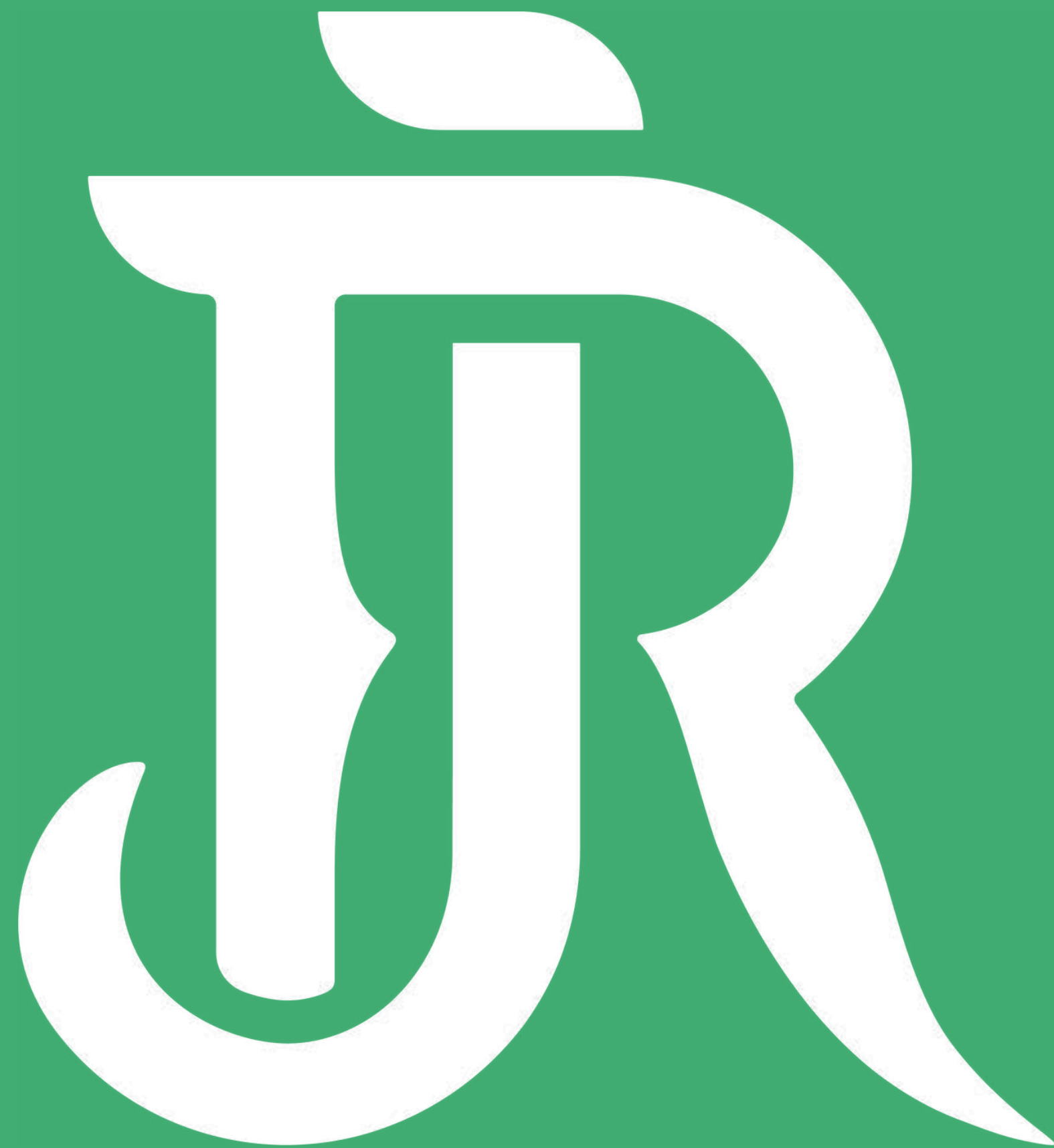


# Relatório de Atividades 2025



# PATRIMÔNIO

A vibrant children's playground with colorful slides, climbing structures, and a green safety mat. The word 'PATRIMÔNIO' is overlaid in a green box. The playground features a blue and orange canopy, a yellow slide, and a red slide. There are also colorful trees and a seesaw in the background. The ground is covered in a green safety mat with colorful patterns.

