

1º OFICIO DE REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURIDICAS DA COMARCA DE SALVADOR / BA
Av. Joana Angélica, 79 - Pupileira - Nazaré

Cláudia Carvalho da Silva e Souza
Interina

CERTIFICA, que o presente título foi protocolado sob o n. **63197** LIVRO : 11 Pag: 29 em 11/05/2026
e registrado nesta data sob o n. **46308** ,no LIVRO A:62 Pag: 49-49 conforme segue: DAJE Nº: 9999 036 252605
Averbação Nº: **56**

Apresentante.....: **ESPORTE CLUBE VITORIA**

Valor Base.....: R\$ 508,86

Natureza do Título.....: **ATA DE REUNIÃO**

Emolumentos	R\$	245,78
Taxa Fiscalização	R\$	174,54
FECOM	R\$	67,17
Def. Pública	R\$	6,51
PGE	R\$	9,77
FMMPBA		5,09
FEURB		5,09
TOTAL GERAL.....:	R\$	508,86

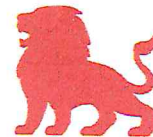


ATA DE REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO DELIBERATIVO, DATADA DE 17/03/2026 - REGISTRO COM FUNDAMENTO NO ART. 121 DA LEI 6015/73, COM NOVA REDAÇÃO DADA PELA LEI 14.382/2022.

Salvador, 08 de Outubro de 2026.

SHIRLYANE MIRELLE DE SOUZA RODRIGUES
SUBSTITUTA





Edital de Convocação do Conselho Deliberativo do Esporte Clube Vitória para Reunião Extraordinária

O Presidente do Conselho Deliberativo do Esporte Clube Vitória, Nilton Gonçalves de Almeida Filho, no uso das atribuições estatutárias previstas no art. 63, inciso II, alínea "a" do Estatuto Social, convoca **REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA** para o dia 17 de março de 2026 (terça-feira), a realizar-se:

- 1ª convocação: às 18h, com a maioria absoluta de seus membros;
- 2ª convocação: às 18h30min, com 1/3 (um terço) de seus membros, no mínimo;
- 3ª e última convocação: às 19h, com qualquer número de membros. ✓

O encontro será realizado no Estádio Manoel Barradas, na Sala de Convivência, com acesso pelo portão da Divisão de Base, localizado na Estrada Velha do Aeroporto, nº 01, Bairro Canabrava, Salvador - BA, com a seguinte ordem do dia:

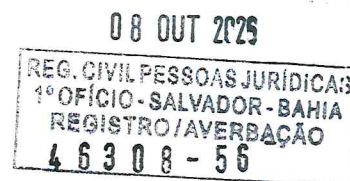
1 – Leitura e apresentação do Relatório Final elaborado pela Comissão Jurídica, constituída por deliberação do Conselho Deliberativo em reunião realizada em 22 de janeiro de 2026, especialmente designada para a análise da proposta comercial apresentada pelas empresas SDPLAN e AR FOODS, relativa ao Projeto de Modernização, Ampliação e Reestruturação do Estádio Manoel Barradas – Arena Barradão, com a finalidade de emitir recomendações para a estruturação final do respectivo contrato;

2 – Apresentação do parecer consolidado da Comissão, contendo as recomendações, ajustes contratuais e diretrizes aprovadas, necessárias à estruturação final do instrumento jurídico destinado à implementação do referido projeto;

3 – Votação para autorização ao Conselho Gestor do Esporte Clube Vitória para, observadas as diretrizes e recomendações encaminhadas pela Comissão Especial e aprovadas por este Conselho Deliberativo, formalizar e assinar o contrato definitivo com as empresas proponentes, SD PLAN e AR FOODS, destinado à execução do projeto de modernização, ampliação e reestruturação do Estádio Manoel Barradas – Arena Barradão.

Salvador (BA), 05 de março de 2026.

Nilton Gonçalves de Almeida Filho
Presidente



08 OUT 2025
REG. CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
1º OFÍCIO - SALVADOR - BAHIA
REGISTRO / AVERBAÇÃO
46308-55

ecvitoria.com.br/public/transparencia/

Trabalho

CONSELHO DELIBERATIVO

Transparência

2026

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
EXTRAORDINÁRIA

13/04/26 - Edital de Convocação de Reunião
Ordinária

COMISSÃO ELEITORAL

17/03/26 - Edital de Convocação de Reunião
Extraordinária

CONSELHO GESTOR

26/01/26 - Portaria 01-2026 - Comissão da Arena
Barradão

ESTATUTO SOCIAL

22/01/26 - Edital de Convocação de Reunião
Extraordinária

COMISSÃO DE ADEQUAÇÃO DO ESTATUTO

CONSELHO FISCAL

EDITAL CONVOCAÇÃO

LISTAS DE SÓCIOS

Shirleyne Menezes de Souza Rodrigues
1ª VICE-PRESIDENTE
SUSCITAÇÃO
SUSCITAÇÃO

REG. CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
1º OFÍCIO - SALVADOR - BAHIA
REGISTRO / AVERBAÇÃO
55-00000-00-00000-00
08 OUT 2025

1º OFÍCIO - SALVADOR - BAHIA
REGISTRO / AVERBAÇÃO
55-00000-00-00000-00
08 OUT 2025



Notícias Loja Seta Sôcio Jogos Ingressos



Transparência

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

BOLETINS

COMISSAO DE ADEQUAÇÃO DO ESTATUTO

COMISSAO ELEITORAL

CONSELHO DELIBERATIVO

CONSELHO FISCAL

CONSELHO GESTOR

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA

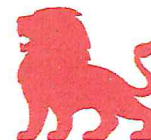
EDITAL CONVOCAÇÃO

ESTATUTO SOCIAL

LICITAÇÕES

LISTAS DE SÓCIOS

[Handwritten signature]



ATA DA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO DELIBERATIVO DO ESPORTE CLUBE VITÓRIA.

(CNPJ 15.217.003/0001-59)

DATA, HORA E LOCAL. 1. Aos dezessete dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis, às 19hs, em terceira convocação, de forma presencial, no Estádio Manoel Barradas, Sala de Convivência, acesso por meio do portão da Divisão de Base, localizado na Estrada Velha do Aeroporto, nº 01, Bairro Canabrava, Salvador - BA

2. FORMA DE CONVOCAÇÃO. 2.1. A reunião foi convocada na forma prevista no Estatuto Social do Clube, através de edital, bem como de e-mails direcionados aos membros do Conselho Deliberativo.

3. PRESENTES. 3.1. Todos os signatários desta ata e da lista que consta transcrita como parte integrante e indissociável desta. Os membros do Conselho Fiscal foram convidados, também por e-mail, para o encontro.

4. MESA. 4.1. Presidente do Conselho Deliberativo, Nilton Gonçalves de Almeida Filho, Presidente do Conselho Gestor, Fábio Rios Mota, Presidente do Conselho Fiscal, Raimundo Dias Viana, 1º Vice-presidente do Conselho Deliberativo, Nilton Teixeira Sampaio Filho, Vice-presidente do Conselho Gestor, Djalma Nunes Abreu, Vice-presidente do Conselho Fiscal, Bruno Almeida Torres (Comissão da Arena Barradão), Presidente do Conselho de Ética, Rafael Garrido Frank (Comissão da Arena Barradão), Diretor Jurídico do Esporte Clube Vitória, Antônio Boaventura Reis de Pinho (Comissão da Arena Barradão), Diretor Financeiro, Ideraldo Gomes Silva (Comissão da Arena Barradão) e o Secretário Executivo do Conselho Deliberativo, Ralph Fernandes de Oliveira Neto, nomeado através da Resolução 02/2025 de 15 de dezembro de 2025.

5. ATA DE ASSEMBLÉIA. 5.1. Lavrada na forma sumária, tal como permitido pelo Art. 130, §1º, da Lei 6.404/1976 e no Art. 27, §13º da Lei Pelé (Lei 9.615/98).

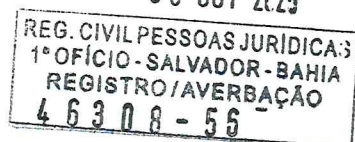
6. ORDEM DO DIA. 6.1. Leitura e apresentação do Relatório Final elaborado pela Comissão Especial da Arena Barradão, constituída por deliberação do Conselho Deliberativo em reunião realizada em 22 de janeiro de 2026, especialmente designada para a análise da proposta comercial apresentada pelas empresas SD PLAN e AR FOODS, relativa ao Projeto de Modernização, Ampliação e Reestruturação do Estádio Manoel Barradas – Arena Barradão, com a finalidade de emitir recomendações para a estruturação final do respectivo contrato;

6.2. Apresentação do parecer consolidado da Comissão, contendo as recomendações, ajustes contratuais e diretrizes aprovadas, necessárias à estruturação final do instrumento jurídico destinado à implementação do referido projeto.

6.3. Votação para autorização ao Conselho Gestor do Esporte Clube Vitória para, observadas as diretrizes e recomendações encaminhadas pela Comissão Especial e aprovadas por este Conselho Deliberativo, formalizar e assinar o contrato definitivo com as empresas proponentes, SD PLAN e AR FOODS, destinado à execução do projeto de modernização, ampliação e reestruturação do Estádio Manoel Barradas – Arena Barradão.

