GUARANI NEWS

Setembro
Outubro
2023

Prezados sócios, é com imensa satisfação que compartilhamos a mais recente edição da nossa newsletter, repleta de informações e acontecimentos dos meses de setembro e outubro.

S E X T O U

SETEMBRO

No dia 29/09, nosso encontro mensal no bar de esportes mais uma vez se revelou uma ótima maneira de encerrar o mês com chave de ouro! Ao som do CID Ferreira Trio, os sócios presentes desfrutaram de um ambiente descontraído, encontraram amigos e recarregaram suas energias.

OUTUBRO

No dia 27 de outubro realizamos o nosso primeiro "Sextou" de Halloween. O bar de esportes foi decorado criando uma atmosfera de suspense e terror, dezenas de sócios e seus amigos vestiram fantasias incríveis e entrarem no clima!

A noite foi embalada pelo envolvente blues da banda The Headcutters, enquanto as crianças desfrutaram de atividades recreativas proporcionadas pela Recrioga. Foi uma noite que ficará marcada na história do clube! Confira algumas fotos:

OKTOBERFEST GUARANI 2023

A primeira Oktoberfest Sociedade Guarani aconteceu nos dias 06 e 07 de outubro. O restaurante Dona Brava se transformou num verdadeiro pavilhão de festa alemã com bandas alemãs e Stone Jokers como atrações, além de muito chopp, petiscos e pratos típicos. Sócios e convidados se divertiram muito e a edição de 2024 já está sendo aguardada! Confira o vídeo e as fotos do evento.

Clique e confira o vídeo da festa!

Dia das Crianças

O Dia das Crianças foi comemorado com um almoço especial no dia 14/10. Além de um cardápio especialmente elaborado para os pequenos, tivemos atividades recreativas com a equipe da Recrioga, brindes e claro, muita alegria! Confiram o entusiasmo dos nossos pequenos sócios:

No dia 01 de outubro foi realizada a Segunda Etapa do Torneio de Beach Tennis: Rei e Rainha da Sociedade Guarani 2023.

O evento contou com 56 atletas inscritos que mostraram muito empenho e determinação. Conheça os ganhadores:

<u>Masculino</u>:
Categoria A/B – Bruno Ceschim
Categoria C/D – Pedro Lucas

<u>Feminino</u>:
Categoria A/B – Kelin Koneski
Categoria C/D/ - Fabíola Kowalsky

ATLETAS DESTAQUE

O sócio Ricardo Beduschi competiu no Brasileiro de Masters de Tênis Categoria +55 realizado em Florianópolis na primeira semana de outubro e trouxe o troféu de campeão. Parabéns ao atleta!

Nossa sócia Ana Clara Duffort foi convocada para representar o Brasil no Mundial Sub-18 de Padel que acontecerá em Assunção, Paraguai, nos dias 13 à 18 de novembro. Sua dedicação e talento nos enchem de orgulho. Vamos torcer muito por ela!

O compromisso com a segurança e o conforto dos sócios é uma prioridade constante.

Campo de Futebol Pequeno:

A reforma do Campo de Futebol iniciada no dia 04 de setembro foi finalizada e o campo já está pronto para uso dos sócios e escolinhas. Veja como foi a obra e como ele ficou:

Pintura Parede Lateral – Brava Home:

Uma nova pintura foi feita no muro lateral do clube deixando o ambiente muito mais agradável aos associados.

Tela para Contenção – Bolas Padel:

Uma tela foi instalada no campo de futebol grande com o objetivo de conter as bolas de Padel que passavam pela tela maior e iam parar no campo de futebol.

MARKETING

CONTRATAÇÃO

Desde meados de agosto o clube estabeleceu uma nova parceria com a empresa de marketing Felice Comunicação Digital. Esta colaboração visa melhorar a divulgação das atividades, notícias e eventos do clube, proporcionando aos nossos associados e apoiadores informações detalhadas e atualizadas sobre todas as iniciativas promovidas.

AGENDA FINAL DE ANO GUARANI

NOVEMBRO:

Sextouuuu no Bar de Esportes - 24/11

DEZEMBRO:

Abertura da temporada de verão - 02/12

Entraremos na temporada mais incrível do clube ao som das canções do NEGO JOE!