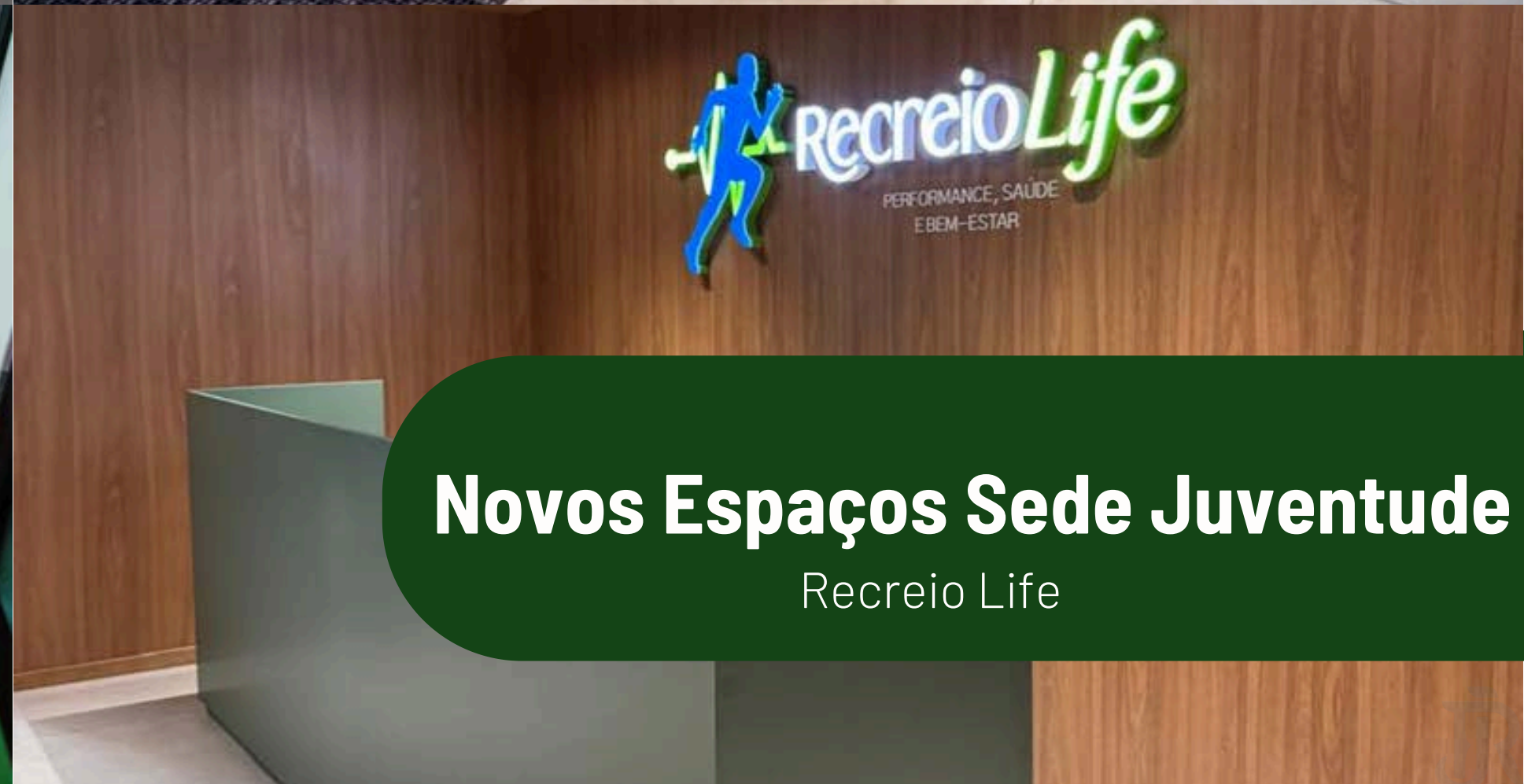
# Novos Espaços



**Novos Espaços Sede Juventude**  
Parque infantil próximo as piscinas externas



**Novos Espaços Sede Juventude**  
NAE e NAE BABY



**Novos Espaços Sede Juventude**  
Recreio Life



## **Novos Espaços Sede Juventude**

Preparação física - anexo ao Recreio Life

# GALERIA DE HONRA



1912

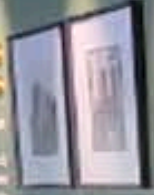
HISTÓRIA TRADIÇÃO PIONEIRISMO

**Novos Espaços Sede Juventude**

Galeria de Honra

IMPULSIONANDO A INICIATIVA POR SÓCIEDADES

O ano de 1912 marcou a inauguração do clube social no Rio Pinheiro, Maranhão, o primeiro clube de futebol do Brasil. Este clube foi criado por um grupo de jovens que se reuniram para jogar futebol e promover o esporte na comunidade. A partir daí, o futebol tornou-se uma das principais atividades esportivas do clube, e o Rio Pinheiro tornou-se um dos clubes mais tradicionais do Brasil. Em 2017, o clube comemorou seu aniversário de 105 anos, marcando um novo capítulo em sua história. O clube continua a promover o esporte e a cultura, sendo um dos principais pontos de encontro da comunidade local.