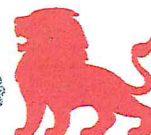
ANDAMENTO. 7.1. Aberto os trabalhos pelo Presidente Nilton Almeida, ele agradeceu aos presentes. Passou a palavra para o Presidente Fábio Mota. Agradeceu a presença dos Conselheiros(as). Disse que o Clube precisa de uma Divisão de Base forte para formar atletas em casa para reforçar o elenco e futuramente negociar como faz hoje o Palmeiras, Atlético Paranaense e diversos outros Clubes. Falou que o investimento da Base diz para que o Vitória quer no futuro. Disse que o Vitória praticamente nesses quatro anos não tinha calendário. Hoje joga a Série A do Sub 20, Série A do Sub 17, joga Copa do Brasil e Copa do Nordeste, atuando nas principais competições do Brasil e sendo convidado para competições internacionais. Por fim, disse que a evolução da Base é realmente tudo que o Clube quer para o seu futuro, e que a Arena Barradão é um sonho de todos, hoje é um dia que o Vitória pode mudar de patamar. O Presidente Nilton Almeida reassume os trabalhos e informa que quer fazer uma proposição conjunta dos Conselhos Deliberativo, Gestor e Fiscal para concessão da Comenda Arthêmio Valente para os atores e cineastas Wagner Maniçoba de Moura e Luís Lázaro Sacramento de Araújo Ramos. Consultados os Presidentes Fábio Mota e Raimundo Viana concordaram. Submetida a votação, a proposição foi aprovada por unanimidade dos 105 (cento e cinco) Conselheiros(as) presentes. Nilton Almeida leu o Edital de Convocação da Reunião Extraordinária do Conselho Deliberativo. Seguindo, disse que foi convidado, juntamente com o Presidente do Conselho Fiscal, Raimundo Viana, para uma reunião em

08 OUT 2026





maio de 2025 no Barradão, com toda a Diretoria do Vitória e os representantes da SD PLAN e AR FOODS, onde foi apresentado o projeto da Arena Barradão. Nesse encontro foi tratado de um evento que foi realizado no dia 24/11/25, para 500 pessoas, no Quality Hotel & Suítes São Salvador, para os membros dos Conselhos Deliberativo, Gestor, Fiscal, associados, torcedores e imprensa, contando com a presença dos representantes das empresas SD PLAN e AR FOODS. No encontro, os presentes tiveram a oportunidade de formular perguntas e tirar suas dúvidas, que foram respondidas pelos executivos. Seguindo, disse que no dia 22/01/26, o Conselho Deliberativo foi convocado para uma reunião extraordinária, com a seguinte pauta: *Debater e deliberar sobre o projeto de modernização, ampliação e reestruturação do Estádio Manoel Barradas (Barradão) – Arena Barradão, incluindo a aprovação da proposta comercial vinculante do projeto apresentada por SD PLAN GERENCIAMENTO LTDA. e AR FOODS DO BRASIL LTDA., datada de 21 de novembro de 2025, com as alterações de 09 de janeiro de 2026, bem como da estrutura jurídica da operação, que contempla a constituição de direito real de superfície, pelo prazo de 35 (trinta e cinco) anos sobre a área necessária à implantação do projeto, cuja aprovação produzirá efeitos institucionais vinculantes para o Esporte Clube Vitória, bem como a autorização expressa para que o Conselho Gestor, observados os termos e limites aprovados pelo Conselho Deliberativo na reunião, negocie, formalize e assine o contrato definitivo e a respectiva Escritura de Constituição do Direito Real de Superfície, independentemente de deliberação adicional, nos termos do artigo 53, inciso XXVI, do Estatuto Social do Esporte Clube Vitória.* Seguindo, informou que o Conselho Gestor encaminhou o projeto da Arena Barradão para opinativo e parecer do Conselho Fiscal e leu a conclusão do voto do relator designado pelo Presidente Raimundo Viana, tratado na reunião extraordinária realizada 22/01/26, acerca do projeto: *.....a proposta vinculante referente à reforma, modernização e conversão do Estádio Barradão em uma arena multiuso, após criteriosa análise, revela-se como uma oportunidade estratégica de notável vantajosidade para o Esporte Clube Vitória. A estrutura jurídica proposta, fundamentada na concessão de direito real de superfície, em conjunto com os substanciais investimentos a serem realizados pelas Superficiárias e a transferência da gestão integral do equipamento, tem o potencial de reconfigurar o Estádio Barradão de um centro de custos para uma fonte robusta e recorrente de receitas. A avaliação jurídica corrobora a viabilidade legal da operação, a qual se alinha aos preceitos de vantajosidade pela alternativa contratual mais benéfica, em conformidade com o arcabouço normativo aplicável a entidades como o Clube. Portanto, concluímos no sentido de ser acolhida a proposta vinculante, e, em consequência, a formalização dos atos necessários ao projeto Arena Barradão. É o voto (12/01/26). Bruno Almeida Torres – Vice-presidente do Conselho Fiscal.* Depois leu o Parecer do Conselho Fiscal: *O Conselho Fiscal do Esporte Clube Vitória, em reunião extraordinária realizada nesta data, seguindo o voto do relator, Vice-presidente Bruno Torres, que segue anexo como parte integrante deste parecer como se aqui estivesse integralmente transcrito, concluindo no sentido de ser acolhida a proposta vinculante, e, em consequência, a formalização dos atos necessários à execução do projeto da Arena Barradão e vai assinado pelos presentes para os devidos e regulares fins. Salvador (BA), 14 de janeiro de 2026. Raimundo Viana, Bruno Torres, Pedro Neto, Francisco Holanda, Agnaldo Sotero, Geraldo Del Rey, Paulo Ricardo Azevedo M da Silva e Jailton Melo Souza.* Seguindo, leu a deliberação do Conselho Deliberativo na referida reunião extraordinária realizada no dia 22/01/26: *Na presença de 89 (oitenta e nove) Conselheiros (as), a proposta comercial relativa à cessão do direito de superfície do Estádio Manoel Barradas (Barradão), com vistas a criação da Arena Barradão, foi aprovada com o voto favorável de 76 (setenta e seis) Conselheiros (as), não havendo votos contrários, sendo registrada 13 (treze) abstenções, ficando a Comissão Jurídica de apresentar o seu relatório final com as recomendações e parecer consolidado no prazo de até 30 dias, para fins de estruturação final do respectivo contrato.* Seguindo, falou da portaria 01/2026 de 26/01/26 que instituiu a Comissão da Arena Barradão, com a finalidade de produzir subsídios técnicos para orientar os órgãos de governança do Esporte Clube Vitória quanto a segurança jurídica, integridade e exequibilidade das disposições contratuais, da proteção do patrimônio, da operação esportiva e dos interesses institucionais do Clube e da coerência

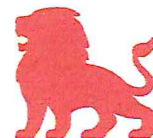


do modelo jurídico com o Estatuto Social e a legislação aplicável. A seguir, passou a palavra para os membros da comissão para apresentação do Relatório Final da Comissão. Bruno Torres iniciou e disse da felicidade de participar com a sua contribuição na Comissão e informou que não houve nenhuma interferência dos Presidentes Nilton Almeida, Fábio Mota e Raimundo Viana nos trabalhos da Comissão. Reuniões ocorreram sem qualquer tipo de ingerência ou intervenção por parte dos poderes constituídos do Clube, que os trabalhos foram iniciados no dia 26/01/26 e foi concluído no dia 02/03/26 em função do carnaval que acabou gerando intercorrência nos prazos. Disse que no dia 16/03/26, na véspera da reunião extraordinária, foi realizada uma reunião virtual com 26 (vinte e seis) Conselheiros (as) que se interessaram para conhecer os trabalhos da Comissão, contando com a presença de todos os seus membros: Bruno Torres, Rafael Frank, Ideraldo Gomes, Antônio Boaventura e do Secretário Ralph Fernandes. A intenção foi otimizar o processo de conhecimento, contudo em razão do termo de confidencialidade que foi assinado pelo Clube e os investidores, restou frustrada a visualização do relatório da Comissão em tela. Disse que foram respondidas as perguntas dos Conselheiros Jean Carlos, Daniel Barbosa, Felipe Silveira, Gustavo Brito, Hans Hungar e Epitácio Ribeiro. Seguindo, registrou que se fez presente em todo o período da tarde do dia 17/03/26 na sala do Diretor Financeiro e membro da Comissão, Ideraldo Gomes e que os Conselheiros Francisco Nobre, Jean Carlos, Thalisson Andrade, Bruno Adan e Mário Brasil compareceram ao Clube e tiveram acesso a íntegra do relatório final da Comissão. Disse que se colocou à disposição para tirar todas as dúvidas. Disse que a Comissão foi constituída em 26/01/26 através de ato do Presidente do Conselho Deliberativo que constituiu uma Comissão paritária com representação do Conselho Deliberativo, do Conselho Gestor e do Conselho Fiscal. Na primeira reunião nos apropriamos da proposta vinculante que foi uma espécie de memorial de entendimentos que foi proposto e assinado pelas partes e que constava as condições iniciais do negócio, não sendo um contrato como o próprio nome diz: um memorando de entendimentos. Nele constam as principais obrigações que darão ensejo à formação de um contrato final para que o Conselho Gestor possa avançar a essa fase. Disse que naquele momento tivemos acesso aos documentos o qual podemos logo na semana seguinte, no dia 30/01/26, realizar uma nova reunião e discutir os principais temas. Foram levantadas 18 (dezoito) ocorrências dentro do instrumento assinado entre as partes e apresentado pelos investidores em conjunto com o Conselho Gestor do Clube. Depois, no dia 03/02/26, foi feita uma reunião virtual entre os membros da Comissão e os investidores (SD PLAN e AR FOODS) na qual a Comissão entregou os 18 (dezoito) pontos considerados críticos que enxergamos a nível de eventuais necessidades de ajustes dentro da futura minuta a ser colocada e corrigindo isso dentro do memorial de entendimentos. Naquele momento foi passado e levado para a assessoria jurídica dos investidores, através de e-mail, dando a devolutiva de todos os pontos que foram apontados. A comissão se ateu nos aspectos contratuais e jurídicos. Seguindo, Bruno Torres e Rafael Frank foram tratando de todos os pontos levados para as Superficiárias, evidenciando que não estavam tratando com nenhum contrato e que as superficiárias fizeram foi uma proposta de caráter vinculante. Disse que o Vitória tem alguns débitos nas matrículas. Assim, disse que foram passados todos os 18 (dezoito) pontos relevantes que foram discutidos com os investidores, passíveis de ajustes. Após o envio das 18 (dezoito) observações, foi designada uma reunião para o dia 3 de fevereiro, às 11 horas, através da plataforma Google Meet, entre os membros da Comissão e representantes da SD PLAN e AR FOODS, com a finalidade de debater os pontos suscitados, restando deliberado, naquela oportunidade, que os apontamentos seriam submetidos a assessoria jurídica dos investidores para tratamento final das observações e posterior validação do conteúdo proposto. Disse que no dia 26 de fevereiro de 2026, a Comissão recebeu a devolutiva dos investidores, que atestaram o acolhimento de quase todos os pontos suscitados no expediente originário. Finalizando, disse que nesse sentido, concluímos que as tratativas e trabalhos realizados por esta Comissão restaram exitosos, em tempo que não vislumbramos óbice à continuidade do tratamento da matéria pelo Conselho Deliberativo, para fins de concessão e autorização ao Conselho Gestor para a assinatura de contrato definitivo, em reunião específica a ser designada. Por fim,

