

CORITIBA FOOT BALL CLUB



Curitiba/PR, 29 de maio de 2023

Ao

Conselho Deliberativo do Coritiba Foot Ball Club

Sr. Dr. Jamil Ibrahim Tawil Filho

Ref. Instrumento Particular para a Aquisição de Unidade Produtiva Isolada e Outras Avenças, firmado entre o Coritiba Foot Ball Club ("Clube" ou "Associação"), a Coritiba Sociedade Anônima do Futebol ("SAF") e terceiros.

Prezado Presidente,

Conforme determina o art. 72, XVI e art. 103, II do Estatuto do Coritiba Foot Ball Club, cabe ao Conselho Fiscal emitir Parecer sobre a imposição de gravame real em imóvel de propriedade do Clube ou sobre transações imobiliárias, quando por período superior a 30 (trinta) dias, e fiscalizar, por qualquer dos seus membros, os atos dos integrantes do Conselho Administrativo e demais órgãos do Clube, verificando o cumprimento dos seus deveres legais e estatutários.

Diante da assinatura de Instrumento Particular para a Aquisição de Unidade Produtiva Isolada e Outras Avenças, firmado entre o Coritiba Foot Ball Club ("Clube" ou "Associação"), a Coritiba Sociedade Anônima do Futebol ("SAF") e terceiros, a fim de regular os termos e condições para subscrição de parte das ações representativas do capital social da SAF, esse Conselho Fiscal vem fornecer o parecer abaixo.

PREÂMBULO

É de conhecimento de todos, principalmente dos Conselheiros e Associados, que as finanças do Clube há muito sofrem com déficits aos finais de ano, destacando-se que uma das principais dificuldades de gerenciar o Clube é o seu fluxo de caixa, ou seja: pagar as contas do dia a dia da Instituição. Notório, também, a evolução da dívida do Coritiba, conforme evolução dos últimos 12 anos:

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| 1. 2011: R\$ 119,7 milhões | 7. 2017: R\$ 208,9 milhões |
| 2. 2012: R\$ 130,6 milhões | 8. 2018: R\$ 208,7 milhões |
| 3. 2013: R\$ 155,6 milhões | 9. 2019: R\$ 243,9 milhões |
| 4. 2014: R\$ 202,6 milhões | 10. 2020: R\$ 274,8 milhões |
| 5. 2015: R\$ 217,5 milhões | 11. 2021: R\$ 267,8 milhões |
| 6. 2016: R\$ 202,4 milhões | 12. 2022: R\$ 252,2 milhões |

Esses resultados implicam que o Patrimônio Líquido do Clube é insuficiente para cobrir os valores de suas obrigações, conforme evolução dos últimos 12 anos:

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| 1. 2011: R\$ 58,8 milhões | 7. 2017: - R\$ 52,8 milhões |
| 2. 2012: R\$ 50,3 milhões | 8. 2018: - R\$ 55,4 milhões |
| 3. 2013: R\$ 26,2 milhões | 9. 2019: - R\$ 105,8 milhões |
| 4. 2014: - R\$ 16,5 milhões | 10. 2020: - R\$ 128,1 milhões |
| 5. 2015: - R\$ 32,3 milhões | 11. 2021: - R\$ 124,2 milhões |
| 6. 2016: - R\$ 44,0 milhões | 12. 2022: - R\$ 63,4 milhões |



O desempenho financeiro tem várias explicações, mas a principal delas é o fator campo. O negócio futebol teve uma transformação brutal nos últimos anos com a receita de televisão e patrocínios conferindo aos clubes brasileiros uma das principais – senão a principal – fonte de receita para bancar os custos dos clubes. Essa transformação favorece com destaque os clubes que estão na Série A do Campeonato Brasileiro, onde as receitas são mais volumosas, mas divididas não de forma harmônica e justa. Os clubes que sobem e descem entre as Séries A e B, caso do Coritiba, sofrem com variação descomunal de receita porque, como todos sabem, cair de divisão é fácil, voltar à Série A é mais difícil e exige recursos financeiros que muitas vezes não estão nos cofres dos clubes, fazendo-os aumentar suas dívidas. As últimas campanhas eleitorais no Coritiba abordaram vários temas, mas dois se destacam: desempenho em campo e solução para a dívida.

- i. O desempenho em campo foi de elevador: subia e descia.
- ii. A questão da dívida, com esse comportamento em campo, não encontrava solução.

