



Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2013.

Prezados sócios e sócias do Jockey Club Brasileiro,

Volto a escrever-lhes para esclarecer vários pontos das medidas que estamos tomando em conjunto com os órgãos colegiados do Jockey Club Brasileiro, uma vez que vêm sendo difundidas no seio do nosso clube informações que distorcem a realidade e confundem o associado sobre os propósitos e a correção das ações aprovadas.

Antes de entrar em detalhes sobre as ações que estamos implementando, gostaria de registrar que esta Administração, composta por mais de 70 ilustres sócios e sócias do JCB, foi eleita com o propósito de levar adiante uma importante agenda de melhorias para o clube e está trabalhando para cumpri-la com ferramentas e parâmetros de gestão elevados e respeitando as competências e atribuições que o Estatuto do JCB estabelece e confere às várias instâncias decisórias do clube.

A seguir passo a comentar alguns pontos:

**Plano de Investimento.** Foi feito um esforço importante de planejamento envolvendo às diversas áreas do clube, seus gerentes e vice-presidentes. A necessidade imperiosa de recuperar o patrimônio do clube e ampliar as instalações da Sede da Lagoa, entre outras ações, levou a identificação das obras e investimentos prioritários a serem realizados até maio de 2016. Sem se dar conta, ao longo dos últimos anos, o JCB veio gerando um verdadeiro déficit de investimento e obras de manutenção, que se não mata, como no caso do déficit financeiro, degrada o patrimônio, a imagem do clube e o valor do título.

O Plano foi levado à consideração da instância competente (reunião conjunta do Conselho Consultivo e da Diretoria) no dia 27 de maio de 2013 e foi aprovado por unanimidade dos presentes. Posteriormente, no início de junho, o Plano foi encaminhado a todos os sócios por correio com uma carta minha informando que iríamos enviar ao Conselho uma proposta de reajuste da taxa de manutenção. Além disso, os sócios e sócias foram convidados a debater com a Diretoria o Plano de Investimentos, em reunião realizada na Sede da Lagoa no dia 23 de julho de 2013.

O Plano de Investimento aprovado é um avanço na gestão do clube, pela transparência com que a Administração dá a conhecer aos associados todas as obras e investimentos necessários para ampliar, recuperar e revitalizar o clube. Também apresenta em detalhe as prioridades que foram estabelecidas para serem executadas no período de 3 anos sem sobrecarregar o sócio, uma vez que apenas 1/4 dos recursos para o Plano virá da taxa de manutenção. Adicionalmente, o gerenciamento das obras e investimentos está subordinado ao Comitê de Gestão do Plano formado pelos gerentes das diversas áreas do JCB e coordenado pela área financeira. O sócio poderá acompanhar mensalmente a execução do Plano, através de seção específica introduzida no Relatório Gerencial que é submetido aos Conselhos Consultivo e Fiscal, e disponibilizado todos os meses na página web do clube ([www.jcb.com.br](http://www.jcb.com.br)).

**Taxa de Manutenção.** O reajuste da taxa de manutenção foi dimensionado para cobrir a inflação do período e para financiar parcialmente o Plano de Investimento. Conforme antecipado em carta aos associados, levei a proposta à reunião conjunta do Conselho Consultivo e da Diretoria do dia 30 de julho de 2013, quando foi examinada e aprovada por ampla maioria dos conselheiros presentes, levando-se em consideração dois aspectos: (i) a pertinência e importância do reajuste; e (ii) a competência daquele órgão colegiado para aprovar a taxa.

A proposta de passar a taxa de manutenção para R\$394,39 para manter a operação do clube em base financeiramente equilibrada e para fazer frente ao enorme esforço de recuperação, ampliação e revitalização do JCB foi considerada pelo Conselho e Diretoria adequada e bem fundamentada. Vale lembrar que, mesmo com o reajuste, a taxa de manutenção do nosso clube fica ainda muito aquém dos valores praticados por todos os clubes similares da Zona Sul do Rio de Janeiro.