# Novos Espaços Sede Juventude

Dojô



## Novos Espaços Sede Juventude

Espaço Resenha



## Novos Espaços Sede Juventude

Elevador de acessibilidade



**Novos Espaços Sede Juventude**

Espaço Campeiro

Sede Juventude



Sede Guarany



**Novos Espaços**  
Ponto de água quente



## **Novos Espaços Sede Guarany**

Parque infantil



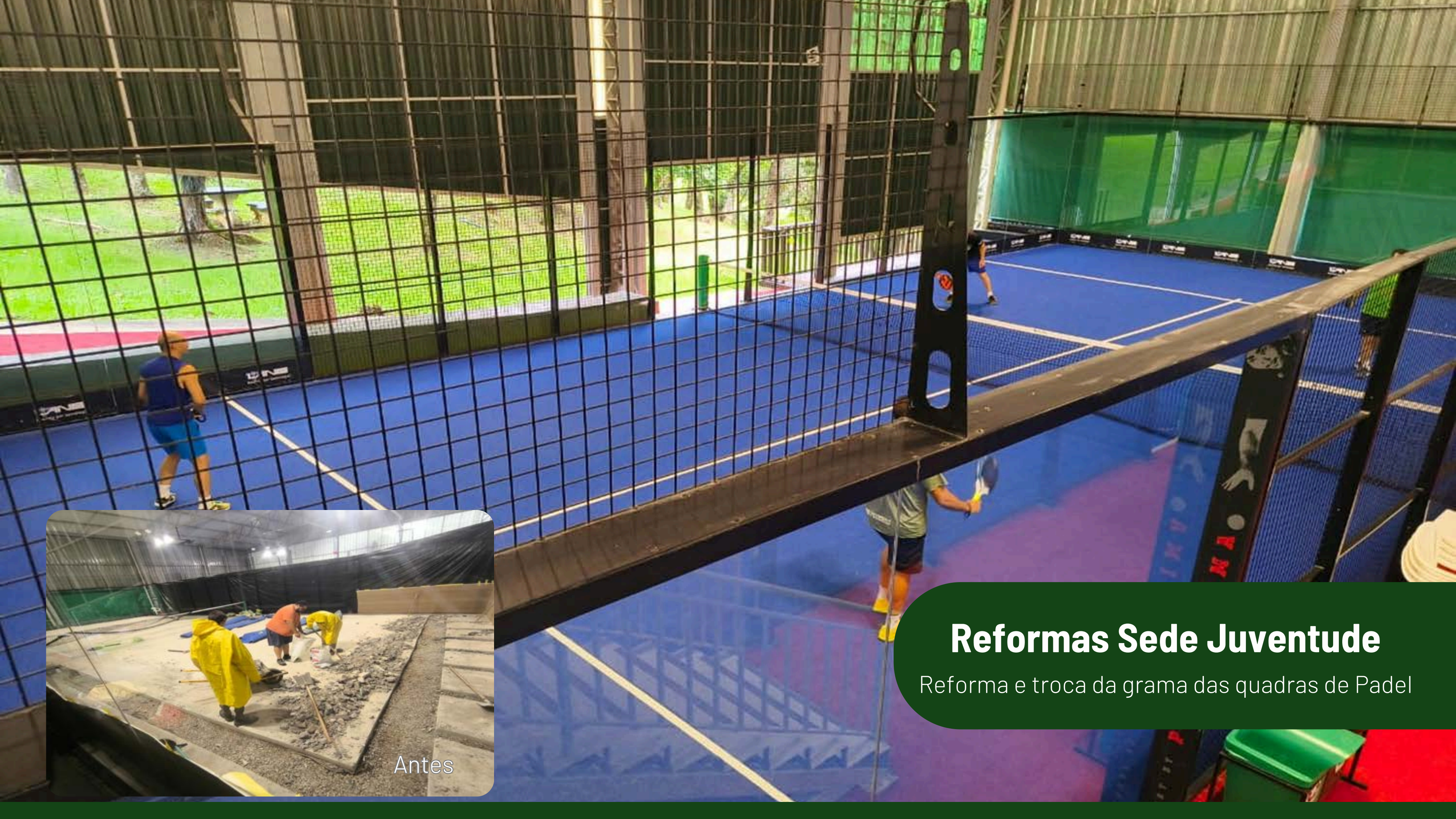
# Obras e Reformas



## Obras Sede Juventude

Drenagem área externa





Antes

**Reformas Sede Juventude**  
Reforma e troca da grama das quadras de Padel



## Reformas Sede Juventude

Portas automáticas Recreio Mall, Minuano e Recreio Life



## Reformas Sede Juventude

Vestiários das quadras de Padel



## Reformas Sede Social

Banheiros

An aerial photograph of a sports field. In the foreground, there is a large rectangular court with a green surface and red borders. To the right of the court is a large, rectangular sand area. The field is surrounded by green grass and several large, leafy trees. A blue and white striped fence runs along the perimeter of the field. The text "Revitalizações e Melhorias" is overlaid in white on a dark green background in the center of the image.

# Revitalizações e Melhorias



## Revitalizações Sede Juventude

Pintura da quadra de basquete



## Melhorias Sede Juventude

Climatização restaurante 1970



# Revitalizações Sede Guarany

Quioscão



## Melhorias Sede Guarany

Novos armários



## Melhorias Sede Guarany

Climatização academia



## Melhorias Sede Social

Substituição do carpete da escadaria

# Investimentos em Infraestrutura de acessos

## Cancelas



SEDE

**Juventude**

instalação de novas cancelas de acesso

Instalação de **novas cancelas de acesso** e sistema de identificação modernizado



### Cancelas de Acesso Ampliadas

Ampliação do número de cancelas de acesso e implantação de **novo sistema de identificação** — tornando o processo de entrada **mais rápido, organizado e eficiente**



