

A SAF do Fluminense

Por Jorge Priori

Conversamos com Amir Somoggi, diretor da Sports Value, sobre a SAF (Sociedade Anônima do Futebol) do Fluminense.

Qual a sua avaliação sobre a proposta de SAF do Fluminense?

Os clubes estão buscando virar SAF, pois viram que as suas receitas não estão sendo suficientes para competir com as SAFs que já existem, e para que se possa convencer os sócios e torcedores de que elas são bons negócios, fala-se que em tantos anos serão investidos milhões.

O que me incomoda na SAF do Fluminense é que o seu orçamento não deveria fazer parte desse pacote. Como o clube fechou 2024 com uma receita de R\$ 684 milhões e tem uma perspectiva de manter esse patamar para 2025, ele pode investir nos próximos 10 anos um valor maior que os R\$ 6 bilhões que estão sendo prometidos.

Na minha visão, se o clube sozinho pode gerar R\$ 6 bilhões nos próximos 10 anos, então ele deveria buscar R\$ 10 bilhões. Se os clubes seguissem essa linha, os investidores teriam mais dificuldades para comprá-los e terem lucro. Diga-se de passagem, é por isso que ninguém compra o Athletico-PR, pois como o clube está avaliado lá em cima, ele não vai ser vendido a preço de banana.

Outro ponto é que é muito fácil falar em números bilionários, quando eles, na verdade, não são bilionários. Isso porque o Fluminense foi avaliado por baixo,

e o dinheiro prometido vai sair, muitas vezes, do seu próprio caixa. O Ronaldo fez isso no Cruzeiro. Só com a subida da Série B para a Série A, ele teve o retorno do seu investimento. Como o dinheiro que entrou foi a parte que ele precisava para valorizar o negócio, ele não teve que pôr novos recursos.

A discussão sobre a SAF do Fluminense me parece um pouco turva, mas isso não é culpa do clube, pois como os clubes não têm dono, fica difícil discutir o valuation, tanto que se fala em plano de investimentos, mas para que isso fosse um bom negócio para o Fluminense, esse orçamento teria que ser muito maior que o orçamento tradicional do clube para os próximos 10 anos.

Uma participação de 66% em uma SAF do Fluminense vale R\$ 500 milhões?

Não, não vale. Pelas nossas contas, se o Fluminense vale R\$ 2,2 bilhões, 66% do clube valeriam R\$ 1,3 bilhão. Detalhe: a nossa avaliação conta com uma limitação de metodologia referente ao imobilizado dos clubes, que, normalmente, estão subavaliados nos seus balanços. Por exemplo, como o estádio do Athletico-PR é novo, ele está melhor registrado no seu balanço, mas como o estádio das Laranjeiras é antigo, eles estão subavaliado, portanto não está dentro do valuation do clube, por mais que esteja em um local onde o metro quadrado é caríssimo. É por isso que nós não temos como considerar o valor das Laranjeiras no valuation de R\$ 2,2

bilhões do Fluminense. O mesmo vale para Xerém.

Outro detalhe é que o Fluminense possui uma empresa com o Flamengo para administrar o Maracanã, que tem se mostrado extremamente rentável, em particular para o Flamengo. Essa empresa, que permitiu um melhor controle dos custos do Maracanã, vai junto com a SAF do Fluminense.

Dessa forma, pode ser que o Fluminense valha muito mais que o valor de R\$ 2,2 bilhões que conseguimos chegar com os números que o próprio clube apresenta, como balanço, elenco e valor da marca. É por isso que o valor ofertado pelo Fluminense me parece muito baixo. Por exemplo, se o Vasco foi avaliado em R\$ 1 bilhão pela 777, não dá para dizer que o Fluminense, que hoje possui um momento muito melhor que o do Vasco naquela época, valha quase o mesmo que o Vasco.

Para que você tenha uma ideia das nossas avaliações, eu participei de uma live com o antigo presidente do Flamengo em que ele, sem eu dizer absolutamente nada, disse que o clube valia, aproximadamente, R\$ 4,9 bilhões, praticamente o mesmo valor da nossa avaliação.

