

Prezados sócios e sócias,

Escrevo-lhes para esclarecer alguns pontos acerca do projeto de *retrofit* da sede Centro, uma vez que vêm sendo difundidas no âmbito do clube e na imprensa informações que distorcem a realidade e confundem o associado sobre os propósitos e a correção do projeto.

Ao longo das décadas, a Sede do Centro passou por um processo de esvaziamento e baixa utilização, com vários pavimentos praticamente abandonados. A ausência de manutenção preventiva e investimentos na parte da Sede provocou a deterioração das instalações elétricas e hidráulicas, do sistema de elevadores e dos equipamentos de segurança, criando situação de risco para os seus usuários.

Esse quadro de risco, associado ao projeto do *retrofit*, levou ao fechamento da Sede do Centro, por decisão unânime do Conselho e da Diretoria. Para preservar o espaço de convívio dos sócios, foi inaugurada, em 2013, no edifício comercial, uma área com vários serviços e utilidades da antiga sede.

O projeto do *retrofit*, que reformará e modernizará área de aproximadamente 26 mil m² da antiga Sede (parte frontal do prédio, com entrada pela Av. Antônio Carlos), é de fundamental importância para o JCB, na medida em que trará inúmeros benefícios para o clube e os sócios, entre eles a revitalização de um patrimônio deteriorado; a não alienação de patrimônio; a geração de receita adicional oriunda do aproveitamento de um ativo imobiliário ocioso e deficitário; e a utilização da receita adicional para recuperação e manutenção de outros ativos do JCB, inclusive na revitalização dos blocos de lojas, sobrelojas, escritórios e garagem (área construída de 50 mil m²).

Para implementar o projeto, foram convidadas 23 renomadas empresas para processo licitatório, sendo a Vinci Real Estate a única empresa a apresentar proposta para exploração comercial da área.

A apresentação do projeto de *retrofit*, disponível no site social do JCB, foi modificado e alterado no curso das negociações com a Vinci Real Estate, de modo a não interferir nas locações de lojas, sobrelojas e escritórios em vigor, evitando perda de receita do clube e litígios judiciais com os locatários.

De acordo com a proposta, a Vinci Real Estate arcará integralmente com os custos de execução do projeto de *retrofit* (R\$160 milhões), bem como pagará ao clube um valor de outorga inicial (R\$5,5 milhões) e um percentual (19% ou 21%, em caso de plena ocupação) da receita bruta dos aluguéis durante o prazo de exploração da área. Findo o prazo de exploração, que é de 25 anos improrrogáveis, o prédio será devolvido ao clube em condições incomparavelmente melhores e com toda a receita das locações. A proposta da Vinci foi aprovada por decisão (40 votos contra 1) de Conselho e Diretoria, em reunião conjunta.

Para o prosseguimento e viabilidade desse importante projeto, será necessária a aprovação da Constituição de Direito Real em favor da empresa Vinci Real Estate. Convido os sócios a consultarem a apresentação do projeto de *retrofit* – disponível no site www.jcb.com.br – a fim de obterem mais informações sobre o assunto, e a comparecerem na AGE do dia 09/12, 17:30h na Tribuna B do Hipódromo da Gávea.



Carlos Palermo
Presidente do Jockey Club Brasileiro