### Cancelas de Saída Controlada para Pedestres

Ampliação do **monitoramento do fluxo de pessoas** e fortalecimento do controle de acesso nas dependências do clube



### Layout Moderno e Alinhado ao Padrão Institucional

Projeto contempla layout **mais moderno e funcional**, alinhado ao padrão institucional do Recreio da Juventude — contribuindo para a **valorização da infraestrutura e da imagem do clube**

An aerial photograph of a sports complex. In the foreground, there are several red clay tennis courts. To the right, there is a large white building with a corrugated metal roof. The complex is surrounded by lush green trees and a forested hillside in the background. A power substation is visible on the right side of the image.

# GOVERNANÇA PATRIMONIAL

## Licenciamento e Conformidade Legal

A gestão conduziu um conjunto de ações técnicas, jurídicas e administrativas voltadas à regularização patrimonial, obtenção de licenças, atualização de projetos e atendimento às exigências de órgãos reguladores, garantindo segurança institucional e viabilizando futuros investimentos.

# Governança Patrimonial, Licenciamento e Conformidade Legal

ÁREA  
**Ambiental**  
3 sedes monitoradas

Ações de gestão, conformidade e relacionamento com **órgãos públicos e privados**

## LICENCIAMENTOS

- Licenciamento Ambiental das **3 sedes com vegetação**
- Licenciamento para **supressão e/ou movimentação de árvores**
- Licenciamentos para obras

## MONITORAMENTO & TAC

- Monitoramento das espécies — comprovação do estado e **desenvolvimento das mudas**
- **Medidas mitigatórias** e TAC — Termo de Ajuste de Conduta



## INTERAÇÃO COM ÓRGÃOS PÚBLICOS E PRIVADOS

- Atendimento e acompanhamento de **notificações** de caráter fiscalizatório
- Órgãos envolvidos no acompanhamento:
  - SEMMA — Secretaria Municipal do Meio Ambiente
  - VISA — Vigilância Sanitária
  - CREA — Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
  - MP — Ministério Público · supressão de árvores
  - SAMAE