Fôlegos no fluxo de caixa eram buscados com abnegados torcedores; solução paliativa para um problema de solução conjuntural.

Em 6 de agosto de 2021, os clubes de futebol brasileiro foram agraciados com a Lei nº 14.193 que cria a Sociedade Anônima do Futebol. Com sua promulgação, a atual gestão do Coritiba contratou em a XP Investimentos para apresentar o Clube a investidores e encontrar a melhor proposta para a Instituição. Do Road Show que a XP realizou, três propostas chegaram ao Clube: uma americana, uma europeia e uma brasileira. O Clube analisou-as e decidiu por dar sequência às tratativas com a proposta brasileira.

Assim, em 8 de maio de 2023, o CORITIBA FOOT BALL CLUB – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, a COXA PARTICIPAÇÕES S.A e o CORITIBA SOCIEDADE ANÔNIMA DO FUTEBOL, de um lado, e o COXA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA e TREECORP FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES III MULTISTRATÉGIA assinaram INSTRUMENTO PARTICULAR PARA AQUISIÇÃO DE UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA E OUTRAS AVENÇAS, contrato sobre o qual o Conselho Fiscal emite Parecer.

O PARECER

1. DA OPERAÇÃO

1.1 CONTEXTO FÁTICO

Em 23.12.2021, por meio de Assembleia Geral, os sócios do Clube, representando 95% (noventa e cinco por cento) dos votos dos presentes, autorizaram o Conselho de Administração a estabelecer a forma e a estrutura para constituição de uma Sociedade Anônima de Futebol, bem como autorizaram a busca de parceiros para a nova estrutura.

Como alternativa para buscar investidores e parceiros para captação de recursos no âmbito da SAF e de forma a estabelecer um processo com governança e profissionais habilitados para tanto, o Clube firmou, em 11.03.2022, um mandato com a XP, a qual ficou responsável em conduzir o processo perante o mercado.

Considerando a relevância de ter seu passivo totalmente conhecido e negociado, o Clube ingressou em 14.03.2022, com um pedido de recuperação judicial que teve o seu Plano de Recuperação Judicial ("Plano")



aprovado em Assembleia Geral de Credores em 24.08.2022 e foi homologado pelo juízo competente da Recuperação Judicial em 30.09.2022.

O Plano previu, expressamente, a possibilidade de constituição, pela Associação, de uma Sociedade Anônima do Futebol como unidade produtiva isolada, mediante contribuição de ativos de futebol da Associação, de forma que a Associação pudesse realizar um processo competitivo, organizado e promovido por um agente especializado e de reputação ilibada, nos termos da Lei nº 11.101/2005.

A oferta da gestora Treecorp Partners ("Treecorp") foi selecionada pelo Conselho de Administração para negociação de termos vinculantes e em 08.05.2023 foi firmado Instrumento Particular de Aquisição de Unidade Produtiva Isolada e Outras Avenças, entre o Clube, a SAF e veículos geridos pela Treecorp, a fim de regular os termos e condições para subscrição de parte das ações representativas do capital social da SAF ("Operação").

O documento analisado pelo Conselho Fiscal tem 498 páginas composto pelo Instrumento Particular para Aquisição de Unidade Produtiva Isolada e Outras Avenças com 74 páginas e os seguintes anexos:

1. Anexo A: Passivo Atual (fls. 75 a 104)
2. Anexo B: Ativos e Obrigações SAF (fls. 105 a 117)
3. Anexo C: Atletas Atuais (fls. 118)
4. Anexo D: Imóveis do Futebol (fls. 119)
5. Anexo 4.1.12.2: Exemplos de aplicação da fórmula de cálculo da quantidade de ações do bônus ref. Pagamentos em cenários hipotéticos (fls. 120)
6. Anexo 4.1.13: Potenciais Empresas de Avaliação (fls. 121)
7. Anexo 4.2.3: Orçamento anual 2023 (fls. 122 e 123)
8. Anexo 4.2.5.8: Exercícios exemplificativos da aplicação da regra prevista na Cláusula 4.2.5 e suas sub-Cláusulas (fls. 124 e 125)
9. Anexo 4.2.6.5: Exemplos da aplicação da fórmula de cálculo da quantidade de ações do bônus ref. Orçamento em cenários hipotéticos (fls. 126)
10. Anexo 3: Requisitos mínimos novo CT (fls. 127)
11. Anexo 4.3.4: Projeto de desenvolvimento do novo CT (fls. 128 a 175)
12. Anexo 4.4: Requisitos mínimos Couto Pereira (fls. 176)
13. Anexo 6.2.1: AGE de Fechamento (fls. 177 a 240)
14. Anexo 6.2.2: Escritura pública de constituição de direito real de superfície (fls. 241 a 259)
15. Anexo 6.2.4: Acordo de Acionistas (fls. 242 a 309)
16. Anexo 2.7.1: Estatuto Social (fls. 310 a 351)
17. Anexo 6.2.6: Contrato de Licença de Uso e Cessão Parcial Sob Condição Suspensivas de Direito de Propriedade Intelectual e Outras Avenças (fls. 352 a 377)
18. Anexo 7.3.4: Participações Societárias (fls. 378)
19. Anexo 7.4.1: Demonstrações Financeiras (fls. 379 a 442)
20. Anexo 7.4.2: Endividamento da Associação e da Sociedade (fls. 443)
21. Anexo 7.6.3: Discussões no Âmbito da Recuperação Judicial (fls. 444 a 459)
22. Anexo 7.10: Ausência de Atividade Operacional (fls. 460)
23. Anexo 7.12.1: Litígios (fls. 461 a 462)
24. Anexo 7.15.1: Contratos Relevantes (fls. 463 a 467)
25. Anexo 7.17.1: Questões Imobiliárias (fls. 468 a 469)
26. Anexo 7.18.1: Ausência de Restrições (fls. 470)
27. Anexo 7.19.1: Propriedade Intelectual (fls. 471 a 473)
28. Anexo 7.19.2: Propriedade Intelectual (sujeita a disputas) (fls. 474 a 475)
29. Anexo 7.23: Assessores da Associação/Sociedade (fls. 476)
30. Anexo 8.5: Assessores da Investidora (fls. 477)



31. Anexo 9.4.1: Edital de oferta pública, por meio de certame judicial com apresentação de propostas fechadas, para alienação judicial de unidade produtiva isolada – artigos 60 e 142 da Lei nº 11.101/2005, expedidos nos autos da Recuperação Judicial de Coritiba Foot Ball Club – em Recuperação Judicial. Processo nº 0001540-26.20228.16.0185 ("Edital") (fls. 478 a 486)

1.2 TERMOS DA OPERAÇÃO

Dentre os principais termos da Operação da SAF, destacamos os mais relevantes, quais sejam:

- i. O Clube irá aportar na SAF determinados ativos e passivos relacionados ao futebol;
- ii. A propriedade do Estádio Couto Pereira, a propriedade intelectual e os passivos relacionados à recuperação judicial, parcelamentos tributários e previdenciários e outras dívidas extraconcursais continuarão no Clube;
- iii. O CT da Graciosa e o terreno de Campina Grande continuarão de titularidade do Clube até a conclusão das obras do novo centro de treinamento, quando serão transferidos para a SAF;
- iv. O Clube concederá à SAF: (i) a licença e o direito de usar com exclusividade a Propriedade Intelectual para atividade de futebol, bem como (ii) o direito de usar e usufruir do Estádio Couto Pereira, de forma exclusiva, por 50 (cinquenta) anos;
- v. O Conselho de Administração da SAF será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 10 (dez) membros, com mandato de 2 (dois) anos, dos quais 1 (um) membro será selecionado, nomeado e destituível pela Associação;
- vi. O Conselho Fiscal da SAF será composto por 3 (três) membros efetivos, com mandato até a Assembleia Geral Ordinária seguinte a sua eleição. A Associação terá o direito de indicar e eleger 1 (um) deles; e
- vii. A Treecorp investirá na SAF por meio de uma Sociedade Anônima criada especificamente para esse fim, a COXA PARTICIPAÇÕES S.A. ("Investidora"), que tem como acionistas 2 (dois) fundos de investimento em participações geridos pela Treecorp: (a) Coxa Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia e (b) Treecorp Fundo de Investimento em Participações III Multiestratégia.