Primeira festa de Réveillon Guarani! - 31/12

A Sociedade Guarani tem o prazer de convidar todos os sócios e amigos para a sua primeira festa de Réveillon.

Queremos celebrar a virada do ano em grande estilo.

Reserve ainda no primeiro lote e faça parte da história do nosso clube.

PALAVRA DO PRESIDENTE

Caros associados,

A Diretoria Executiva e o Conselho Deliberativo da Sociedade Guarani iniciaram uma negociação com a CN Construtora e Incorporadora Ltda que consiste em uma "Permuta por Área Construída com Torna" na área do estacionamento do centro.

Essa importante negociação irá impactar o futuro de nosso Clube, várias benfeitorias e investimentos que precisam ser feitos para melhorar a estrutura de nosso Clube e ofertar maior conforto aos sócios dependem desta negociação.

Os sócios patrimoniais serão convocados a participarem de Assembleia Geral que se iniciará às 18:30hs do dia 20/11/23, no restaurante da Sede da Praia Brava. Será muito importante a participação de todos os sócios para que possamos ter maior legitimidade nesta decisão.

Estamos convictos de que esta negociação é muito favorável ao Clube.

Para que os associados tenham maiores informações e poderem definir com tranquilidade seu voto, segue abaixo uma relação de perguntas e respostas que resumem o contrato, no intuito de esclarecer dúvidas a respeito desta negociação, quaisquer outras perguntas aqui não elencadas, estaremos a disposição para esclarecer.

Rubem Vinicius Bado

PERGUNTAS E RESPOSTAS SOBRE NEGOCIAÇÃO DO TERRENO DO ESTACIONAMENTO DO CENTRO

1) Qual área estamos negociando?

A Sociedade Guarani possui uma área de 4.858,58m², onde está construída sua sede central e seu respectivo estacionamento.

Esta área foi desdobrada (dividida) em duas áreas, uma com 2.850,78m², onde está a sede central e outra área com 2.007,80m², onde está o estacionamento.

Somente a área do estacionamento, de 2.007,80m², matrícula no 70.784, do 1º Ofício do Registro de Imóveis é que está sendo negociada.

2) A sede central será demolida?

Não, a sede central não será demolida e justamente para viabilizá-la estamos recebendo parte da permuta em vagas de garagem (estacionamento) no total de 83 vagas.

3) Que tipo de negociação estamos fazendo?

No intuito de favorecer todos os sócios, tanto os que querem fazer um bom negócio, quanto os que querem que nossa sede da Brava tenha melhor infraestrutura, foi optado por fazer uma "Permuta por área construída com Torna", isto significa que iremos receber o valor de R$ 6.500.000,00 em dinheiro, e, em imóveis, 83 vagas de garagem e a totalidade das salas comerciais térreas, algumas com mezaninos e área externa.

4) O que iremos receber em Permuta e o que iremos receber em dinheiro?

Receberemos em permuta, conforme Cláusula Segunda, itens:

a.1) 09 salas comerciais sendo:

a.1.1) 273,54m², representados por salas comerciais localizadas no piso mezanino;
a.1.2) 1.144,12m², representados pela totalidade das salas comerciais localizadas no piso térreo;

a.2) 231,43m², representados pela área descoberta, localizada na parte externa das salas comerciais do piso térreo.

b) 83 (oitenta e três) vagas de garagem, que possuirão capacidade para 01 (um) e/ou 02 (dois) veículos de médio porte nacional, a serem definidas posteriormente pelas partes, conforme especificações das plantas e projetos que serão posteriormente anexadas ao presente instrumento;

c) Área de uso exclusivo e particular do Guarani, para acesso às garagens (hall, elevador e escadaria) – conforme anexo, contendo metragem e demais características, que fica fazendo parte integrante e indissolúvel deste Contrato.