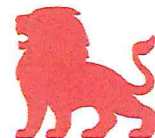
08 OUT 2025

REG. CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
1º OFÍCIO - SALVADOR - BAHIA
REGISTRO / AVERBAÇÃO
46308-55

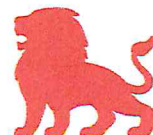
3



assinam a presente manifestação, em cumprimento às designações efetivadas pelos respectivos Conselhos do Esporte Clube Vitória – Deliberativo, Fiscal e Gestor –, e no âmbito das competências atribuídas à Comissão Especial então constituída, os membros abaixo nominados. Salvador (BA), 02 de março de 2026. Ideraldo Gomes Silva - Diretor Financeiro (Conselho Gestor); Antônio Boaventura Reis de Pinho - Diretor Jurídico (Conselho Gestor); Bruno Almeida Torres – Representante do Conselho Fiscal; Rafael Garrido Frank – Representante do Conselho Deliberativo e Ralph Fernandes de Oliveira Neto – Secretário Geral. Nilton Almeida agradeceu aos membros da Comissão pelo belo trabalho. Foram abertas as inscrições para os Conselheiros efetuarem as suas manifestações e perguntas. Na ordem, Felipe Silveira Souza, Bruno Henrique Adan de Viveiros, Antônio dos Santos Melhor Neto, João Carlos da Costa Borja e Edgar Silva Neto, debateram com os membros da Comissão, Bruno Torres, Rafael Frank, Ideraldo Gomes e Antônio Boaventura, e todas as questões suscitadas, em relação a Arena Barradão, foram respondidas sem necessidade de réplicas. Os Conselheiros Felipe Silveira Souza, Antônio dos Santos Melhor Neto e João Carlos da Costa Borja, questionaram o Presidente Nilton Almeida com relação a competência do Conselho Deliberativo para deliberar sobre a matéria. Imediatamente ele cuidou de responder que o Conselho Deliberativo, Conselho Gestor e Conselho Fiscal, através dos seus Presidentes, operadores do Direito, já superaram esse assunto, momento em que convidou o Diretor Jurídico do Vitória, Dr. Antônio Boaventura para tratar do assunto. Ele iniciou sua fala se referindo a interpretação do artigo 5º, § 2º e § 3º, e artigo 53, inciso XXVI, do Estatuto Social do Esporte Clube Vitória – distinção entre gravames de natureza geral/pessoal e gravames reais. Disse que se examina a correta interpretação sistemática do Estatuto Social do Esporte Clube Vitória, especialmente quanto às disposições: artigo 5º, § 2º – que condiciona a aprovação do Conselho Deliberativo para atos de divisão, acréscimo, alienação, gravame ou permuta do patrimônio imobiliário; artigo 5º, § 3º – que exige, para determinados bens de maior relevância patrimonial (complexo esportivo e outros imóveis relevantes), referendo da Assembleia Geral; artigo 53, inciso XXVI – que atribui ao Conselho Deliberativo competência para deliberar sobre transações imobiliárias ou imposição de gravame real, mediante parecer do Conselho Fiscal. Disse que a questão jurídica consiste em verificar se os gravames mencionados no artigo 5º devem ser compreendidos como abrangendo gravames reais ou se referem apenas a gravames em sentido amplo, obrigacionais ou pessoais. DO SENTIDO DO TERMO GRAVAME NO ARTIGO 5º. O § 2º do artigo 5º utiliza a expressão gravado sem qualquer qualificação. Ou seja, o texto estatutário não diz gravame real, ônus real ou direito real de garantia. A redação utiliza termo genérico e amplo. No direito civil, gravame pode significar encargo, restrição, limitação ou mesmo obrigação que recai sobre determinado bem ou atividade. Assim, gravame não é necessariamente direito real. Ele pode ser real ou obrigacional, pessoal. Quando qualificado como gravame real, sob o aspecto jurídico o instituto resta expressamente definido, e assim se a hipoteca, penhor, anticrese, usufruto, servidão ou outros direitos reais que restringem o domínio. DISTINÇÃO EXPRESSA FEITA PELO PRÓPRIO ESTATUTO. O ponto central da interpretação está no artigo 53, inciso XXVI, que dispõe competir ao Conselho Deliberativo deliberar sobre qualquer transação imobiliária ou imposição de gravame real mediante parecer do Conselho Fiscal. Aqui o Estatuto utiliza terminologia técnica específica: gravame real. Essa distinção é juridicamente relevante. Se o legislador estatutário pretendesse que o artigo 5º abrangesse também gravames reais, teria empregado exatamente a mesma expressão técnica utilizada no artigo 53. Contudo, não o fez. PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE NORMATIVA. No direito interpretativo vigora a regra segundo a qual a norma especial derroga a norma geral. A norma especial prevalece sobre a norma geral. Aplicando o princípio referido, se percebe claramente que o artigo. 5º, § 2º e § 3º tratam genericamente de atos sobre patrimônio imobiliário, incluindo gravames em sentido amplo, enquanto o artigo 53, XXVI trata especificamente da imposição de gravame real, a se concluir que é o artigo 53, inciso XXVI que regula de forma específica às hipóteses de gravames reais. CONSEQUÊNCIA DA DISTINÇÃO NORMATIVA. Se o Estatuto distingue gravame e gravame real, utilizando terminologia específica apenas em determinado dispositivo, então, obviamente, a



interpretação sistemática conduz à conclusão de que os gravames referidos no artigo 5º não se confundem com gravames reais, sob pena de entendimento contrário conduzir a uma redundância normativa, com absoluta inutilidade da distinção terminológica adotada pelo próprio Estatuto. CONCLUSÃO. À luz dessa interpretação, os gravames do artigo 5º devem ser compreendidos como gravames de natureza obrigacional ou pessoal, tais como, restrições contratuais de uso, ou exclusividades comerciais, dentre outros. Tais gravames podem incidir sobre imóveis, mas não constituem direitos reais sobre o bem, impondo, portanto, as seguintes conclusões: 1 - O termo gravame utilizado no artigo 5º, § 2º e § 3º possui sentido genérico, abrangendo encargos ou restrições de natureza obrigacional ou pessoal que possam incidir sobre o patrimônio imobiliário do clube. 2 - O Estatuto distingue expressamente essa hipótese da imposição de gravame real, disciplinada especificamente no artigo 53, inciso XXVI. 3 - A utilização da expressão técnica gravame real apenas neste último dispositivo evidencia a intenção do legislador estatutário de diferenciar os institutos, não podendo ambos ser confundidos. 4 - Aplica-se, portanto, o princípio da especialidade normativa, pelo qual o artigo 53, inciso XXVI constitui norma especial em relação ao artigo 5º. 5 - Consequentemente, o tratamento jurídico dos gravames reais encontra-se disciplinado especificamente no artigo 53, inciso XXVI, cuja competência deliberativa é atribuída exclusivamente ao Conselho Deliberativo mediante parecer do Conselho Fiscal. A seguir, Nilton Almeida agradeceu a bela explanação do Diretor Jurídico, Antônio Boaventura. O Conselheiro e Presidente da Comissão de Adequação do Estatuto do Vitória, Edgar Silva Neto, pediu a palavra e parabenizou o Diretor Jurídico, Antônio Boaventura, pela excelente apresentação acerca da competência do Conselho Deliberativo para tratar e deliberar sobre o tema. A seguir, Nilton Almeida coloca em votação para autorização ao Conselho Gestor do Esporte Clube Vitória para, observadas as diretrizes e recomendações encaminhadas pela Comissão Especial e aprovadas por este Conselho Deliberativo, formalizar e assinar o contrato definitivo com as empresas proponentes, SD PLAN e AR FOODS, destinado à execução do projeto de modernização, ampliação e reestruturação do Estádio Manoel Barradas – Arena Barradão. Colocada em votação, e, na presença de 105 (cento e cinco) Conselheiros (as) a autorização ao Conselho Gestor do Esporte Clube Vitória para, observadas as diretrizes e recomendações encaminhadas pela Comissão Especial e aprovadas por este Conselho Deliberativo, formalizar e assinar o contrato definitivo com as empresas proponentes, SD PLAN e AR FOODS, destinado à execução do projeto de modernização, ampliação e reestruturação do Estádio Manoel Barradas – Arena Barradão, foi aprovada com o voto favorável de 85 (oitenta e cinco) Conselheiros (as), 18 (dezoito) votos contra e 02 (duas) abstenções. Os 18 (dezoito) Conselheiros (as) que votaram contra, solicitaram o registro em ata dos seus nomes: André Luiz Rodrigues de Oliveira Maron (1), Antônio dos Santos Melhor Neto (2), Aurenalva Dantas de Almeida (3), Felipe Silveira Souza (4), Gabriel Dantas dos Santos (5), Gustavo Luiz Freitas Brito (6), Ivo Nascimento da Cruz (7), Jandaraí Assis Bastos (8), (8), Jean Carlos de Moura Santos (9), João Carlos da Costa Borja (10), Leandro Barral Amoedo dos Anjos (11), Leonardo Araújo (12), Nadson dos Santos Barbosa (13), Ney Jorge Campello (14), Paloma Amazonas Araújo (15), Pedro Paulo Carlos Silva dos Santos (16), Ramon Joel Santos Cerqueira (17) e Rodrigo Fabiano Souza dos Santos (18). **8. DELIBERAÇÕES.** **8.1** Na presença de 105 (cento e cinco) Conselheiros(as) foi aprovada por unanimidade a concessão da Comenda Arthêmio Valente para os atores e cineastas **Wagner** Maniçoba de **Moura** e Luís **Lázaro** Sacramento de Araújo **Ramos**. **8.2.** Na presença de 105 (cento e cinco) Conselheiros (as), a autorização ao Conselho Gestor do Esporte Clube Vitória para, observadas as diretrizes e recomendações encaminhadas pela Comissão Especial e aprovadas por este Conselho Deliberativo, formalizar e assinar o contrato definitivo com as empresas proponentes, SD PLAN e AR FOODS, destinado à execução do projeto de modernização, ampliação e reestruturação do Estádio Manoel Barradas – Arena Barradão, foi aprovada com o voto favorável de 85 (oitenta e cinco) Conselheiros (as), 18 (dezoito) votos contra e 02 (duas) abstenções. **Lista de presença** da reunião: (1) Adyval Sodré Filho; (2) Aldo Pinto Bittencourt, (3) Alex Maciel Duarte, (4) Alexandre Cerqueira Bastos Filho, (5) Aline Marques Ribeiro, (6) Altamirando Alves Rodrigues, (7) Anderson Terra Nova Souza, (8)