O Fluminense precisa discutir esse valor, pois quanto mais alto for o valuation, mais dinheiro os investidores terão que colocar no clube. Como quem decide o valor da negociação é o vendedor, e não o comprador, me parece que o presidente do clube não está defendendo os interesses do clube, e sim o cargo de CEO que ele vai ocupar na nova SAF.

O valor do Fluminense em 2025 vai ser influenciado pelas campanhas na Copa do Mundo de Clubes, Copa do Brasil e Sulamericana?

Eu acredito que a marca do Fluminense se valorizou com a Copa do Mundo de Clubes. Tem também a questão do elenco, que vale mais hoje do que em 2024, sem contar que se o Fluminense for campeão da Copa do Brasil, possivelmente o elenco se valorizará ainda mais. Dessa forma, me parece que o valuation de 2025 vai ser maior que o valuation de 2024, quando calculamos o valor do Fluminense em R\$ 2,2 bilhões.

Segundo os investidores, o “Valor da Transação” é estimado em R\$ 6.912.000.000,00 e é composto pela soma do capital a ser aportado pelo Investidor na S.A.F., mais o montante de investimentos previstos para serem realizados no plano de negócios da S.A.F., nos primeiros 10 (dez) anos da S.A.F.”. O problema é que, tirando os R\$ 500 milhões, o restante do valor será investido com os recursos gerados pelo próprio caixa do clube, que, naturalmente, já faz investimentos todos os anos. Qual a sua avaliação sobre essa lógica?

Nos últimos 5 anos, o Fluminense teve uma receita total de R\$ 2 bilhões, sendo que nos últimos 3 anos, a receita total foi de 1,5 bilhão, o que dá uma receita anual média de R\$ 500 milhões. Apenas em 2024, essa receita foi de R\$ 684 milhões. Ou seja, o clube está vivendo o melhor momento financeiro da sua



Amir Somoggi

história, já que o Fluminense nunca havia tido um crescimento de receita como o ocorrido no ano passado.

Se eu considerar uma receita média de R\$ 500 milhões para os próximos 10 anos, o Fluminense já teria R\$ 5 bilhões garantidos. Como o valor de R\$ 500 milhões é a receita normal do ano seguinte, esse valor é irrisório pelo Fluminense. É por isso que, na minha opinião, o Fluminense não está fazendo um bom negócio, ao contrário do que estão fazendo os investidores. Isso porque, quanto mais barato os investidores pagarem no início, maiores serão os seus lucros quando eles venderem suas participações no futuro, da mesma forma como aconteceu com o Ronaldo no Cruzeiro.

Quem garante que os investidores do Fluminense, que querem comprar um ativo subavaliado, não vão vender suas participações daqui a 5 anos com um lucro milionário? É por isso que a discussão deveria ser sobre quanto vale o Fluminense, já que os investidores precisam abrir seus caixas para

fazer frente a um clube que, na pior das hipóteses, deve faturar R\$ 500 milhões por ano nos próximos 10 anos.

Qual a sua avaliação sobre a organização societária da SAF do Fluminense, caso ela seja aprovada?

Essa é uma questão interessante, pois, normalmente, os clubes ficam, por lei, com 10% das SAFs para que tenham respaldo sobre a marca, suas cores, símbolos e hino. Esse respaldo acaba sendo mais de conduta do que de governança. No caso do Fluminense, se os investidores ficarem com 66% e o clube com 34%, isso aumenta o poder do minoritário.

Aqui é preciso analisar o modelo de governança que vai ser adotado para que o clube tenha voz ativa em decisões estratégicas como contratações ou a construção de um estádio, mas independente dos valores envolvidos, se o modelo da SAF do Fluminense funcionar, ele pode ser um novo caminho para que os clubes não vendam 90% das suas SAFs.