Receberemos em dinheiro, conforme Cláusula Segunda, itens:

d) R$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), após 30 (trinta) dias, contados da aprovação do Novo Plano Diretor pela Municipalidade, a título de arras, devidamente corrigidas pelo IPCA, a partir da assinatura deste contrato, aplicável somente no caso deste (do índice IPCA) ser positivo.

e) R$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), a título de torna, que serão pagos em 10 (dez) parcelas de R$400.000,00 (quatrocentos mil reais), com o primeiro vencimento para 60 (sessenta) dias após a aprovação do Novo Plano Diretor pela Municipalidade, enquanto as demais sempre no mesmo dia dos meses subsequentes, todas igualmente corrigidas pelo IPCA ou na ausência deste, por outro índice que o substitua, a ser aplicado no caso dele (do índice) se revelar positivo.

Total em dinheiro: R$6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais).

5) Como chegaram a esta metragem de permuta e a este valor em dinheiro?

Entre dezembro/22 e janeiro/23, foram feitas 3 avaliações por Corretores e Empresas renomadas e constituídas em Itajaí, Demian Scussel Malburg, Raniery Kohler e Osher Construtora Ltda, perguntando qual o valor de mercado em dinheiro de nosso imóvel e qual o percentual de permuta de mercado para esta área.

As avaliações variaram em valor de R$14.416.000,00 à R$14.811.660,00.

O percentual de permuta foi unanime em 20% da área total construída. Consideramos neste percentual incluindo os índices básico e o adicional (solo criado), pois é mais favorável ao clube.

Esta negociação atual iniciou-se após a divulgação de licitação nas redes do clube em 12/04/22 e encerrou-se no dia 15/07/22, nesta época já havia discussão sobre o Novo Plano Diretor, onde haveria um acréscimo dos índices nesta região central.

Desta forma todos os valores em dinheiro e permutas das propostas que recebemos foram baseados nos índices deste Novo Plano Diretor que previa uma a área total construída no local de aproximadamente 28.448m², metragem esta que poderá ser alterada de acordo com o projeto, e nossos cálculos foram calcados no valor de mercado de R$15.000.000,00, um pouco acima das avaliações, pois previámos que a negociação poderia se estender por um pouco mais de tempo, o que de fato aconteceu.

Isto posto, o valor que estamos recebendo em dinheiro é de R$ 6.500.000,00 e corresponde à 43,33% da área em questão de 2.007,80m², significa que a Construtora está nos pagando em dinheiro este percentual do terreno, restando o equivalente à 1.137,82m² ou 56,67% do terreno para efetivamente calcularmos a permuta.

Nesta área de 1.137,82m² proporcionalmente será possível construir aproximadamente 16.121,48m².

A proposta de permuta consiste em aproximadamente 1.649,09m² de lojas comerciais e mais aproximadamente 2.075m² (83 x 25m²) em vagas de garagem, perfazendo uma metragem aproximada de 3.724,09m² de permuta, o que corresponde percentualmente à 23,10% de taxa de permuta, portanto, acima do percentual da avaliação que foi de 20%.

Obs.: Estes números podem sofrer variações até que o projeto seja aprovado, pois as áreas comuns podem aumentar ou diminuir.

Ex.:
R$15.000.000,00 = 100% terreno
R$6.500.000,00 = 43,33% terreno (estamos vendendo 43,33% do terreno ou 869,98m²)
Nos resta para a permuta (2.007,80m² - 869,98m²) = 1.137,82m²

Se em
2.007,80m² = faço 28.448,00m² total da obra
1.137,82m² = faço 16.121,48m² total da obra
Sendo,
16.121,48m² = 100% (potencial total de construção na fração de 1.137,82m²).

Portanto estamos recebendo em permuta
3.724,09m² = 23,10%

Obs.: Os números acima e percentuais podem sofrem alguma alteração devido à metragem do projeto final que poderá ser maior ou menor.

6) Por que estamos pegando em permuta somente salas e garagens e não apartamentos?

O nosso terreno está localizado em área central da cidade, com um perfil predominantemente comercial na área térrea, estimamos que poderemos receber de aluguel mensal, com as salas e garagens algo em torno de R$100.000,00, isto seria uma renda recorrente, infinita ao clube e custeará despesas de manutenção de qualquer ampliação que viermos a fazer em nossa sede da Praia Brava e Central, inclusive alguns investimentos nestas ampliações.

As vagas de garagem além de nos trazer renda de aluguel são importantes para não inviabilizar os eventos da sede central, pois teremos acesso exclusivo via elevador e escadaria ao clube.