André Luiz Rodrigues de Oliveira Maron, (9) Ângelo Carôso Duarte, (10) Antenor Muricy de Abreu, (11) Antônio Daniel Silva Pimentel Mota, (12) Antônio dos Santos Melhor Neto, (13) Antônio Palma Ribeiro, (14) Antônio Silva Rocha, (15) Arlindo Lopes de Oliveira Júnior, (16) Aurenalva Dantas de Almeida, (17) Aurinézio Calheira Barbosa, (18) Bruno Fábio da Silva Damasceno, (19) Bruno Henrique Adan de Viveiros, (20) Carlos Alberto Silveira de Sousa, (21) Cláudio José Rego de Burgos, (22) Cláudio Lima Filgueiras, (23) Daniel Nascimento Novaes, (24) Danilo da Silva Nascimento, (25) Dário José Andrade dos Santos, (26) Denis da Silva Galvão de Carvalho, (27) Domenico Amadeu Loures Belmonte, (28) Edgar Silva Neto, (29) Edson Santos Anunciação, (30) Eduardo Agnelo Pereira, (31) Eduardo de Carvalho Vaz Porto, (32) Eduardo Otávio Ramos de Moura Bastos Viana, (33) Elísio Barbosa Neto, (34) Érico Fernando Bomfim Souza, (35) Felipe Silveira Souza, (36) Flávio de Castro Feitosa, (37) Francisco Nobre de Oliveira, (38) Frederico Augusto Valverde Oliveira, (39) Gabriel Dantas dos Santos, (40) Geraldo Pereira dos Santos Neto, (41) Gilson Santos de Freitas, (42) Giulia de Leo Rodrigues Medeiros, (43) Guilherme Oliveira Almeida, (44) Gustavo Luiz Freitas Brito, (45) Hans Hungar Neto, (46) Heron Matos de Almeida, (47) Hildebrando Oliveira Maia Neto, (48) Ivo Carvalho Tourinho, (49) Ivo Nascimento da Cruz, (50) Jailson Oliveira Santos, (51) Jandarai Assis Bastos, (52) Jean Carlos de Moura Santos, (53) João Carlos da Costa Borja, (54) João Paulo Araújo Borges da Silva, (55) João Vicente Felício dos Santos, (56) Joel da Silva Oliveira Neto, (57) Joel Heraldo Melo Souza, (58) Jorge Américo Magalhães Filho, (59) José Eduardo Ferreira da Silva, (60) José Lauria, (61) Leandro Barral Amoedo dos Anjos, (62) Leandro Messias de Alcântara Menezes, (63) Leonardo Araújo, (64) Leonardo Machado da Silva, (65) Lino Vazquez Caramelo, (66) Lucas dos Santos Holtz, (67) Luciana Azevedo Prata Andrade, (68) Luis Roberto Silva de Santana, (69) Manoel Luiz Moura Matos, (70) Manoelito dos Santos Souza, (71) Marcelo Ferreira Leal, (72) Marcos Augusto Vasconcelos Almeida, (73) Marcus Vinícius Santos Andrade, (74) Mário Ferraro Tourinho Filho, (75) Mário Sérgio Botelho Brasil, (76) Matheus Lima Moura, (77) Maurício de Cerqueira Pereira, (78) Moises Silva Lisboa, (79) Nadson dos Santos Barbosa, (80) Narciso Medeiros Carneiro, (81) Ney Jorge Campello, (82) Nilton Gonçalves de Almeida Filho, (83) Nilton Teixeira Sampaio Filho, (84) Osmar Leonardo de Queiroz, (85) Paloma Amazonas Araújo, (86) Paulo Henrique Botelho Brasil, (87) Paulo Ney Brandão Lacerda, (88) Paulo Sérgio Paranhos de Magalhães Júnior, (89) Paulo Vitor das Neves Araújo, (90) Pedro Caetano da Silva Ghissoni de Carvalho, (91) Pedro Paulo Carlos Silva dos Santos, (92) Rafael Garrido Frank, (93) Ramon Joel Santos Cerqueira, (94) Rodrigo Amazonas Potiguar Viana Chagas, (95) Rodrigo Fabiano Souza dos Santos, (96) Rodrigo Tourinho Bello Moraes, (97) Saulo de Tarso Mattos Teixeira, (98) Sérgio Vidigal Guimarães Barreto, (99) Thalisson Andrade Mirabeau, (100) Thiago Amaral Cavalcante de Lima, (101) Uilson Ramos dos Santos, (102) Vera Lúcia da Silva Santos Rolim, (103) Victor Marcelo Oliveira Mendes, (104) Vladson Bahia Menezes e (105) Yuri Silva Simões. **9. ENCERRAMENTO.** 9.1. O Presidente Nilton Gonçalves de Almeida Filho declarou encerrada a reunião extraordinária, às 21h20min. 9.2. Nada mais havendo a tratar, foi lavrada e aprovada a presente ata que, após lida e achada conforme, foi devidamente assinada, encerrando-se a reunião.

NILTON GONÇALVES DE ALMEIDA FILHO
Presidente

RALPH FERNANDES DE OLIVEIRA NETO
Secretário da Mesa.

08 OUT 2025

REG. CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
1º OFÍCIO - SALVADOR - BAHIA
REGISTRO/AVERBAÇÃO
46308-55

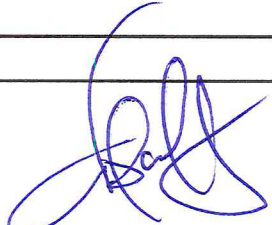
6

1º RTA - PJ
Shirlyane Mirella da Souza Rodrigues
Substituta Legitimada

1º RTD - PJ
Shirlyane Mirella de Sousa Rodrigues
Substituta Designada

ESPORTE CLUBE VITÓRIA	
CONSELHO DELIBERATIVO	
REUNIÃO EXTRAORDINARIA 17/03/26	
Nº	NOME
1	Adyval Sodré Filho
2	Aldo Pinto Bittencourt
3	Alex Maciel Duarte
4	Alexandre Cerqueira Bastos Filho
5	Aline Marques Ribeiro
6	Altamirando Alves Rodrigues
7	Anderson Terra Nova Souza
8	André Luiz Rodrigues de Oliveira Maron
9	Ângelo Carôso Duarte
10	Antenor Muricy de Abreu
11	Antônio Daniel Silva Pimentel Mota
12	Antônio dos Santos Melhor Neto
13	Antônio Palma Ribeiro
14	Antônio Silva Rocha
15	Arlindo Lopes de Oliveira Júnior
16	Aurenalva Dantas de Almeida
17	Aurinézio Calheira Barbosa
18	Bruno Fábio da Silva Damasceno
19	Bruno Henrique Adan de Viveiros
20	Carlos Alberto Silveira de Sousa
21	Cláudio José Rego de Burgos
22	Cláudio Lima Filgueiras
23	Daniel Nascimento Novaes
24	Danilo da Silva Nascimento
25	Dário José Andrade dos Santos
26	Denis da Silva Galvão de Carvalho
27	Domenico Amadeu Loures Belmonte
28	Edgar Silva Neto
29	Edson Santos Anunciação
30	Eduardo Agnelo Pereira
31	Eduardo de Carvalho Vaz Porto
32	Eduardo Otávio Ramos de Moura Bastos Viana
33	Elísio Barbosa Neto
34	Érico Fernando Bomfim Souza
35	Felipe Silveira Souza
36	Flávio de Castro Feitosa

08 OUT 2025
REG. CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
1º OFÍCIO - SALVADOR - BAHIA
REGISTRO / AVERBAÇÃO
46308-55



37	Francisco Nobre De Oliveira
38	Frederico Augusto Valverde Oliveira
39	Gabriel Dantas dos Santos
40	Geraldo Pereira dos Santos Neto
41	Gilson Santos de Freitas
42	Giulia de Leo Rodrigues Medeiros
43	Guilherme Oliveira Almeida
44	Gustavo Luiz Freitas Brito
45	Hans Ungar Neto
46	Heron Matos de Almeida
47	Hildebrando Oliveira Maia Neto
48	Ivo Carvalho Tourinho
49	Ivo Nascimento da Cruz
50	Jailson Oliveira Santos
51	Jandarai Assis Bastos
52	Jean Carlos de Moura Santos
53	João Carlos da Costa Borja
54	João Paulo Araújo Borges da Silva
55	João Vicente Felício dos Santos
56	Joel da Silva Oliveira Neto
57	Joel Heraldo Melo Souza
58	Jorge Américo Magalhães Filho
59	José Eduardo Ferreira da Silva
60	José Lauria
61	Leandro Barral Amoedo dos Anjos
62	Leandro Messias de Alcântara Menezes
63	Leonardo Araújo
64	Leonardo Machado da Silva
65	Lino Vazquez Caramelo
66	Lucas dos Santos Holtz
67	Luciana Azevedo Prata Andrade
68	Luis Roberto Silva de Santana
69	Manoel Luiz Moura Matos
70	Manoelito dos Santos Souza
71	Marcelo Ferreira Leal
72	Marcos Augusto Vasconcelos Almeida
73	Marcus Vinícius Santos Andrade
74	Mário Ferraro Tourinho Filho
75	Mário Sérgio Botelho Brasil
76	Matheus Lima Moura
77	Maurício de Cerqueira Pereira
78	Moises Silva Lisboa

