automático dos recebíveis e resolvendo eventuais questões de auditoria e alocação de valores devidos ao Clube - o que serviria a todo e qualquer concessionário.

A Conselheira Juliana Kalichstein pontuou sobre os valores dos produtos e a ausência de opções mais saudáveis para diversificar o cardápio.

O Presidente Lawrence Magrath concordou que há espaço para melhorias e que está aberto ao diálogo.

Nada mais a tratar, deu-se por encerrada a reunião.

Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2025

Renan Souza Pinto de Brito  
Presidente  
do Conselho Deliberativo

Ricardo Cyfer  
Vice-Presidente  
do Conselho Deliberativo