

Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2014.

Prezados sócios e sócias,

Em atenção aos termos da temerária publicação veiculada no site do Raia Leve, subscrita pela Diretoria da ACPCPSI, intitulada “*Por que votar contra a atual proposta para o Retrofit da sede do centro*”, a Diretoria do Jockey Club Brasileiro solicitou a veiculação da presente resposta, para esclarecer os fatos e, em consequência, apresentar as verdadeiras informações relacionadas ao projeto de *Retrofit* da Sede do Centro.

Nos termos do que foi recentemente veiculado na carta do Presidente do JCB (disponível no site social do clube), de modo a viabilizar o vultoso projeto de *Retrofit* – que envolve milhões de reais – foram convidadas 23 renomadas empresas para processo licitatório, sendo a Vinci Real Estate (“VINCI”) a ÚNICA empresa a apresentar, dentro do prazo do edital, proposta para exploração comercial da área. Assim, considerando a tempestividade da única proposta apresentada, resta afastada a irresponsável e infundada afirmação feita pela Diretoria da ACPCPSI, de que a proposta da VINCI só teria sido apresentada após o término do processo licitatório.

Apresentada a proposta, o JCB iniciou as negociações com a VINCI para definir as condições específicas do contrato que seria celebrado. No processo de detalhamento da operação, foram aprofundadas as avaliações dos custos e benefícios do projeto para o JCB. Levantados os custos reais com a remoção de alguns locatários das lojas e salas comerciais, o JCB identificou que o projeto de *Retrofit*, tal como foi apresentado no edital, significaria realizar um grande esforço financeiro para o caixa do clube, na medida em que o ônus de retirar inúmeros locatários – das lojas e salas comerciais – com contratos ainda em vigor e que são fonte, atualmente, de mais de R\$ 260.000,00 por mês ficaria com o JCB. Dessa forma, o despejo desses locatários, além de oneroso – indenizações de alguns milhões de reais que o JCB não dispõe – também acarretaria na diminuição das receitas do clube, além de poder significar um atraso importante para o projeto.

Diante dessa situação, a Diretoria do JCB promoveu alterações no projeto, em benefício do clube, alterando as áreas que seriam exploradas com o *Retrofit*. Tais mudanças permitiram a manutenção dos locatários de lojas e salas – mantendo a receita mensal de R\$ 260.000,00.

Em contrapartida, o valor oferecido no edital – mínimo de R\$ 400.000,00 por mês – foi reduzido para R\$ 345.000,00 por mês. No entanto, a receita mantida com as locações das lojas e salas – R\$ 260.000,00 – somada ao valor mínimo da nova proposta – R\$ 345.000,00 – demonstra que na verdade há um ganho considerável em favor do JCB.

De todo modo, imprescindível notar que o referido valor representa somente o mínimo que será recebido pelo JCB, na medida em que, na verdade, o interesse do clube é participar do percentual estabelecido sobre o faturamento do investidor – 19% ou 21%, em caso de plena ocupação.

Diante das informações ora prestadas, fica clara a desinformação perpetrada pela publicação da Diretoria da ACPCPSI, na medida em que faz afirmações totalmente desconstruídas com o teor da proposta já veiculada no site social do clube e anteriormente aprovado por quarenta votos contra um pelo Conselho Consultivo e Diretoria do clube.

Tal conduta, denota uma postura política de oposição por oposição, sem atentar para a atual situação do clube e suas prementes necessidades. Infelizmente, a atual situação financeira do JCB não permite que os investimentos necessários no prédio sejam feitos com o próprio caixa do clube. Por outro lado, é inadmissível a permanência do estado de contínua deterioração do patrimônio do JCB.

Com relação ao formato da proposta com a VINCI, novamente ao contrário do que foi afirmado pela Diretoria da ACPCPSI, **não haverá qualquer alienação de patrimônio do clube, mas tão somente a constituição de direito real de superfície em favor de terceiro**, tema que será deliberado na A.G.E. de 09.12.2014. A constituição do direito real em favor do investidor se mostra necessária para a garantia dos investimentos que serão realizados.

Ainda sobre o projeto, importante ressaltar que somente serão destinados ao investidor **os últimos 03 (três) andares** do edifício garagem, preservando a comodidade dos melhores andares – os primeiros – aos sócios do JCB.

Com relação a falsa afirmação de que toda área objeto do *Retrofit* será, após as obras, locada à VALIA ou à Vale, existindo, dessa forma, “Cartas Marcadas” em toda a operação, informamos que o JCB desconhece qualquer intenção das citadas empresas em locar a futura área reformada.

De qualquer forma, mesmo que exista tal intenção – até então não formalizada – não há possibilidade da referida operação trazer qualquer tipo de prejuízo ao JCB. Isso porque, conforme acima exposto, o JCB participará das receitas auferidas com a locação das áreas, tendo plena ciência de todas as locações que serão firmadas pelo investidor.

Nesse contexto, também é importante notar que o projeto de *Retrofit* sequer foi aprovado pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, não sendo razoável acreditar que a Vale ou a VALIA estariam negociando ou se comprometendo com qualquer operação nessas condições.

No entanto, ao contrário da ideia de prejuízo criada, a locação de toda a área para uma única empresa, como por exemplo a Vale, traria maiores benefícios ao JCB, na medida em que a ocupação plena seria alcançada e o maior percentual (21%) seria devido ao JCB. Assim, inexistente a espalhafatosa teoria de conspiração criada para tumultuar a situação em análise.

Por fim, de modo a demonstrar algumas das vantagens com a operação, destaca-se, por exemplo, que o valor da outorga inicial – R\$ 5.500.000,00 – será necessariamente reinvestido na manutenção e modernização das demais áreas do edifício (salas e lojas atualmente locadas e fonte de receitas para o clube). Outro benefício que merece destaque é o eventual prêmio que será devido ao JCB na hipótese de redução dos custos incorridos com as obras civis – 50% da economia verificada.

Diante dos esclarecimentos ora apresentados e que certamente serão complementados durante a A.G.E., convidamos os sócios a consultarem a apresentação do projeto de *Retrofit* – disponível no site www.jcb.com.br – e a comparecerem na AGE do dia 09/12, 17:30hs na Tribuna B do Hipódromo da Gávea.

Diretoria do Jockey Club Brasileiro

Praça Santos Dumont nº 31, Gávea, Rio de Janeiro
CEP: 22.470-060