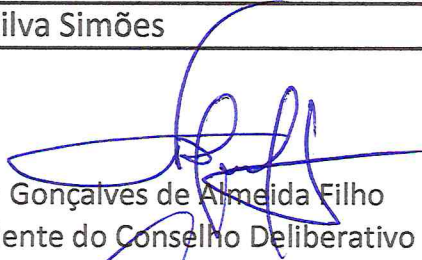
Shirlyane, 12 PTO - PI
 12 de Outubro de 2025
 12 de Outubro de 2025
 12 de Outubro de 2025

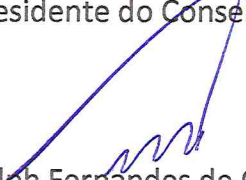
08 OUT 2025

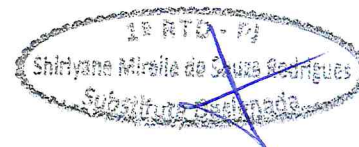
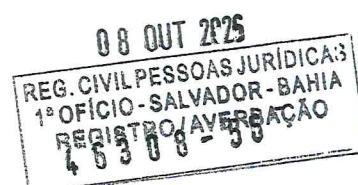
REG. CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
 1º OFÍCIO - SALVADOR - BAHIA
 REGISTRO / AVERBAÇÃO
 16303-59

[Handwritten signature]

79	Nadson dos Santos Barbosa
80	Narciso Medeiros Carneiro
81	Ney Jorge Campello
82	Nilton Gonçalves de Almeida Filho
83	Nilton Teixeira Sampaio Filho
84	Osmar Leonardo de Queiroz
85	Paloma Amazonas Araujo
86	Paulo Henrique Boteiho Brasil
87	Paulo Ney Brandão Lacerda
88	Paulo Sérgio Paranhos de Magalhães Júnior
89	Paulo Vítor das Neves Araújo
90	Pedro Caetano da Silva Ghissoni de Carvalho
91	Pedro Paulo Carlos Silva dos Santos
92	Rafael Garrido Frank
93	Ramon Joel Santos Cerqueira
94	Rodrigo Amazonas Potiguar Viana Chagas
95	Rodrigo Fabiano Souza dos Santos
96	Rodrigo Tourinho Bello Moraes
97	Saulo de Tarso Mattos Teixeira
98	Sérgio Vidigal Guimarães Barreto
99	Thalisson Andrade Mirabeau
100	Thiago Amaral Cavalcante de Lima
101	Uilson Ramos dos Santos
102	Vera Lúcia da Silva Santos Rolim
103	Victor Marcelo Oliveira Mendes
104	Vladson Bahia Menezes
105	Yuri Silva Simões


Nilton Gonçalves de Almeida Filho
Presidente do Conselho Deliberativo


Ralph Fernandes de Oliveira Neto
Secretário da Mesa



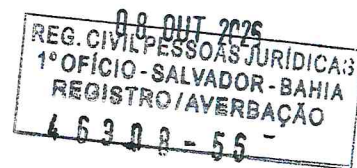


**ESPORTE CLUBE
VITÓRIA**

CONSELHO FISCAL

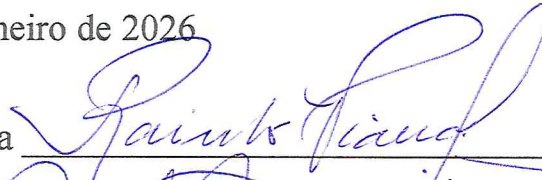
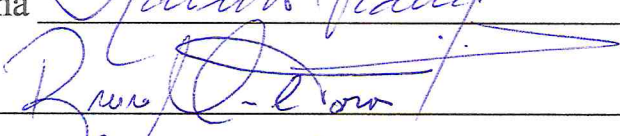
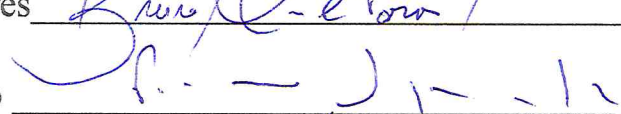
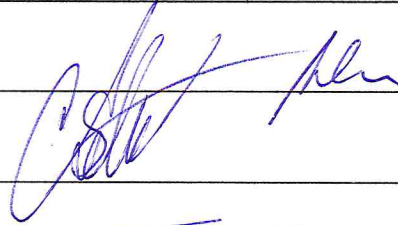
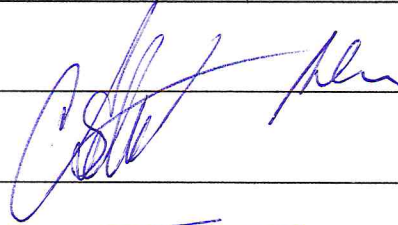
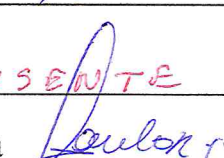
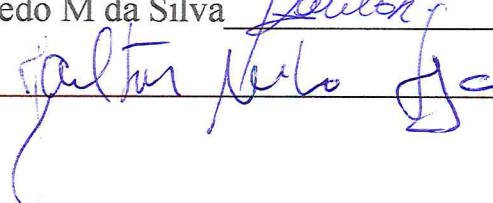
Ref. Aprovação da Proposta Arena Barradão 2026

PARECER



O Conselho Fiscal do Esporte Clube Vitória, em reunião extraordinária realizada nesta data, seguindo o voto do relator Vice-Presidente Bruno Torres, que segue anexo como parte integrante deste parecer como se aqui estivesse integralmente transcrito, concluindo no sentido de ser acolhida a proposta vinculante, e, em consequência, a formalização dos atos necessários à execução do projeto da Arena Barradão e vai assinado pelos presentes para os devidos e regulares fins.

Salvador, 14 de janeiro de 2026

- 1.- Raimundo Viana 
2. - Bruno Torres 
3. - Pedro Neto 
4. - Francisco Holanda 
5. - Agnaldo Sotero 
6. - Geraldo Del Rey 
7. - Domingo Arjones Abril Neto AUSENTE
8. - Paulo Ricardo Azevedo M da Silva 
9. - Jailton Melo Souza 





CONSELHO FISCAL
E.C. VITÓRIA



INTERESSADO: CONSELHO GESTOR DO ESPORTE CLUBE VITÓRIA
OBJETO: RELATÓRIO E VOTO REFERENTE A PROPOSTA VINCULANTE AO
PROJETO DA ARENA BARRADÃO

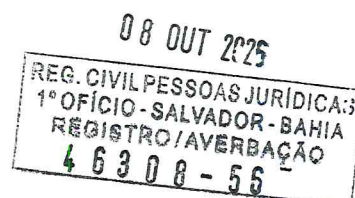
VOTO

Reportando-me ao Ofício Conselho Gestor nº 03/2026, subscrito pelo seu Presidente, Sr. Fábio Rios Mota, este conferiu a devida motivação ao Presidente do Conselho Fiscal, Sr. Raimundo Dias Viana, a designar-me como conselheiro fiscal relator e para fins de emissão de voto, que tem como objetivo a análise da proposta vinculante de modernização, ampliação e conversão do equipamento em arena multiuso de padrão internacional do Estádio Manoel Barradas, para tanto denominado “Arena Barradão”, nos apresentada pela SD PLAN GERENCIAMENTO LTDA. e AR FOODS DO BRASIL LTDA., e a SD ARENAS SERVICOS E COMERCIO LTDA., com todos os detalhamentos inseridos nos documentos a mim disponibilizados e gravados como de extrema confidencialidade.

Ressalte-se que o referido projeto e proposta vinculante foram devidamente analisados e cancelados pelo Departamento Jurídico do clube, que já aprovou previamente a legalidade do ajuste proposto.

A previsão total de investimento até o final do período de vigência do contrato estima um valor de R\$ 1.450.000.000,00 (um bilhão e quatrocentos e cinquenta milhões de reais), condição que, aliada às contrapartidas direcionadas ao Clube na participação direta de certas receitas, postará o Vitória em um patamar de clube com infraestrutura internacional.

Nesses termos, a análise visa identificar os pontos relevantes do ajuste proposto, considerando que o estádio, atualmente, representa um centro de custos para o clube, e que, com a referida proposta, a gestão integral passará a ser exercida pelo consórcio SD PLAN, AR FOODS DO BRASIL e SD ARENAS SERVIÇOS E COMÉRCIO, com o interessado passando a deter um percentual do negócio.





CONSELHO FISCAL
E.C. VITÓRIA



O escopo deste voto abrange a avaliação dos termos propostos e a sua adequação às melhores práticas de operação de equipamentos esportivos e de entretenimento, bem como a análise das implicações jurídicas e financeiras decorrentes da nova estrutura de gestão.

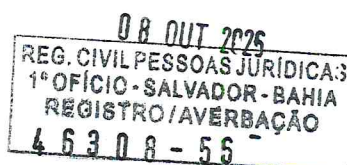
Por sua vez, a necessidade de aprovação do ato pelo Conselho Fiscal encontra guarida no art. 53, inciso XXVI, do Estatuto Social do Esporte Clube Vitória, que fixa como de competência do Conselho Deliberativo a apreciação de qualquer transação imobiliária ou imposição de qualquer gravame real ao patrimônio imobiliário do clube, **porém, precedido de parecer devidamente subscrito pelo Conselho Fiscal.**

Nesse contexto, o Esporte Clube Vitória encontra-se em um momento decisivo para a gestão de seu principal ativo, o Estádio Manoel Barradas, conhecido popularmente como Barradão. A atual estrutura de manutenção e operação do estádio impõe ao Clube um considerável encargo financeiro, desviando recursos essenciais de outras áreas estratégicas de desenvolvimento, notadamente os investimentos diretos no futebol profissional.