Para embasar o segundo aspecto, foi solicitado parecer ao Departamento Jurídico do JCB que examinou o tema à luz do Estatuto do clube e concluiu pela competência do Conselho Consultivo em reunião conjunta com a Diretoria para aprovar o reajuste proposto, não necessitando, pois, da convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária (AGE) para tal fim. Cabe registrar, ainda, a existência de um precedente na história do clube, corroborando o entendimento desta Administração. Em maio de 1996, um reajuste da taxa acima da reposição inflacionária (92%) foi aprovado pelo referido órgão colegiado e posteriormente apenas dado conhecimento à Assembleia Geral Ordinária (AGO) daquele ano.

Duas questões adicionais merecem esclarecimento. Uma diz respeito ao índice de reajuste utilizado e a outra trata da discussão sobre o estabelecimento de uma taxa extra para as obras ou a opção pelo reajuste da taxa de manutenção.

Até 1989, não havia taxa de manutenção. Na AGE de janeiro daquele ano foi criada a taxa, que poderia ser corrigível monetariamente. Ao longo de sua existência, vários índices foram utilizados e, nos anos mais recentes, o IGP-M foi o mais constante. A Administração do JCB deve buscar o índice de reajuste que melhor permita manter o equilíbrio econômico-financeiro da entidade. Este ano optou-se pelo INPC, mais próximo da realidade dos reajustes dos contratos dos diversos prestadores de serviço do clube.

Em relação a outra questão, a Diretoria examinou as duas alternativas e optou pelo reajuste da taxa de manutenção, destinando de forma permanente 1/3 da taxa para obras e investimentos. Tal decisão foi motivada, primeiro, pelo fato de que as necessidades de investimento identificadas no planejamento superam o volume de recursos que foram priorizados para serem aplicados nos próximos três anos e que, mais adiante, deverão ser enfrentadas. E, segundo, a preservação do enorme patrimônio do JCB e a manutenção da infraestrutura atual e em fase de implantação irá demandar recursos para evitar repetirmos o retrato de degradação desse espaço de 640 mil m<sup>2</sup> e do edifício do centro da cidade.

**Sede do Centro e Retrofit.** Ao longo dos últimos anos, a Sede do Centro passou por um processo de esvaziamento e baixa utilização, com vários pavimentos praticamente abandonados. A ausência de manutenção e investimentos para seu pleno funcionamento foi a tônica desse período. A deterioração dos sistemas elétricos, hidráulicos, dos elevadores e das fachadas do edifício colocava em risco seu uso pelos sócios, visitantes e funcionários.

Esse quadro de risco, associado ao projeto do retrofit, levou ao fechamento da Sede do Centro, por decisão unânime do Conselho e da Diretoria. Mas, para preservar o espaço de convívio dos sócios frequentadores do Centro, foi criado e inaugurado no edifício comercial do JCB uma área onde o sócio conta com parte das facilidades da Sede com mais segurança e conforto.

O projeto do retrofit, iniciado na gestão anterior e adaptado nesta administração, é a solução que a Diretoria e o Conselho Consultivo consideram que melhor atende aos sócios, uma vez que gerará receitas importantes para o JCB, carreará recursos para serem aplicados em melhorias nas demais áreas do clube, conforme previsto no Plano de Investimentos e, quando estiver concluído, devolverá aos sócios dois pavimentos completamente revitalizados (11<sup>o</sup> A e 12<sup>o</sup>).

O trabalho de preparação do edifício da Sede do Centro para a realização do retrofit já começou. Entre outras medidas, estão sendo identificados e catalogados os móveis de valor, obras de arte e tapeçarias, muitos dos quais em péssimo estado de conservação, para serem recuperados e utilizados nas demais dependências do clube, assim como serão desmontados e remontados na Gávea o Salão do Conselho e a Sala Francesa.