# Governança Patrimonial, Licenciamento e Conformidade Legal

## Sede Social

Regularização fundiária e **unificação do título do lote** — fluxo de etapas



OBJETIVO FINAL

Obter um único título para o lote via Prefeitura e Registro de Imóveis

1

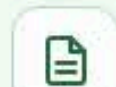


### Retificação Administrativa

Retificação das transcrições no Cartório de Imóvel 2ª Zona

📍 Cartório de Imóvel 2ª Zona

2



### Transcrição de Certidões

Transcrever certidões para matrículas dos lotes

📄 Lotes 7 e 9

3



### Usucapião Extrajudicial

Regularização de fração de terra sem certidão e matrícula

🕒 Via processo extrajudicial

4



### Aglutinação das 3 Partes

Unificação das três partes na Prefeitura e Registro de Imóveis para obtenção de um único título

⭐ Meta: título único do lote



# Governança Patrimonial, Licenciamento e Conformidade Legal

## Sede Juventude



OBJETIVO

Aprovação junto à Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU)

Regularização do **Projeto Hidráulico** junto a órgãos municipais

PROJETO ESTRATÉGICO

### Projeto Hidráulico

Regularização e aprovação do sistema hidráulico da Sede Juventude, envolvendo a rede de abastecimento via SAMAE e a estrutura de Poço Artesiano, com aprovação final pela Secretaria Municipal de Urbanismo.

META

Obter aprovação formal da SMU para regularização plena do sistema hidráulico



COMPONENTE 01

#### SAMAE — Abastecimento de Água

Regularização do projeto hidráulico junto ao Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto

SAMAE  
Rede municipal



COMPONENTE 02

#### Poço Artesiano

Regularização e integração do sistema de poço artesiano ao projeto hidráulico da sede

Poço  
Artesiano



APROVAÇÃO FINAL

#### SMU — Secretaria Municipal de Urbanismo

Aprovação formal do projeto completo junto ao órgão municipal competente

SMU  
Aprovação

# Governança Patrimonial, Licenciamento e Conformidade Legal

## Arena Recreio

Regularização arquitetônica, documental e **aprovação** junto à Prefeitura

### APROVAÇÃO ARQUITETÔNICA

**Projeto Arquitetônico e Acessibilidade**  
Atualização do projeto para aprovação junto à Prefeitura Municipal

**Exigências para Aprovação do Projeto**  
3 documentos técnicos obrigatórios para prosseguimento

**Projeto Hidráulico**  
Sistema de abastecimento e drenagem

**Projeto EIT**  
Estudo de Impacto de Tráfego

**Laudo de Estabilidade**  
Estabilidade de Muros



OBJETIVO

**Regularização plena da Arena Recreio  
junto à Prefeitura**

### REGULARIZAÇÃO DOCUMENTAL

**Regularização Habite-se**  
Obtenção do certificado de conclusão e habitabilidade da Arena

**Averbação do Imóvel na Matrícula**  
Registro formal das benfeitorias e construções na matrícula do imóvel

**Alvará de Localização**  
Licença municipal para funcionamento da Arena Recreio no local



# Governança Patrimonial, Licenciamento e Conformidade Legal

## Sede Guarany



### OBJETIVO

Aprovação e regularização plena das edificações da Sede Guarany

Regularização arquitetônica, hidráulica e **documental das edificações**



### APROVAÇÃO JUNTO À SMU



#### Projeto Arquitetônico

Aprovação das edificações existentes junto à Secretaria Municipal de Urbanismo — atualização do projeto arquitetônico



#### Laudo de Estabilidade de Muros

Elaboração e aprovação do laudo técnico de estabilidade estrutural dos muros das edificações



### PROJETO HIDRÁULICO



#### SAMAE e Poço Artesiano

Regularização do sistema hidráulico com **separação das redes** de abastecimento municipal e poço artesiano



SAMAE — Rede Municipal



Poço Artesiano



### REGULARIZAÇÃO DOCUMENTAL



#### Atualização do Habite-se

Atualização do certificado de habitabilidade conforme o status atual das edificações da Sede Guarany



# Investimentos em tecnologia - Gestão Administrativa

## Implantação do novo sistema de ERP

Migração de **ERP genérico** para **sistema exclusivo para clubes** · 2025



× SITUAÇÃO ANTERIOR

### ERP adaptado da indústria

Sistema genérico não desenvolvido para a realidade de clubes — processos manuais, retrabalho e limitações operacionais constantes