A Investidora assumiu os seguintes compromissos:

- i. Quitação total do Passivo Atual¹ da Associação, equivalente a aproximadamente R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), em até 10 (dez) anos;
- ii. Orçamento mínimo de futebol para contratação de atletas e pagamento de folha salarial do elenco correspondente a, no mínimo, o maior entre os seguintes valores: (i) R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), corrigidos anualmente pelo IPCA, e (ii) 50% (cinquenta por cento) da receita líquida do ano imediatamente anterior ("Orçamento Mínimo de Futebol");
- iii. Construção, desenvolvimento e montagem de estruturas, infraestruturas e equipamentos do novo centro de treinamento para as equipes de futebol profissional e das categorias de base,

¹ Os Passivos Atuais são aqueles previstos no Plano de Recuperação Judicial da Associação, bem como dos parcelamentos tributários e previdenciários e de outras dívidas extraconcursais de responsabilidade da Associação, estando tais débitos, parcelamento e dívidas (e respectivos credores) pormenorizadamente relacionados no Anexo A do Instrumento Particular para a Aquisição de Unidade Produtiva Isolada e Outras Avenças.



- de acordo com requisitos mínimos acordados entre as partes ("Novo CT"), em valor estimado de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais); e
- iv. Realização de reformas amplas e estruturais visando a revitalização do Couto Pereira, de acordo com requisitos mínimos acordados entre as partes ("Novo Couto"), em valor estimado de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

O Conselho Fiscal informa não possuir ressalvas acerca desse item.

1.3 DIREITOS E PROTEÇÕES DO CLUBE

Após a leitura e análise do Instrumento Particular de Aquisição de Unidade Produtiva Isolada e Outras Avenças e seus anexos, nos deparamos positivamente com uma série de direitos e proteções concedidas ao Clube, como forma de proteger a perenidade de seu patrimônio, história e garantir o futuro do Coritiba. Dentre eles, destacamos os seguintes:

- i. Criação de um comitê de integração, com função consultiva e duração de 12 (doze) meses, composto por 2 (dois) membros, sendo um deles obrigatoriamente da Associação;
- ii. Proibição de distribuição de dividendos pela SAF de 2023 a 2026, bem como a qualquer tempo de distribuição a título de dividendo de valores relacionados (i) à Nova Liga e (ii) à venda de atletas com vínculo profissional com a Associação no encerramento do primeiro trimestre de 2023;
- iii. 2 (dois) Bônus de Subscrição emitidos pela SAF para a Associação na data de fechamento da Operação que poderão ser exercidos nas hipóteses de inadimplemento das obrigações de quitar o Passivo Atual ou cumprir o Orçamento Mínimo de Futebol;
- iv. Endividamento da SAF não poderá ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da média da receita líquida nos 3 (três) exercícios sociais anteriores ("Limite de Alavancagem"), sendo que neste limite, não são considerados passivos ou receitas referentes a eventual *project finance* para as reformas do Estádio Couto Pereira;
- v. Restrições para a Investidora transferir o controle da SAF, mediante a necessidade de observância de requisitos que comprovem, além dos requisitos previstos na Lei da SAF, a capacidade financeira e a reputação ilibada do terceiro interessado; e
- vi. Direito de Preferência pela Associação em caso de venda de parte ou da totalidade das ações da Investidora na SAF, caso o *valuation* seja inferior ao da presente Operação.

Destacamos ainda que, analisando a documentação pertinente, verificamos a necessidade de voto afirmativo de representante da Associação em Assembleia Geral da SAF em determinadas matérias relevantes como, por exemplo, a alteração da política de distribuição de lucros e dividendos, a mudança de sede para outro município, a alteração da denominação da companhia ou do time gerido por esta e a participação em competições desportivas.

Adicionalmente as matérias destacadas acima, ressaltamos a importância da necessidade do voto afirmativo do Clube, conforme documentos firmados e pela própria Lei das Sociedades Anônimas do Futebol, em qualquer alteração dos sinais identificativos das equipes de futebol, incluindo escudo, bandeira, flâmula, símbolo, brasão, marca, alcunha, hino e cores, bem como qualquer alteração de uniformes das equipes de futebol em desacordo com os parâmetros mínimos previstos no estatuto social da SAF, o que, no entendimento desse Conselho Fiscal, autoriza dizer que os membros do Conselho de Administração agiram de forma a garantir a continuidade da história do Coritiba e sem perder a identidade do Clube.



O Conselho Fiscal informa não possuir ressalvas acerca desse item.