Assim, o cerne deste projeto reside na outorga de direito real de superfície sobre a área do Estádio Barradão e seus terrenos adjacentes, com o objetivo primordial de sua completa reforma, modernização e conversão em uma arena multiuso de vanguarda internacional. A iniciativa visa, de maneira estratégica, inverter o fluxo financeiro atual, transformando o estádio de um centro de custos em um promissor centro de receitas.

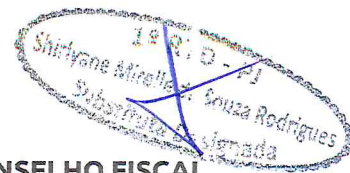
Conforme estipulado na proposta, as Superficiárias assumirão a totalidade das responsabilidades pela execução das obras de reforma, pela modernização tecnológica e pela gestão operacional da futura arena, um empreendimento que demandará um investimento inicial de R\$ 355.000.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco milhões). Essa intervenção abrangerá a adaptação do estádio para atender aos mais elevados padrões internacionais de infraestrutura e segurança, com uma capacidade projetada para 40.200 (quarenta mil e duzentos) espectadores.

Ademais, assegurarão a manutenção integral das instalações durante todo o período de vigência do direito de superfície, garantindo a longevidade e a excelência do





CONSELHO FISCAL
E.C. VITÓRIA



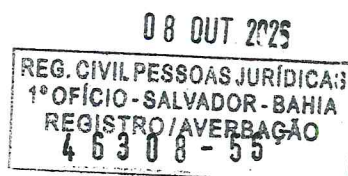
equipamento. Em contrapartida a essa concessão e aos vultosos investimentos a serem realizados, o Esporte Clube Vitória experimentará uma mudança paradigmática em sua relação com o estádio.

Além de se eximir das despesas correntes de operação e manutenção, o Clube passará a beneficiar-se de uma participação percentual em um leque diversificado de fontes de receita oriundas da exploração comercial da Arena Barradão. Tal participação engloba, mas não se restringe a receitas advindas da comercialização de camarotes e cadeiras especiais, da locação da arena para a realização de eventos diversos (esportivos e não esportivos), da exploração de espaços comerciais internos, da gestão de estacionamento, da oferta de serviços de alimentação e bebidas, e da operação do tour guiado pela Arena Barradão.

A estrutura jurídica proposta, fundamentada na outorga do direito real de superfície, confere a necessária flexibilidade para viabilizar investimentos de longo prazo e a gestão especializada de um complexo equipamento multiuso. O prazo inicial de 35 (trinta e cinco) anos, passível de prorrogação, constitui um fator de segurança jurídica para as Superficiárias, permitindo a amortização dos investimentos e a plena exploração do potencial mercadológico do empreendimento.

Nossa análise, portanto, foca em aferir a vantajosidade econômica e técnica da presente proposta para o Esporte Clube Vitória, ponderando os benefícios futuros – participação nos resultados financeiros e a eliminação de despesas operacionais – em contraposição aos custos atuais e aos riscos inerentes à gestão de um projeto de tamanha envergadura. Em suma, a proposta configura uma oportunidade concreta de revitalizar um patrimônio histórico e estratégico do Clube, convertendo um atual centro de custos em uma robusta e contínua fonte de receita.

É o relatório.





II. DA FUNDAMENTAÇÃO

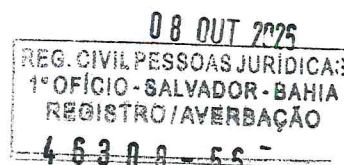
2.1 - ANTECEDENTES E OBJETO DA PROPOSTA DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE PARA MODERNIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO DA ARENA BARRADÃO

O Esporte Clube Vitória, visando reestruturar a gestão de seu ativo mais valioso, o Estádio Barradão, que atualmente representa um considerável ônus financeiro, recebeu uma proposta vinculante do consórcio SD PLAN, AR FOODS DO BRASIL e SD ARENAS SERVIÇOS E COMÉRCIO. Este acordo estratégico tem como escopo a outorga de direito real de superfície sobre o estádio e suas áreas adjacentes, com o objetivo precípua de transformá-lo em uma moderna arena multiuso, internacionalmente reconhecida, a ser denominada “Arena Barradão”.

A estrutura operacional delineada na proposta fundamenta-se na concessão do direito real de superfície, uma figura jurídica consolidada em nosso ordenamento. Essa modalidade permite ao superficiário, no caso, o consórcio Proponente, o direito de construir ou cultivar em terreno alheio por um período determinado, mediante escritura pública devidamente registrada.

Tal instrumento encontra respaldo no art. 1.369 do Código Civil Brasileiro e no art. 21 da Lei nº 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade. A concessão, que pode ser gratuita ou onerosa, abrange a utilização do solo, subsolo ou espaço aéreo, com a ressalva de que o superficiário arcará com os encargos e tributos incidentes sobre a propriedade superficiária, conforme estipulado no § 3º do art. 21 da Lei nº 10.257/2001.

A essência do direito de superfície reside na sua capacidade de viabilizar investimentos de longo prazo em infraestrutura, circunstância que se alinha perfeitamente à necessidade de modernização e exploração comercial de uma arena esportiva e de entretenimento.





CONSELHO FISCAL
E.C. VITÓRIA



Dessa forma, a operação proposta visa primordialmente transferir a integralidade das responsabilidades relativas à reforma, modernização e operação do estádio para as Proponentes. Este modelo operacional busca, de maneira eficaz, mitigar os custos e os riscos inerentes à gestão do complexo para o Clube.

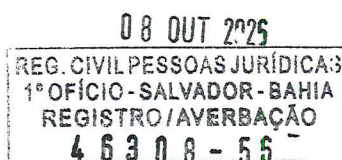
Simultaneamente, posiciona o Esporte Clube Vitória para usufruir de expressivos benefícios econômicos, oriundos da futura exploração comercial da Arena Barradão. A análise aprofundada desta proposta vinculante deve, portanto, ponderar cuidadosamente a vantajosidade econômica e técnica para o Esporte Clube Vitória, sopesando os vultosos investimentos a serem realizados pelas Proponentes em contrapartida às receitas que o Clube passará a auferir ao longo da vigência do direito de superfície.

2.2 - DAS PARTES ENVOLVIDAS E DA ESTRUTURA OPERACIONAL DA ARENA BARRADÃO S.A.

A proposta vinculante em apreço fundamenta-se na instituição de um direito real de superfície, figura jurídica capitulada no art. 21 da Lei nº 10.257/2001, a qual autoriza o proprietário urbano a ceder a terceiros o direito de utilizar, edificar ou cultivar em seu terreno por um lapso temporal determinado.

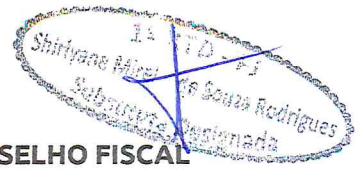
Neste cenário específico, o Esporte Clube Vitória (Clube) figura como o concedente, outorgando o direito de superfície referente à área do Estádio Barradão e seus arredores às empresas SD PLAN, AR FOODS DO BRASIL e SD ARENAS SERVIÇOS E COMÉRCIO.

A operacionalização da futura "Arena Barradão" é concebida mediante a transferência da responsabilidade integral pela reforma, modernização e gestão do complexo esportivo para as Proponentes. Tal modelo visa, estrategicamente, converter o Estádio Barradão, que atualmente representa um ônus financeiro para o Clube, em um empreendimento com potencial de geração de receitas substanciais. As Proponentes comprometem-se a realizar um investimento na ordem de aproximadamente R\$ 355.000.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco





CONSELHO FISCAL
E.C. VITÓRIA



milhões), destinado à edificação de uma arena multiuso que atenda a padrões internacionais, com uma capacidade projetada para 40.200 (quarenta mil e duzentos) espectadores.

Em consonância com o preceituado no § 3º do art. 21 da Lei nº 10.257/2001, as superficiárias assumirão a totalidade dos encargos e tributos que incidam sobre a propriedade superficiária.

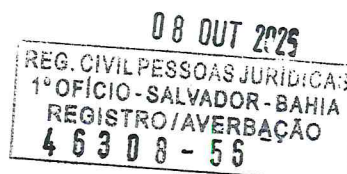
A proposta, de forma detalhada, elenca as obrigações financeiras a serem cumpridas, as quais incluem um pagamento de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões) ao Clube, além dos investimentos indispensáveis à modernização e à operacionalização do empreendimento.

Em contrapartida, o Clube passará a beneficiar-se de uma participação percentual em diversas fontes de receita originadas da Arena Barradão, englobando, mas não se limitando a, camarotes, locações comerciais, exploração de alimentos e bebidas, entre outras modalidades, conforme pormenorizado na proposta. O prazo estipulado para a vigência do direito de superfície é de 35 (trinta e cinco) anos, passível de prorrogação, o que, por conseguinte, confere a segurança jurídica necessária para a concretização dos vultosos investimentos a serem efetuados pelas Proponentes.

2.3 - DAS OBRIGAÇÕES E INVESTIMENTOS DAS PROPONENTES NA MODERNIZAÇÃO E OPERAÇÃO DA ARENA BARRADÃO

As Proponentes, quais sejam, SD PLAN, AR FOODS DO BRASIL e SD ARENAS SERVIÇOS E COMÉRCIO, assumem um papel de interessados na concretização do projeto da Arena Barradão, figurando como as principais responsáveis pela sua edificação e operacionalização.