Se pegássemos apartamentos e colocássemos para locação o retorno seria menor e mais complicada a administração, e se fossemos vende-los teríamos que competir com a construtora em valor e prazos de pagamento, o que nos traria algum prejuízo.

7) Quais as garantias que estamos recebendo por este negócio?

A Diretoria e o Conselho analisaram várias opções de garantias e negociaram com a empresa CN, desta forma as cláusulas de garantias são as seguintes:
a) No item I.C – Intervenientes Garantidores, o Sr. Pedro Nozor Ferreira Neto e sua esposa Sra. Lidiane, bem como sua empresa de Participações.
b) No Parágrafo Segundo da Cláusula Segunda, garantia real de 2 imóveis na Praia Brava no valor de R$5.000.000,00.
c) Na cláusula 7, exigência de contratação de Plano Empresário ou Crédito Associativo.
d) Na cláusula Nona, exigência do regime especial tributário do patrimônio de Afetação.
e) Além destas garantias acima, o que consideramos ser uma grande garantia é a torna que estamos recebendo, sendo que a Construtora nos pagará R$6,5 milhões sem ter se quer iniciado a obra.

8) Por que estamos fazendo este negócio com esta empresa?

Durante o período de 12/04/22 à 15/07/22 fizemos uma licitação pública no intuito de recebermos propostas para uma Permuta com Torna em nossa área do Estacionamento do centro, duas empresas apresentaram propostas, a CN Empreendimentos e a DALL Construtora. Após reuniões da diretoria e aprovação do Conselho em reunião extraordinária em 23/01/23 foi escolhida a proposta da empresa CN Empreendimentos pois seu valor em dinheiro e permuta eram superiores ao da proposta da Dall, após pesquisa de idoneidade optamos pela empresa CN Empreendimentos.

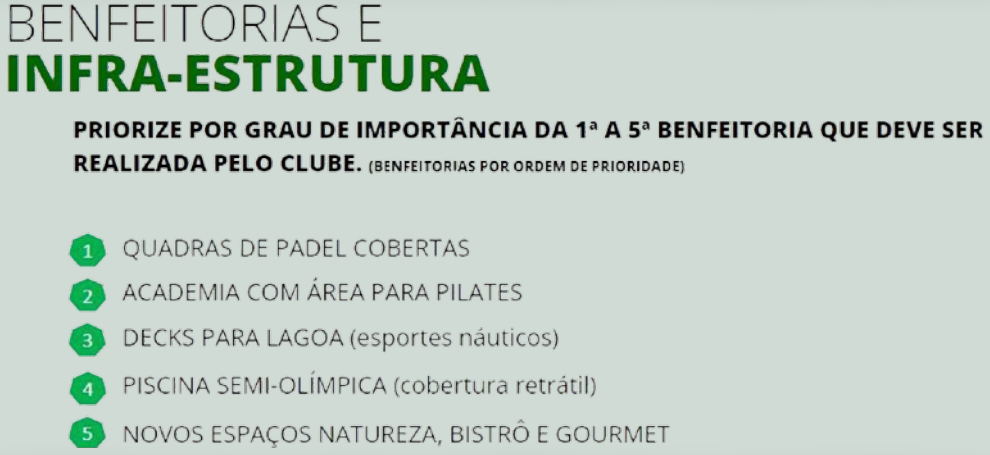
9) Quando e como irão começar a pagar o valor estipulado?

O início do pagamento do valor em dinheiro se dará 30 dias após a aprovação do Novo Plano Diretor do município de Itajaí, todo o contrato está vinculado a aprovação deste Plano.

Conforme resolução expressa na cláusula quinta, foi determinado um prazo máximo de 1 ano para aprovação do Novo Plano Diretor do Município, onde iniciará as obrigações do contrato, após este prazo o contrato deverá ser rescindido ou repactuado.

10) O que faremos com o dinheiro que iremos receber?