1.4 APORTES NECESSÁRIOS

Em contrapartida a subscrição das ações da SAF, representativas de 90% (noventa por cento) do seu capital social, a Investidora assumiu por meio da assinatura dos documentos pertinentes a obrigação de aportar, no mínimo, R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) na SAF e/ou nos imóveis de titularidade da Associação, da seguinte forma:

- i. R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) na Data de Fechamento, em contrapartida ao direito de ser incluída como *Stalking Horse Bidder* no processo competitivo a ser observado no âmbito da recuperação judicial; e
- ii. R\$ 515.000.000,00 (quinhentos e quinze milhões de reais) em contrapartida à subscrição de ações classe B da SAF, representativas de 90% (noventa por cento) de seu capital social, sendo: (a) R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) na Data de Fechamento; (b) R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), corrigidos pela variação do IPCA a partir da Data de Fechamento até o primeiro aniversário da Data de Fechamento; (c) R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), corrigidos pela variação do IPCA a partir da Data de Fechamento, em até 10 (dez) anos, conforme necessário, para que a SAF mantenha o Orçamento Mínimo do Futebol; e (d) R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), corrigidos pela variação do INCC a partir da Data de Fechamento, em até 4 (quatro) anos, para construção, neste prazo, do novo Centro de Treinamento.

Além disso, foi garantido nos documentos que, caso sejam necessários novos aportes de capital para cumprimento da obrigação de quitação do passivo atual da Associação e da obrigação de reforma do Estádio Couto Pereira, tais aportes serão realizados sem que haja qualquer diluição na participação detida pela Associação, que continuará dona de 10% (dez por cento) do capital, sendo que, se forem necessários aportes adicionais para outros fins, a Associação será diluída a no máximo 5% (cinco por cento) do capital, mantendo sempre, no mínimo, esta participação.

O Conselho Fiscal informa não possuir ressalvas acerca desse item.

1.5 DETALHES DAS OBRIGAÇÕES

1.5.1 QUITAÇÃO TOTAL DO PASSIVO

A Investidora, por meio da assinatura dos documentos pertinentes assumiu que:

- i. Os pagamentos serão realizados mensalmente pela SAF em contrapartida (i) à licença e ao direito de usar com exclusividade a Propriedade Intelectual para atividade de futebol no valor de R\$ 40.000,00 corrigidos pelo IPCA e (ii) ao direito de usar e usufruir do Estádio Couto Pereira, de forma exclusiva, por 50 (cinquenta) anos.
- ii. A Associação informará à SAF os valores devidos, que poderá transferir os valores à Associação ou, a seu exclusivo critério, realizar os pagamentos diretamente aos credores, por conta e ordem da Associação.



- iii. A totalidade do Passivo Atual será quitado em até 10 (dez) anos da Data de Fechamento, respeitando os prazos previstos no Plano de Recuperação Judicial, nos parcelamentos e nos demais compromissos vigentes.
- iv. Possibilidade de constituição de um Comitê de Gestão para resolução de questões ou divergências sobre a performance dos pagamentos previstos. Este comitê será composto por um representante da Associação e um representante da Investidora e terá poderes amplos e irrestritos.
- v. Em caso de descumprimento, a SAF deverá remediá-lo em, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias, por meio do pagamento da obrigação e de todo e qualquer ônus oriundo do eventual inadimplemento. Se não o fizer, a Associação poderá exercer um Bônus de Subscrição, diluindo a Investidora na proporção de 110% (cento e dez por cento) do saldo ainda não integralizado e passando à Associação os principais direitos políticos, por meio da eleição de 9 (nove) dos 10 (dez) membros do Conselho de Administração e com determinadas matérias deliberadas em Assembleia Geral e/ou no Conselho de Administração da SAF sendo aprovadas, exclusivamente, com o voto favorável da Associação e/ou dos conselheiros por ela indicados.

O Conselho Fiscal informa não possuir ressalvas acerca desse item.

1.5.2 ORÇAMENTO MÍNIMO DE FUTEBOL

A Investidora, assumiu ainda, a obrigação de garantir um orçamento mínimo para contratação e pagamento de folha salarial de elenco, que deve ser, até a conclusão do aporte de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais): (i) no montante de R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), corrigido anualmente pelo IPCA, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) da receita líquida do ano imediatamente anterior, o que for maior. Após a conclusão do aporte de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), o orçamento mínimo para contratação e pagamento de folha salarial de elenco será de 50% (cinquenta por cento) da receita líquida do ano imediatamente anterior.