✓ NOVA SOLUÇÃO

### Sistema exclusivo para clubes

Plataforma desenvolvida **especificamente para a gestão de clubes associativos** — integração total entre áreas, associados e operações

#### 🕒 CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO

JANEIRO DE 2025

#### Planejamento iniciado

Levantamento de requisitos, análise de processos e definição do escopo de implantação

✓ Concluído

31 DE OUTUBRO DE 2025

#### Implantação do sistema

Go-live do Clubes Associados by Limber — sistema em operação em todas as áreas do clube

⚡ Em execução

# Investimentos em tecnologia - Gestão Administrativa

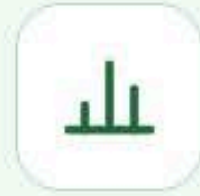
## Implantação do novo sistema de ERP

Implantação do novo sistema de ERP — Clubes Associados by Limber



### Integração Automatizada

Integração automática entre **todas as áreas do clube**, eliminando retrabalho e tornando os processos internos mais ágeis



### Gestão de Dados

Dados dos associados **estruturados com mais segurança**, facilitando atualizações e consultas em tempo real



### Controle de Acessos

**Identificação mais rápida** de associados e dependentes — controle e acesso com maior eficiência operacional



### Gestão Operacional

Ferramentas modernas para administração do clube com **maior controle sobre serviços, atividades e informações**



### Expansão Futura

Base para **novas integrações com aplicativos**, automações de atendimento e canais digitais de relacionamento com os associados

# Investimentos em tecnologia Infraestrutura de acessos

Implementação de **catracas e leitores faciais** nas sedes do clube · 2025

EQUIPAMENTOS  
**29**  
distribuídos nas sedes

**22**  
catracas  
nas sedes

**7**  
leitores  
faciais



## Leitores Faciais

- **Identificação automática** sem contato — experiência mais rápida e prática
- **Redução de filas** e tempo de espera, especialmente em horários de pico
- **Maior precisão** na autenticação — menos falhas e tentativas de uso indevido

## Novas Catracas

- **Integração completa** com leitores faciais — acesso imediato após identificação
- **Maior durabilidade** e menor necessidade de manutenção
- **Sensores precisos** para evitar travamentos e garantir passagem fluida

## Controle de Saída na Portaria

- **Monitoramento eficiente** de entrada e saída dos associados
- **Melhora na gestão** de circulação dentro das dependências
- **Aumento da segurança** patrimonial e controle de permanência no clube

## Dados nos Equipamentos

- Informações dos associados **pré-carregadas nos leitores** — aceleração da identificação facial
- **Independência do sistema central** para operações simples — funciona mesmo em instabilidade de rede
- **Resposta imediata** na autenticação — fluxo mais dinâmico e eficiente

## Otimização da Rede Interna

- Redução de **+20 IPs internos** — troca de dados dentro da rede interna **mais fluida e eficiente**



### QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS

**22** catracas (o equipamento possui 2 leitores faciais) distribuídas nas sedes

**6** leitores faciais — guaritas Juventude e Guarany

**1** leitor facial — sede Arena

# Permuta Eccel Incorporadora

VGv INICIAL ESTIMADO  
**R\$ 18,99M → R\$ 24,69M**  
Valor Geral de Vendas projetado

Objeto da permuta · contrapartida e projeção de VGv

📍 Terreno de **2.329,27 m<sup>2</sup>** na Av. Júlio de Castilhos, 987 —  
avaliado em **R\$ 11,8 milhões**

🏢 Prédio atual de **3 pavimentos** — em péssimo estado de  
conservação



## CONTRAPARTIDA

# 18%

de todo o empreendimento — distribuído  
linearmente: térreo, salas aéreas e apartamentos

# 23.000 m<sup>2</sup>

aproximadamente de área construída total do  
empreendimento

- Estimativa inicial de **10.550 m<sup>2</sup> de área computável**, com compra de índices construtivos
- VGv (Valor Geral de Vendas) inicial entre **R\$ 18.990.000 e R\$ 24.687.000** — conforme exercício de precificação adotado
- Participação de **18% em todas as tipologias** — lojas de mall, salas aéreas e apartamentos