O cerne de suas obrigações reside na alocação de um capital inicial de aproximadamente R\$ 355.000.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco milhões), quantia esta destinada à integral reforma, modernização e transformação do Estádio Barradão em uma arena





CONSELHO FISCAL
E.C. VITÓRIA



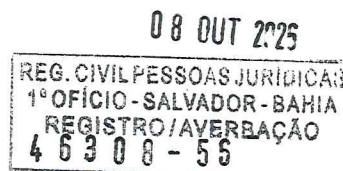
multiuso de vanguarda, e que até o final da execução do projeto importará num investimento estimado na ordem de R\$ 1.450.000.000,00 (um bilhão e quatrocentos e cinquenta milhões de reais).

Tal investimento abarca não apenas a infraestrutura física, mas também a adaptação do espaço para atender a padrões internacionais de excelência em eventos esportivos e de entretenimento, projetando-se uma capacidade para 40.200 (quarenta mil e duzentos) espectadores.

Ademais, as Proponentes se comprometem com a gestão e manutenção integral da arena durante todo o período de vigência do direito de superfície. Essa abrangência significa que a responsabilidade por todos os custos e encargos inerentes à operação contínua do equipamento recai sobre elas, incluindo, mas não se limitando a, manutenção predial, segurança, higienização, administração de eventos e demais serviços essenciais para a plena funcionalidade e rentabilidade do empreendimento. Essa delegação de responsabilidades operacionais e financeiras constitui um benefício de suma importância para o Esporte Clube Vitória, uma vez que transfere o ônus da gestão do estádio para as Superficiárias.

Outrossim, as Proponentes deverão efetuar um desembolso inicial (luvas) ao Esporte Clube Vitória no montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões). Este valor configura uma contrapartida financeira direta pela outorga do direito real de superfície, proporcionando ao Clube liquidez imediata para a implementação de suas estratégias corporativas ou para a quitação de eventuais pendências existentes nas matrículas do imóvel.

É imperativo salientar que a concepção da proposta determina que as Proponentes assumam, de forma exclusiva, todos os encargos e tributos que incidam sobre a propriedade superficiária, em estrita conformidade com o preceito do art. 21, § 3º da Lei nº 10.257/2001. Tal disposição legal assegura que a carga tributária relacionada à área concedida seja de responsabilidade das Superficiárias, isentando o Clube de tais obrigações fiscais.





CONSELHO FISCAL
E.C. VITÓRIA



2.4 - DAS CONTRAPARTIDAS E PARTICIPAÇÕES DO ESPORTE CLUBE VITÓRIA NA EXPLORAÇÃO DA ARENA BARRADÃO

Ao ceder o direito de superfície do Estádio Barradão, o Esporte Clube Vitória não apenas se exime das obrigações de manutenção e operação, mas, primordialmente, se posiciona para colher os frutos financeiros de uma operação moderna e rentável, materializada na futura Arena Barradão. Essa participação nos resultados financeiros constitui a principal contrapartida econômica para o Clube, configurando-se como o eixo central para a viabilização econômica do empreendimento.

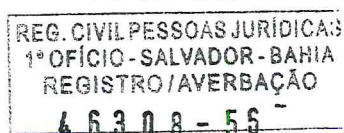
A estrutura de remuneração estabelecida na proposta prevê que o Clube receberá um percentual sobre um leque diversificado de fontes de receita geradas pela arena. Dentre elas, destacam-se, com particular relevo, os valores advindos da exploração de camarotes e cadeiras especiais, segmentos tradicionalmente de alta rentabilidade em arenas de ponta. Ademais, o Esporte Clube Vitória terá direito a uma parcela das receitas oriundas da locação da arena para a realização de eventos não esportivos, o que, indubitavelmente, expande de forma expressiva o potencial de faturamento e promove uma saudável diversificação das fontes de renda do Clube.

Complementarmente, outras linhas de receita que conformam as contrapartidas do Vitória incluem a exploração de espaços comerciais internos, a gestão e operação de estacionamentos, a oferta de serviços de alimentação e bebidas, bem como a receita proveniente da atração turística e da visitação ao tour da Arena Barradão. Essa profusão de fontes de receita reflete um planejamento estratégico voltado para a maximização do aproveitamento econômico do ativo, assegurando benefícios ao Clube em múltiplas frentes de atuação.

2.5 - DO PRAZO, MANUTENÇÃO, EXPLORAÇÃO COMERCIAL E OPERACIONAL DA ARENA BARRADÃO

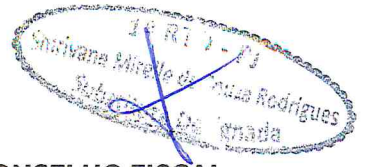
A concessão do direito real de superfície, alicerçada no art. 21 da Lei nº 10.257/2001, constitui o arcabouço jurídico para a cessão de uso do terreno do Estádio Barradão às Superficiárias, estabelecendo um prazo inicial de 35 (trinta e cinco) anos, com a possibilidade

08 OUT 2025





CONSELHO FISCAL
E.C. VITÓRIA



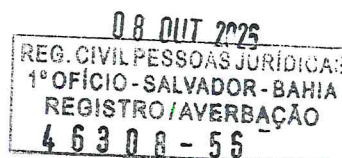
expressa de prorrogação. Tal lapso temporal é de suma importância para a viabilidade econômica do empreendimento, pois confere às Superficiárias o período necessário para a amortização do vultoso investimento em modernização, conforme já detalhado.

Adicionalmente, a proposta consagra a responsabilidade integral das Superficiárias pela manutenção da arena. Essa transferência de encargos operacionais e de conservação para o consórcio representa um benefício estratégico notório para o Esporte Clube Vitória, uma vez que elimina despesas recorrentes e mitiga o risco de depreciação do patrimônio. A manutenção, em sua amplitude, abrange todos os aspectos indispensáveis ao pleno funcionamento e à preservação do equipamento, assegurando sua conformidade como arena multiuso de excelência internacional.

No que tange à exploração comercial e operacional, o modelo delineado visa otimizar a rentabilidade do Estádio Barradão, consolidando-o como um polo de eventos esportivos e de entretenimento. As Superficiárias deterão a gestão da arena, promovendo a atração de eventos, a comercialização de espaços privilegiados como camarotes e áreas destinadas à locação, além da exploração de serviços complementares, a exemplo de estacionamento e fornecimento de alimentos e bebidas.

Essa gestão especializada é um fator determinante para o êxito financeiro do empreendimento, e o Clube se beneficiará diretamente por meio da participação nos resultados dessas atividades exploratórias, conforme pormenorizado em seções subsequentes deste parecer.

A legislação civil, notadamente em seu art. 1.369, e a própria Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 10.257/2001) fornecem o fundamento legal para esta concessão, autorizando a exploração do solo, subsolo e espaço aéreo, sempre em estrita observância às normas urbanísticas vigentes. A possibilidade de transferência de direitos e obrigações, prevista no § 4º do art. 21 da Lei nº 10.257/2001, garante a continuidade da operação mesmo diante de eventuais alterações na estrutura societária das Superficiárias, desde que os termos contratuais sejam rigorosamente cumpridos.





CONSELHO FISCAL
E.C. VITÓRIA

Shirleyne A. de Souza Rodrigues
28 OUT - 2025
Assinada

2.6 - DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES, CRONOGRAMA INSTITUCIONAL E FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DEFINITIVO DA ARENA BARRADÃO

A concretização do contrato definitivo para a Arena Barradão, um empreendimento de alta relevância para o Esporte Clube Vitória, está intrinsecamente atrelada ao cumprimento rigoroso de um conjunto de condições precedentes e à observância de um cronograma institucional meticulosamente delineado na Proposta Vinculante. Tais exigências não se configuram como meros formalismos, mas sim como pilares essenciais para a salvaguarda da segurança jurídica da operação e para a demonstração inequívoca da viabilidade integral do projeto.

O cronograma institucional, peça-chave deste processo, estabelece um roteiro sequencial de ações e marcos a serem atingidos. Dentre as etapas cruciais, destaca-se a necessidade imperativa de obtenção de todas as aprovações estatutárias pertinentes por parte do Esporte Clube Vitória. Estas aprovações são indispensáveis para conferir plena validade jurídica à decisão soberana do Clube de outorgar o direito real de superfície, assegurando, concomitantemente, a aderência da operação aos ditames de seus próprios estatutos e às normas de governança corporativa aplicáveis.

Ademais, a proposta vinculante enumera um rol exaustivo de condições precedentes, cuja satisfação se impõe como requisito inarredável para a subsequente assinatura do contrato definitivo. Estas condições podem abranger, em sua amplitude, desde a obtenção das licenças e alvarás indispensáveis à execução das obras de reforma e à futura operação da arena, até a comprovação robusta da capacidade técnica e financeira das Superficiárias em viabilizar e executar o complexo projeto.

Por sua vez, a análise criteriosa e pormenorizada de cada uma dessas condições é vital para a mitigação proativa de potenciais riscos e para a garantia de que todas as partes envolvidas estejam plenamente preparadas e aptas a honrar os compromissos assumidos.

08 OUT 2025
REG. CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
1º OFÍCIO - SALVADOR - BAHIA
REGISTRO/AVERBAÇÃO
46308-55



CONSELHO FISCAL
E.C. VITÓRIA



Embora a presente operação se funde na figura jurídica da concessão de direito real de superfície, a lógica subjacente de verificação exhaustiva de requisitos e condições precedentes para a formalização de um ajuste de tamanha magnitude encontra eco nos princípios de segurança jurídica e vantajosidade que regem as contratações públicas, visando sempre a proteção dos interesses do ente público, ou, como no caso em tela, do Esporte Clube Vitória.

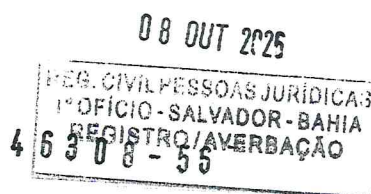
A formalização do contrato definitivo, uma vez cumpridas todas as condições precedentes e o cronograma institucional, representará o ápice da consolidação desta parceria estratégica. Este ato formal marcará o momento em que as obrigações e os direitos de ambas as partes serão inequivocamente definidos, tendo como alicerce a Proposta Vinculante e as eventuais negociações complementares que possam ter ocorrido.