Em 19/10/20 através de Reunião Extraordinária do Conselho Deliberativo foi determinado uma chamada de capital para executar a primeira etapa da segunda fase do nosso plano diretor que consiste em 2 quadras de Padel e 2 quadras de Tenis cobertas, sabemos que os orçamentos feitos há 3 anos atrás estão defasados e não conseguiremos finalizar estas obras com os recursos aprovados dessa chamada de capital. No mês de fevereiro deste ano o clube fez uma pesquisa onde tivemos uma participação expressiva dos associados, um total de 43% dos sócios participou desta pesquisa e ficaram determinados alguns itens prioritários, dentre eles a cobertura das quadras de padel já aprovados na reunião do Conselho acima mencionado. Desta forma os recursos oriundos deste negócio, finalizaremos o previsto na chamada de capital, em seguida iniciaremos as obras elencadas na pesquisa, que são:



Obs.: As coberturas das quadras de Padel, item 1 na pesquisa em prioridade já estava previsto na chamada de capital.

11) Quando irão entregar as salas e as vagas de garagem?

As salas comerciais, conforme contrato, cláusula décima no seu caput, deverão ser entregues em 36 meses após a emissão do Alvará de Construção.

As vagas de garagem, conforme parágrafo primeiro desta mesma cláusula em 48 meses após a emissão do alvará de construção.

12) O que faremos com os imóveis que iremos receber?

As salas comerciais serão alugadas para obtermos uma renda recorrente e praticamente eterna para o clube.

As vagas de garagens também serão alugadas e em caso de eventos na sede do centro serão direcionadas a estes eventos.
Estimamos que poderemos ter uma renda de locação em torno de R$100.000,00 mensais.

13) Qual o valor dos imóveis que estamos recebendo em permuta?

Considerando que os valores de mercado para lojas térreas de R$12.000,00/m², das lojas mezanino de R$ 6.000,00/m², das áreas de lojas descobertas de R$3.000,00/m², e das vagas de garagem de R$50.000,00 cada vaga teremos:

a) Lojas térreas: 1.144,12m² x R$ 12.000,00 = R$13.729.440,00
b) Lojas Mezanino: 273,54m² x R$ 6.000,00 = R$ 1.641.240,00
c) Lojas descobertas: 231,43m² x R$ 3.000,00 = R$ 694.290,00
d) Garagens 83 vagas: 83 x R$50.000,00 = R$ 4.150.000,00

TOTAL DA PERMUTA EM VALOR DE MERCADO: R$20.214.970,00

14) Quanto pagaremos de impostos pelo valor em dinheiro que iremos receber?

O ganho de capital auferido pela venda de imóvel, por entidade prevista no art. 15 da Lei nº 9.532/1997 (entidade isenta), sendo todo o resultado obtido com a operação revertido para os objetivos sociais da entidade, quando se trate de situação eventual e não configure ato de natureza econômico-financeira, não prejudica a isenção do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), caso os demais requisitos legais sejam cumpridos.

Base Legal: Lei nº 9.532, de 1997, art. 12, §§ 2º e 3º; art. 15, art. 174; PN CST no 162/1974; Solução de Consulta DISIT/SRRF05 Nº 5.002/2018.

Fonte: AUDITAR CONTABILIDADE

Em resumo, a Sociedade Guarani, por se beneficiar da Lei acima, não pagará impostos sobre o valor em dinheiro desta negociação.

15) Quanto pagaremos de impostos pelos imóveis que iremos receber?

Em um primeiro momento não precisaremos pagar imposto sobre os imóveis que receberemos em permuta, mas quando as salas comerciais e as vagas de garagem estiverem prontas e formos escriturá-las pagaremos um imposto municipal chamado de ITBI, hoje com alíquota de 2%, que incide na transferência dos imóveis com base no valor determinado na negociação, neste caso, R$20.000.000,00 = R$400.000,00 que poderão ser parcelados.

Obs.: Estes valores poderão ser questionados pela prefeitura.

16) Se Empresa CN tiver algum problema e não conseguir finalizar a obra, o que acontece com nosso patrimônio?

Como todo negócio imobiliário e especialmente Permutas, sempre existe risco para os proprietários dos imóveis, riscos estes que são minimizados com garantias que descrevemos na resposta da pergunta no 7, e escolhendo empresas renomadas no mercado.

Acreditamos que nossos riscos diante do contrato que fizemos serão muito pequenos, pois temos as garantias já descritas na pergunta no 7, mas, especialmente quando receberemos um valor substancial de R$6.500.000,00 antes mesmo do início das obras.