CENTRAL DE TRATAMENTO DE RESÍDUOS NOVA IGUAÇU S.A.
CNPJ: 07.085.695/0002-81
AUDITORIA AMBIENTAL
A CENTRAL DE TRATAMENTO DE RESÍDUOS NOVA IGUAÇU S.A., torna público que entregou ao Instituto Estadual do Ambiente - INEA, em 04/08/2025, Relatório de Auditoria Ambiental de Acompanhamento do ano de 2024 referente à Central de Tratamento de Resíduos de Nova Iguaçu - CTR - NI, constituída de 4 aterros sanitários (denominados de vales 1, 2, 3 e 4) para resíduos sólidos não perigosos com capacidade de recebimento de até 4.500 (quatro mil e quinhentos) t/dia, recepção e armazenamento temporário de Resíduos Sólidos de Saúde (grupo A e E) oriundos do Município de Nova Iguaçu, unidades de apoio administrativo e operacional, Estação de Tratamento de Chorume (ETC), lavagem, lubrificação, manutenção e abastecimento de frota própria, com um tanque aéreo de armazenamento de óleo diesel de 15m3, e informa que este estará à disposição para consulta na Estrada de Adrianópolis, 5.213 - Santa Rita no município de Nova Iguaçu, no período de 01/09/2025 a 14/09/2025 no horário das 09h às 16h. Informa, ainda, que o referido relatório também estará disponível para consulta no endereço eletrônico www.inea.rj.gov.br/biblioteca. (Processo E-07/510534/2011).

CTR ITABORAÍ - CENTRO DE TRATAMENTO DE RESÍDUOS DE ITABORAÍ LTDA
CNPJ: 09.014.794/0001-17
AUDITORIA AMBIENTAL
CTR ITABORAÍ - CENTRO DE TRATAMENTO DE RESÍDUOS DE ITABORAÍ LTDA, torna público que entregou ao Instituto Estadual do Ambiente - INEA, em 04/08/2025, Relatório de Auditoria Ambiental de Acompanhamento do ano de 2024 para operação da fase 1 da Central de Tratamento de Resíduos, com atividades de disposição de resíduos sólidos de origem residencial, comercial e industrial não perigoso em aterro sanitário com capacidade de 3.000 t/dia; triagem, armazenamento temporário e beneficiamento de resíduos de construção civil (classes A, B e C), e operar uma autoclave a vapor para esterilização de até 3860 kg/dia de Resíduo de serviço de saúde (grupos A e E) e informa que este estará à disposição para consulta na Estrada de Itapocará 10, Badureco no Município de Itaboraí, no período de 01/09/2025 a 14/09/2025, no horário das 09h às 16h. Informa, ainda, que o referido relatório também estará disponível para consulta no endereço eletrônico www.inea.rj.gov.br/biblioteca. (Processo E-07/504844/2010).

Assine o jornal
Monitor Mercantil
(21) 3849-6444

SATED/RJ
EDITAL DE CONVOCAÇÃO
ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS DO SATED/RJ RELATIVA AO EXERCÍCIO 2024. O presidente do SATED/RJ - Sindicato dos Artistas e Técnicos em Espetáculos de Diversões do Estado do Rio de Janeiro, no uso das atribuições legais e em obediência a norma estatutária, convoca os associados em dia com suas obrigações para participarem da **ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS**, a realizar-se no dia **24/09/2025**, quarta-feira, às **15 horas** em primeira convocação e às **15 horas e 30 minutos** em segunda e última convocação com qualquer quórum, na sua sede administrativa, sito na Rua Alcindo Guanabara, 17/18º andar, nesta cidade do Rio de Janeiro, para deliberar, com base no **artigo 524, "b", da CLT** e no **artigo 15, parágrafo primeiro do Estatuto vigente**, sobre a seguinte ordem do dia: Apresentar relatório e prestação de contas; deliberar sobre a proposta orçamentária de receita e despesa para o exercício seguinte e **aprovar** as contas da diretoria. Outrossim, comunica também, com base no disposto no artigo 20, parágrafo único, que o parecer do CONSELHO FISCAL é favorável ao **balanço e a previsão orçamentária**. Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2025. HUGO GROSS - Presidente.

RENOVAÇÃO DE LICENÇA
SEVILHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - CNPJ: 08.604.838/0001-04 torna público que recebeu da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento - SMDU, através do processo nº 14/200.184/2016, a renovação da Licença Municipal de Instalação nº EIS-LMI-2025/00052 válida até 05/09/2029 para construção de agrupamento residencial multifamiliar situado à Avenida Antônio Evaristo de Moraes Filho, nº 285 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ.