A redação do contrato definitivo, pautada pela clareza, precisão e abrangência, será um fator determinante para a prevenção de futuras divergências e para a assecuração do sucesso sustentável do ambicioso projeto da Arena Barradão.

2.7 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E CLÁUSULAS ESPECÍFICAS DA PROPOSTA DE CONCESSÃO DA ARENA BARRADÃO

A Proposta Vinculante, em sua integralidade, contempla um rol de disposições gerais e cláusulas específicas que conformam o arcabouço normativo e operacional da futura Arena Barradão. A análise minuciosa destes elementos é imperativa para a segurança jurídica do Esporte Clube Vitória.

Em primeiro lugar, as declarações e garantias prestadas pelas partes assumem papel preponderante na mitigação de riscos e na consolidação da confiança mútua. É esperado que tanto o Clube quanto as Superficiárias atestem, de forma inequívoca, sua capacidade legal e financeira para o adimplemento das obrigações contraídas, bem como a inexistência de impedimentos que possam macular a execução contratual. Particularmente, a clareza acerca da titularidade dos direitos sobre o ativo concedido e a ausência de quaisquer ônus ou gravames





CONSELHO FISCAL
E.C. VITÓRIA



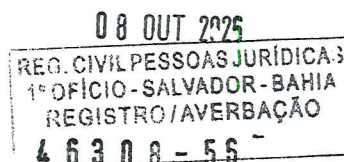
incidentes sobre a área são aspectos que exigem escrutínio rigoroso, em consonância com os princípios de boa-fé objetiva e transparência que devem reger as relações contratuais.

Ademais, a regulamentação da propriedade intelectual, especialmente no que concerne à marca "Arena Barradão" e outros ativos intangíveis a serem desenvolvidos no escopo do projeto, demanda atenção especial. A proposta deve delinear com precisão a titularidade desses ativos e os termos de sua utilização pelas partes, assegurando, assim, a proteção e a otimização de seu valor econômico.

A alocação de despesas, tanto as de natureza inicial quanto as recorrentes, deve ser estipulada de maneira clara e objetiva. Os custos inerentes à formalização do ajuste, à obtenção de licenças e à execução das obras e serviços devem ser atribuídos de forma inequívoca a cada parte, em estrita observância às suas respectivas obrigações. Embora a Proposta já preveja um investimento substancial por parte das Superficiárias, a definição de outros dispêndios, como os de ordem jurídica, contábil e administrativa, é igualmente crucial para evitar futuras divergências.

As condições para a rescisão contratual representam um ponto nevrálgico, especialmente em um empreendimento de longo prazo e com vultosos investimentos. Torna-se imprescindível que o futuro contrato detalhe exaustivamente os cenários que podem ensejar a rescisão, as penalidades aplicáveis a cada parte em caso de inadimplemento, bem como os procedimentos para a extinção do contrato e a consequente devolução ou transferência dos ativos.

Destarte, a possibilidade de cessão de direitos, contemplada na proposta vinculante, confere às Superficiárias a prerrogativa de transferir seus direitos e obrigações a terceiros, mediante as devidas aprovações. Tal flexibilidade pode se revelar um elemento estratégico para a viabilização do projeto, abrindo portas para a incorporação de novos investidores ou parceiros com sinergia operacional.





CONSELHO FISCAL
E.C. VITÓRIA



Conforme preceitua o art. 21, § 4º, da Lei nº 10.257/2001, o direito de superfície é, em regra, transferível a terceiros, desde que tal transferência esteja em conformidade com os termos estabelecidos no contrato.

Por fim, a cláusula de exclusividade, caso venha a ser estipulada, requer uma análise criteriosa. Embora possa proporcionar um ambiente de negócios resguardado para as Superficiárias, é fundamental que tal cláusula seja devidamente ponderada para evitar a configuração de práticas anticompetitivas ou a imposição de restrições indevidas à atuação do Esporte Clube Vitória em outras esferas de sua atividade.

Portanto, a integração harmoniosa destes elementos nas disposições gerais e cláusulas específicas é, portanto, um fator determinante para a segurança jurídica e o sucesso da parceria estratégica para a Arena Barradão.

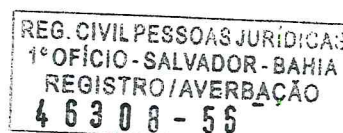
2.8 - DA ANÁLISE DA VANTAJOSIDADE ECONÔMICA E TÉCNICA DA PROPOSTA

Ao analisar a proposta vinculante para a reestruturação e exploração da Arena Barradão, impõe-se uma avaliação rigorosa de sua vantajosidade econômica e técnica, alinhada aos ditames legais que regem as operações de entes públicos e empresas estatais.

Nesse contexto, a análise da vantajosidade para o Esporte Clube Vitória (Clube) fundamenta-se na comparação objetiva entre os dispêndios correntes associados à manutenção e operação do Estádio Barradão e os benefícios futuros decorrentes da parceria estratégica.

Atualmente, o estádio configura-se como um centro de custos para o Clube. A proposta em comento, contudo, transfere integralmente a responsabilidade pela reforma, modernização e gestão da arena às Superficiárias. Tal transferência de encargos, orçada em inicialmente em R\$ 355.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões) para a obra, representa, de imediato, uma economia direta e substancial para o Clube, desonerando-o de despesas operacionais e de manutenção.

08 OUT 2025





CONSELHO FISCAL
E.C. VITÓRIA



Ademais, a participação percentual do Clube em diversas fontes de receita da futura Arena Barradão – notadamente aquelas oriundas de camarotes, cadeiras especiais, locações comerciais, e serviços de alimentação e bebidas – constitui um retorno econômico direto e com potencial de expressiva magnitude.

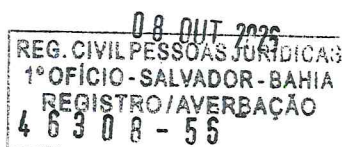
Analogamente, a Proposta Vinculante deve ser submetida a essa análise comparativa: os custos envolvidos – incluindo a cessão de potenciais receitas futuras e o valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões) a serem pagos em contrapartidas – devem ser ponderados contra os benefícios concretos, quais sejam, a economia gerada pela desoneração de despesas operacionais e a participação nos fluxos de receita futuros.

O vultoso investimento proposto pelas Superficiaryárias, estimado na sua totalidade em R\$ 1.450.000.000,00 (um bilhão e quatrocentos e cinquenta milhões de reais), atesta o potencial de geração de valor e a robustez técnica do empreendimento.

A projeção de capacidade para 40.200 (quarenta mil e duzentos) espectadores e a conversão para o modelo de arena multiuso refletem uma visão estratégica de mercado, em conformidade com as tendências atuais de operações de equipamentos esportivos e de entretenimento, o que, por si só, contribui para a sustentabilidade econômica do projeto. A *expertise* das Superficiaryárias em gestão de arenas representa, outrossim, um valioso ativo técnico que agrega significativa qualidade à proposta.

A estrutura jurídica adotada, qual seja, a concessão de direito real de superfície, regulamentada pela Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), é a modalidade mais adequada para viabilizar investimentos de longo prazo e a gestão especializada de um ativo imobiliário de tal envergadura.

O prazo estipulado de 35 (trinta e cinco) anos, com possibilidade de prorrogação, confere a segurança jurídica indispensável para a amortização dos investimentos e a exploração otimizada do empreendimento. Em síntese, a proposta revela vantagem econômica e técnica





CONSELHO FISCAL
E.C. VITÓRIA

2ª RTD - PJ
Shirlyane Mirele da Costa Rodrigues
Substituta designada

para o Esporte Clube Vitória, pois transmuta um passivo financeiro em um ativo promissor, com vultosos investimentos em infraestrutura e gestão especializada, em estrita conformidade com os princípios da vantajosidade e da busca pela alternativa contratual mais benéfica.

Por fim, tem-se, também, a oportunidade de resolução das penhoras existentes sobre as matrículas do complexo Barradão, tendo em vista que na proposta vinculativa consta o pagamento de “luvas” iniciais para constituição do direito real de superfície, no valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo que parte deste valor, apurado em R\$ 21.485.899,79 (vinte um milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil, novecentos reais e setenta e nove centavos), teria destinação exclusiva liberação de pendências nas matrículas do imóvel.

III - DA CONCLUSÃO

A proposta vinculante referente à reforma, modernização e conversão do Estádio Barradão em uma arena multiuso, após criteriosa análise, revela-se como uma oportunidade estratégica de notável vantajosidade para o Esporte Clube Vitória.

A estrutura jurídica proposta, fundamentada na concessão de direito real de superfície, em conjunto com os substanciais investimentos a serem realizados pelas Superficiárias e a transferência da gestão integral do equipamento, tem o potencial de reconfigurar o Estádio Barradão de um centro de custos para uma fonte robusta e recorrente de receitas.

A avaliação jurídica corrobora a viabilidade legal da operação, a qual se alinha aos preceitos de vantajosidade e à busca pela alternativa contratual mais benéfica, em conformidade com o arcabouço normativo aplicável a entidades como o Clube.

Portanto, concluímos no sentido de ser acolhida a proposta vinculante, e, em consequência, a formalização dos atos necessários ao projeto Arena Barradão.

08 OUT 2025
REG. CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
1º OFÍCIO - SALVADOR - BAHIA
REGISTRO/AVERBAÇÃO
46308 - 55

29 ATD - PJ
Shirleyne Mirella de Souza Rodrigues
Salvador, 12 de janeiro de 2026



CONSELHO FISCAL
E.C. VITÓRIA

É o voto.

Salvador (BA), 12 de janeiro de 2026.


Bruno Almeida Torres
Vice-Presidente do Conselho Fiscal
Relator

08 OUT 2025
REG. CIVIL PESSOAS JURÍDICAS
1º OFÍCIO - SALVADOR - BAHIA
REGISTRO / AVERBAÇÃO
45308-55