Nesta mesma linha, especial atenção está sendo dada à biblioteca do JCB, que, a bem da verdade, é completamente subutilizada pelos sócios. Foram contratados especialistas que estão trabalhando para higienizar os livros, hoje em estado precário, e apresentar um projeto ao clube indicando o melhor tratamento a ser dado ao acervo. Uma das alternativas aventadas seria a de manter os livros e publicações especializadas na atividade hípica e no turfê em uma área a ser definida no Hipódromo da Gávea e criar uma coleção JCB na Academia Brasileira de Letras para que o acervo seja melhor preservado, informatizado e compartilhado pelos sócios e por toda sociedade brasileira. Quando o projeto estiver concluído os sócios serão consultados em relação às alternativas para o futuro de nossa biblioteca.

O destino da Sede do Centro é um passo importantíssimo para o nosso clube. Nesse sentido, é fundamental esclarecer que nenhuma decisão será tomada sem a consulta formal aos associados do JCB, através de uma Assembleia Geral Extraordinária (AGE). Para chegarmos à Assembleia algumas etapas preliminares são necessárias e estão em andamento. Foram convidadas 23 grandes empresas que operam nesta área para apresentarem propostas. No final de agosto o JCB deverá receber as propostas. Posteriormente, será criada uma comissão independente, formada por sócios sem vinculação com esta Administração e com apoio dos especialistas que nos estão assessorando, para avaliar as propostas em seus aspectos técnicos, econômicos e financeiros. E, por fim, o projeto do retrofit será levado à AGE para decisão final dos sócios.

**Aluguel dos espaços do JCB.** Os desafios que um clube complexo como o nosso coloca para seus administradores é enorme. São diferentes áreas que demandam soluções e constante aperfeiçoamento. Uma área fundamental para o equilíbrio econômico-financeiro do clube é potencializar a geração de receitas com base no patrimônio acumulado desde sua fundação e, ao mesmo tempo, garantir a harmonia com as atividades desenvolvidas no clube e compatibilizar com o projeto de tombamento do Hipódromo da Gávea.

Com este propósito, desde o primeiro dia que assumi a condução do JCB, passei a buscar atrair empreendedores para explorar os espaços do clube. Além de gerar receitas de aluguéis, os interessados deveriam realizar investimentos de recuperação e revitalização das áreas a serem ocupadas e suas atividades deveriam atrair público novo para frequentar o Hipódromo.

Recebi vários potenciais locatários, mas muitos não avançaram em apresentar propostas firmes ao JCB, seja pelo volume de investimentos demandados, seja pela dificuldade e risco de serem obtidas as licenças necessárias das autoridades responsáveis.

Felizmente algumas propostas foram adiante. Temos já operando o Palaphita, no antigo bar dos profissionais, o Emporium Pax, novo restaurante da Tribuna Social e o restaurante Derby na Tribuna A. Outros empreendimentos estão em fase de projeto, como um restaurante de renome, um hostel, que tem entre os investidores o filho de um membro da Diretoria e os espaços para eventos nas Tribunas B e C. Além desses, estão em negociação o uso das casas e terrenos voltados para rua Jardim Botânico, que estão em estado de abandono, para empreendimentos culturais e gastronômicos.

Todos os contratos do JCB com os empreendedores são resultado de negociações em base aos parâmetros de mercado. Não se busca privilegiar qualquer investidor, seja sócio ou não. Aqui o objetivo é gerar novas receitas para o clube, recuperar e revitalizar área degradadas ou subutilizadas e atrair público para as corridas. Adicionalmente, cumpre esclarecer que no caso do hostel em nenhum momento está-se ferindo o Estatuto do clube, pois trata-se de contrato de aluguel de área do clube como vários sócios têm com o JCB, mesmo em momentos que ocupavam a direção do clube.

Não queria me alongar tanto, mas considerei por bem dar estes esclarecimentos aos nossos sócios e sócias, pois creio que não contribui em nada para o bom convívio de todos e para o bem do nosso clube a disseminação de informações parciais e equivocadas ou distorcidas.

Estou, com o apoio da nossa Diretoria e dos Conselhos do JCB, trabalhando firme para um melhor futuro do nosso Jockey Club Brasileiro.



Carlos Eduardo Loretta Palermo  
**Presidente do Jockey Club Brasileiro**