TERMINAL GARAGEM MENEZES S.A.
CNPJ Nº 02.664.042/0001-52 - NIRE 33.300.26031-5 - Companhia Aberta
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - CONVOCAÇÃO
Ficam convocados, na forma da lei, os Srs. acionistas da **TERMINAL GARAGEM MENEZES CORTES S.A.**, para se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, a realizar-se, às 11 horas do dia 09 de outubro de 2025, na sede social, na Rua São José, nº 35, 16º andar, Centro, no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, a fim de deliberarem a respeito da seguinte Ordem do Dia: (a) consignação da renúncia do Sr. Valdemir Luiz de Carvalho ao cargo de conselheiro do Conselho de Administração da Companhia; (b) eleição de substituto para ocupar o cargo vago de Conselheiro da Companhia; (c) consignação das renúncias do Sr. Pedro de Oliveira Paulo e Braga e Sr. Diego Carneiro Batista de Moraes aos cargos de conselheiros do Conselho Fiscal da Companhia; (d) eleição de substitutos para ocupar os cargos vagos de Conselheiros do Conselho Fiscal da Companhia. Rio de Janeiro, 16 de setembro de 2025. **Marcello Romualdo da Silva Pereira** - Presidente do Conselho de Administração.

COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUIZ DE DIREITO DA DÉCIMA OITAVA VARA CÍVEL
EDITAL DE 1º, 2º, LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de JAMISOM APARECIDO AGUSTINI, na pessoa de seu Inventariante MARCO ANTONIO AGUSTIN, e, ao RECANTO DOS CAMBARÁS - URBANIZAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E PROMOÇÕES IMOBILIÁRIAS S/C LTDA, na pessoa de seu representante legal MARCO ANTONIO AGUSTIN, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0039636-88.1988.8.19.0001) proposta por FRIGORÍFICO LEÃO DO VALE LTDA contra Espólio de JAMISOM APARECIDO AGUSTINI e RECANTO DOS CAMBARÁS - URBANIZAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E PROMOÇÕES IMOBILIÁRIAS S/C LTDA, na forma abaixo: A DRA. MABEL CHRISTINA CASTRIOTO MEIRA DE VASCONCELLOS, Juíza de Direito da Vara acima, Faz Saber por este edital aos interessados, que nos dias **25.09.2025 e 30.09.2025, com início às 11hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, serão apreçados e vendidos os seguintes Lotes situados no Recanto dos Cambarás, Itatinga, São Paulo, SP: 1) **Lote 18, da Quadra R - Avaliação: R\$ 55.734,67** (cinquenta e cinco mil, setecentos e trinta e quatro reais e sessenta e sete centavos); 2) **Lote 20, da Quadra R - Avaliação: R\$ 59.218,09** (cinquenta e nove mil, duzentos e dezoito reais e nove centavos); 3) **Lote 21, da Quadra R - Avaliação: R\$ 62.701,50** (sessenta e dois mil, setecentos e um reais e cinquenta centavos); 4) **Lote 22, da Quadra R - Avaliação: R\$ 59.218,09** (cinquenta e nove mil, duzentos e dezoito reais e nove centavos); 5) **Lote 23, da Quadra R - Avaliação: R\$ 59.218,09** (cinquenta e nove mil, duzentos e dezoito reais e nove centavos); 6) **Lote 24, da Quadra R - Avaliação: R\$ 52.251,25** (cinquenta e dois mil, duzentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos); 7) **Lote 26, da Quadra R - Avaliação: R\$ 52.251,25** (cinquenta e dois mil, duzentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos); 8) **Lote 27, da Quadra R - Avaliação: R\$ 52.251,25** (cinquenta e dois mil, duzentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos); 9) **Lote 04, da Quadra S - Avaliação: R\$ 153.270,34** (cento e cinquenta e três mil, duzentos e setenta reais e trinta e quatro centavos); 10) **Lote 06, da Quadra T - Avaliação: R\$ 145.142,37** (cento e quarenta e cinco mil, cento e quarenta e dois reais e trinta e sete centavos).- O edital na íntegra está afixado no Atrio do Fórum, nos autos acima, no site www.portellaleiloes.com.br e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.