Caso a equipe de futebol esteja na Série B do Campeonato Brasileiro, o orçamento mínimo para contratação e pagamento de folha salarial de elenco será o seguinte: (i) até a conclusão do aporte de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), o orçamento mínimo deverá ser no montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), corrigido anualmente pelo IPCA; e (ii) após a conclusão do aporte de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), há a obrigação da Investidora de envidar melhores esforços para que o orçamento mínimo em tal exercício esteja dentre os 4 (quatro) maiores dentre os participantes da respectiva divisão.

Em caso de investimento inferior ao mínimo, a Investidora se obriga a fazer com que, no exercício subsequente ("Exercício de Cura"), o Orçamento Mínimo de Futebol seja majorado em montante equivalente ao déficit multiplicado por 105% (se o déficit tiver sido igual ou inferior a 15%) ou 110% (se o déficit tiver sido superior a 15%). Se não o fizer, a Associação poderá exercer um Bônus de Subscrição, diluindo a Investidora na proporção de 150% do déficit observado no Exercício de Cura. Na hipótese de novo descumprimento, a diluição será na proporção de 175% do déficit, acrescendo 25% a cada nova reincidência.

Em caso de investimento superior ao mínimo ("Investimento Excedente"), a Investidora poderá fazer jus, a cada 4 (quatro) anos ou em eventual evento de liquidez, a uma redução no saldo ainda pendente



de integralização, desde que esteja em dia com a totalidade de suas obrigações. O valor da redução será equivalente ao valor alocado a maior que não tenha sido gerado às custas de prejuízo e/ou de aumentos de endividamento da SAF e será proporcional à participação da Investidora no capital da SAF no momento da apuração.

O Conselho Fiscal informa não possuir ressalvas acerca desse item.

1.5.3 CONSTRUÇÃO DO NOVO CENTRO DE TREINAMENTO

A Investidora deve garantir que o início das obras do Novo CT deverá ocorrer até 2 (dois) anos a partir da data do fechamento da Operação, desde que obtidas as licenças relevantes necessárias para início das obras em até 18 (dezoito) meses contados da respectiva data. Se as licenças forem obtidas após este prazo, o prazo limite para início das obras será prorrogado pelo mesmo número de dias transcorridos entre o fim do 18º (décimo oitavo) mês subsequente à data do fechamento da Operação e a data em que as licenças que sejam necessárias para início das obras forem finalmente obtidas.

Caso o Novo CT tenha custo inferior aos R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) previstos, o saldo remanescente deverá ser alocado em investimento na operação. De forma a garantir o cumprimento dessa obrigação, a Investidora apresentará, na Data de Fechamento, uma fiança prestada pelos fundos acionistas da Investidora no montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Caso não seja possível obter as licenças necessárias para o Novo CT no Terreno de Campina Grande, outro imóvel será adquirido pela SAF e terá seu custo considerado dentro do montante total acordado para o investimento.

O Novo CT seguirá uma série de requisitos mínimos que deverão obrigatoriamente ser observados, os quais estão detalhados nos documentos pertinentes. Ainda nesse sentido, foi anexo aos documentos firmados um projeto executivo de desenvolvimento do Novo CT para referência.

O Conselho Fiscal informa não possuir ressalvas acerca desse item.

1.5.4 REVITALIZAÇÃO DO COUTO PEREIRA

A Investidora é obrigada a utilizar o Estádio Couto Pereira como principal estádio para a equipe profissional da SAF, exceto no período de obras. O início das obras no Estádio Couto Pereira deverá ocorrer em até 7 (sete) anos a partir da data do fechamento da Operação, desde que obtidas as licenças relevantes necessárias para início das obras e desde que tenha ocorrido o primeiro recebimento de valores da Nova Liga.

O investimento de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) para a reforma poderá ocorrer via aporte, captação no mercado e/ou contratos de parceria com agentes especializados.

Caso a Investidora não cumpra sua obrigação, todos os dividendos e/ou juros de capital próprio a ela devidos serão direcionados para uma conta controlada, com destinação exclusiva para o cumprimento desta obrigação.



As obras do Couto Pereira deverão seguir uma série de requisitos mínimos que deverão obrigatoriamente ser observados, os quais estão detalhados nos documentos pertinentes.