Outro ponto positivo é que receberemos os imóveis da permuta (salas e garagens) através de posse precária e alvará provisório, antes do término das obras o que o Clube já poderia aferir renda de locação.

Como este negócio estamos fazendo através de "Regime de Patrimônio de Afetação", o que significa que basicamente precisa haver uma contabilidade individual para esta obra, onde qualquer valor referente a compra de insumos e vendas dos imóveis devem ser destinados especificamente para uma conta deste empreendimento e que este empreendimento tem um CNPJ específico. No caso extremo de falência da empresa SEGUNDA PERMUTANTE, este empreendimento não se comunicará com a massa falida o que favorecerá a terceiros a continuação desta obra.

Além disso a obrigação da contratação de Plano Empresário ou Crédito Associativo, também já descrito na pergunta no 7 nos garante em caso falência.

17) No caso de atraso na entrega dos imóveis ou rescisão contratual por parte da Construtora, como fica o Guarani?

No caso de atraso na entrega das unidades em permuta está prevista uma multa moratória mensal equivalente ao valor de aluguel das unidades não entregues, conforme parágrafo 2º da cláusula 16a.
No caso de rescisão contratual por ambas as partes há multa prevista de 10% sobre o valor total da negociação, conforme item b da cláusula 16a.

18) Quando será transmitida a posse do imóvel objeto da permuta com a CN Empreendimentos?

A transmissão da posse se dará após o instrumento contratual ter sido submetido à apreciação da Diretoria Executiva, do Conselho Deliberativo e da Assembleia Geral Extraordinária da Sociedade Guarani, e uma vez aprovados o seu objeto, condições e termos, assinado o contrato definitivo, de acordo com a referida minuta e apresentada a contratação do Plano Empresário ou Crédito Associativo, bem assim aprovado o NOVO PLANO DIRETOR, pelo Município de Itajaí, ficará a CN Empreendimentos então autorizada a entrar na posse da área do imóvel objeto deste contrato [2.007,80m²], podendo, doravante, usufruir do espaço permutado, sem qualquer objeção por parte da Sociedade Guarani, conforme previsto na Cláusula "7".

19) O que seria essa modalidade de garantia ofertada pela CN Empreendimentos quanto a exigência de contratação de Plano Empresário ou Crédito Associativo?

O que é Plano Empresário?

O Plano Empresário é um modelo de financiamento para construção de empreendimentos imobiliários, exclusivo para incorporadoras e construtoras. Sua contratação é válida para projetos residenciais, comerciais e mistos.

Como funciona?

Ao contratar o Plano Empresário, a construtora ou incorporadora financia uma parte ou a totalidade dos custos da sua obra e, assim, garante os recursos para sua construção. Além disso, essa modalidade de financiamento proporciona segurança para os futuros compradores das unidades imobiliárias, que podem ter certeza sobre a entrega do empreendimento.

O que é crédito associativo?

Cont.

Crédito associativo é uma modalidade de financiamento de imóveis residenciais que ainda estão na fase da planta.

Esse tipo de crédito envolve três partes, que estão interligadas:

- **Uma instituição financeira, que fica responsável por disponibilizar recursos e oferecer garantia para viabilizar o empreendimento.**
- **Uma entidade organizadora (incorporadora e/ou construtora), que é responsável pela venda dos imóveis, pelos estudos de viabilidade, desenvolvimento do projeto, regularização, execução e entrega das obras.**
- **Clientes, que são os compradores dos imóveis (pessoas físicas).**

A diferença desse tipo de crédito para outras modalidades – como o Plano Empresário, por exemplo – é que o crédito associativo é destinado ao comprador da unidade, não à incorporadora ou construtora.

Ou seja, a empresa responsável pela construção assina um contrato com a instituição financeira, garantindo a entrega do empreendimento mediante um Seguro de Entrega e o cumprimento do Cronograma de Obra apresentado no momento da contratação.

Assim, conforme a execução avança e os contratos com os consumidores são assinados, o banco repassa à construtora os recursos financeiros proporcionais ao progresso construtivo realizado naquele período.

Itajaí, 31 de outubro de 2023.

S.GUARANY
ITAJAHY
21 DE MARÇO
DE 1897