O Conselho Fiscal informa não possuir ressalvas acerca desse item.

2. DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE

O Conselho Fiscal, com fulcro no artigo 72, XVI do Estatuto Social do Clube, analisou ainda, a Escritura de Constituição de Direito Real de Superfície, anexa ao Instrumento Particular de Aquisição de Unidade Produtiva Isolada e Outras Avenças, por meio da qual a Associação outorga em favor da SAF o direito real de superfície sobre os imóveis de titularidade da Associação, quais sejam, o CT da Graciosa, o terreno de Campina Grande e o Estádio Couto Pereira ("Direito de Superfície").

O Direito de Superfície será concedido para que a SAF possa desenvolver as atividades relacionadas ao futebol e a organização de eventos esportivos sociais ou culturais nos imóveis de titularidade da Associação por um prazo de 50 (cinquenta) anos.

O Instrumento Particular de Aquisição de Unidade Produtiva Isolada previu ainda que, após verificado o integral cumprimento da obrigação de reforma no Couto Pereira, assumida pela Investidora, as partes deverão aditar a escritura de Direito de Superfície, que deverá passar a se encerrar ao término de um período de 50 (cinquenta) anos contados da primeira partida da equipe masculina de futebol profissional em uma competição oficial após a conclusão da obrigação.

Ainda no âmbito da utilização dos imóveis de titularidade da Associação, a Investidora fornecerá para o Clube, pelo prazo em que vigorar o Direito de Superfície, a título de comodato, uma área de 121,24 m² (cento e vinte e um inteiros e vinte e quatro centésimos de metros quadrados), correspondente ao 3º (terceiro) andar do prédio anexo ao Estádio Couto Pereira e 1 (uma) vaga de estacionamento fixa na garagem do Estádio Couto Pereira, a serem demarcadas em comum acordo entre as partes.

O Conselho Fiscal informa não possuir ressalvas acerca desse item.

3. RITO DE APROVAÇÃO

De acordo com o Estatuto Social do Clube e a Recuperação Judicial, a aprovação da Operação deve se dar em três âmbitos:

- i. Aprovação no Conselho Deliberativo;
- ii. Aprovação na Assembleia Geral; e
- iii. Aprovação pelo juízo da Recuperação Judicial

Conforme previamente informado pelo Conselho Deliberativo, e conforme os editais de convocação já devidamente publicados, todos os trâmites acima serão respeitados para a aprovação da Operação e consequentemente viabilizar todos os desdobramentos inerentes a isso.

O Conselho Fiscal informa não possuir ressalvas acerca desse item.



4. CONCLUSÃO

Ante a todo o exposto, este Conselho Fiscal, no uso de suas prerrogativas, entende que foram e vem sendo seguidos todos os trâmites e prazos necessários para viabilizar a subscrição de ações representativas do capital social da SAF para terceiro interessado e, no uso de seu poder de fiscalização, previsto no artigo 103, II, ratifica os atos praticados pelo Conselho de Administração nesse sentido.

Além disso, no que diz respeito ao seu dever de emitir parecer acerca da imposição de gravame real em imóvel de propriedade do Clube ou sobre transações imobiliários, quando por período superior a 30(trinta) dias, em que pese o artigo 72, XVI, do Estatuto Social, este Conselho Fiscal, a partir da análise minuciosa dos documentos pertinentes, se posiciona de forma favorável a respectiva operação de outorga de Escritura de Constituição de Direito Real de Superfície para a SAF.

O Conselho Fiscal informa aos senhores Conselheiros que não existe na legislação brasileira nada que impeça a aprovação da Operação caso tal matéria seja aprovada no âmbito do Conselho Deliberativo, da Assembleia Geral e do Juízo da Recuperação Judicial.

Dito isto, este Conselho Fiscal encaminha este Parecer para deliberação do Conselho Deliberativo.

Sendo o que tinha para o momento, subscrevemo-nos.

Cordialmente,

Naim Akel Neto

Presidente do Conselho Fiscal

Henrique Costa Ballão

Secretário do Conselho Fiscal

Jean Luiz Sampaio Féder

Jurídico do Conselho Fiscal

Luís Adriano Stall

Financeiro do Conselho Fiscal

Dirceu Tadeu Vaz

Contábil do Conselho Fiscal