

Brasília, 04 de abril de 2022

Ao Senhor

**Luís Gonzaga da Silva Filho**

Diretor-Presidente da ASES-DF

Assunto: Orientações estratégicas para a ASES-DF

Senhor Presidente,

Atendendo convite formulado por V.Sas., no sábado, 19.03.2022, tivemos proveitosa reunião conjunta entre membros do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e Diretoria Executiva da ASES-DF.

O tema principal da reunião, acordado previamente, foi a discussão da situação atual, perspectivas e orientações estratégicas para a Associação. Certamente a discussão honesta, clara e transparente reforçou a consistência do processo decisório da entidade.

Durante a reunião, ocorreram acaloradas discussões sobre as visões “Clube” e “Negócios”. Ao final, constatou-se não haver conflito ou excludência entre elas, além da possibilidade de representarem fatores favoráveis à realização do binômio “satisfação dos associados” e “sustentabilidade da Associação”

Destaca-se, também, o espírito colaborativo que orientou todos os trabalhos realizados na referida reunião.

Foram extraídos 4 pilares estratégicos que devem direcionar a gestão da ASES-DF:

- I. REFORÇAR O PAPEL DA ASES-DF COMO ASSOCIAÇÃO SEM FINS LUCRATIVOS;
- II. ESTIMULAR A PRESENÇA DOS ASSOCIADOS NO CLUBE E A FRUIÇÃO DAS INSTALAÇÕES E SERVIÇOS;
- III. COMPARTILHAR OS RESULTADOS POSITIVOS AUFERIDOS PELA ASES-DF COM OS SÓCIOS PROPRIETÁRIOS; e

#### IV. VALORIZAR O PATRIMÔNIO DA ASES-DF E EXPLORAR OPORTUNIDADES QUE POSSAM GERAR BONS RESULTADOS FINANCEIROS.

A seleção dos pilares estratégicos considera duas visões de futuro de médio e longo prazo: (1) aumentar a satisfação dos associados, e (2) consolidar a sustentabilidade da ASES-DF. A valorização do título patrimonial da ASES-DF é desejada por todos e deve ser consequência natural do sucesso do direcionamento estratégico. A valorização do título patrimonial será usada como parâmetro para avaliar os resultados alcançados, mas não é, isoladamente, um objetivo.

Adiante, são apresentadas sugestões de ações que podem ser úteis na realização do direcionamento estratégico e para facilitar o entendimento dos pilares estratégicos. As ações apresentadas constituem apenas sugestões. A relação é apenas exemplificativa - não é limitante ou exaustiva. A Diretoria Executiva deve estar à vontade para analisar as sugestões e, adicionalmente, complementar a relação apresentada.

### **PILAR I**

#### **REFORÇAR O PAPEL DA ASES-DF COMO ASSOCIAÇÃO SEM FINS LUCRATIVOS**

- a) Reforçar, em todas as oportunidades (comunicações internas e externas, contratos com fornecedores, contratos com parceiros comerciais etc.), a natureza da associação como Clube de Lazer e entidade sem fins lucrativos, de forma a manter os benefícios de isenção tributária e o alinhamento com o Estatuto Social.
- b) Equilibrar as visões “Clube” e “Negócios”, cuidando prioritariamente da satisfação dos associados e da sustentabilidade da Associação, visando manter a condição de entidade civil sem fins lucrativos e a concessão de benefícios aos sócios proprietários.

### **PILAR II**

#### **ESTIMULAR A PRESENÇA DOS ASSOCIADOS NO CLUBE E A FRUIÇÃO DAS INSTALAÇÕES E SERVIÇOS**

- a) Investir em melhoramentos na estrutura física e operacional do clube, como forma de estimular a frequência dos associados, otimizar o uso dos recursos, reduzir despesas, propiciar maior conforto e comodidade e gerar benefícios adicionais para os associados:
  - Nova piscina recreativa;
  - Novos banheiros;
  - Aplicativo de relacionamento com os associados; e
  - Cartão de relacionamento e pagamento de serviços junto à ASES-DF, locatários e parceiros conveniados.
- b) Sistematizar e institucionalizar a pesquisa de satisfação dos associados e a coleta de sugestões que colaborem para aperfeiçoar a gestão da ASES-DF e fundamentar as decisões.

### **PILAR III**

## **COMPARTILHAR OS RESULTADOS AUFERIDOS PELA ASES-DF COM OS SÓCIOS PROPRIETÁRIOS**

- a) Criar uma “Sociedade Empresarial”, constituída pelos sócios proprietários, para gerir o patrimônio da ASES-DF. Os trabalhos iniciais podem ser, inicialmente, baseados no parecer elaborado pelo Escritório Tozzini e Freire (Opção 2 – Cenário A), e incluir:
- Repasse dos resultados financeiros positivos aos sócios proprietários, por meio de distribuição de lucros e dividendos;
  - Oferta de benefícios adicionais para os sócios proprietários; e
  - Implantação do cartão corporativo.

## **PILAR IV**

### **VALORIZAR O PATRIMÔNIO DA ASES-DF E EXPLORAR OPORTUNIDADES QUE GEREM BONS RESULTADOS FINANCEIROS**

- a) Prospectar potenciais investidores e parceiros para implantação de empreendimentos no lote 1C, de acordo com o previsto no Planejamento Estratégico 2020 da ASES-DF:
- Marina;
  - Oceanário;
  - Restaurantes;
  - Espaços para shows;
  - Exploração de estacionamento; e
  - Projeto de energia fotovoltaica.
- b) Mapear a área frontal da ASES-DF, com divisão em unidades para locação ou empreendimentos em parceria, com visão de negócios:
- Contratação de consultoria técnica especializada;
  - Avaliação patrimonial;
  - Avaliação da continuidade do empreendimento Laguna Gastrobar;
  - Continuação do Projeto “Primeiro Bar”; e
  - Identificação de potenciais investidores e parceiros.
- c) Atuar junto à administração do Pier21 para que a ASES-DF venha a ter presença permanente, e em curto prazo, na gestão do empreendimento. Tal medida visa aperfeiçoar a integração com aquele parceiro comercial, preparar a transição da gestão e contribuir para a valorização do empreendimento.
- d) Avaliar formas de ampliar as possibilidades de realização de novos negócios. Considerar, no conjunto das oportunidades, a eventual instalação da sede administrativa da ASES-DF na área frontal do lote 1A, em uma nova edificação. Tal medida pode propiciar a liberação da área frontal para espaços de negócios, o aumento das receitas financeiras, nova portaria, mais bem localizada e com acesso para pedestres, e estacionamentos adicionais na área externa (entre a pista de acesso à ASBAC e a cerca que delimita o terreno da ASES-DF).

- e) Conduzir ações para concluir a regularização da área pública ocupada pela ASES-DF, considerando:
- Utilização de projetos sociais em contrapartida ao pagamento em moeda social, nos termos da Lei 6.888, de 07.07.2021.
  - Atendimento das instruções para a regularização emanadas pela Terracap;
  - Busca de parcerias para o desenvolvimento dos projetos sociais;
  - Atendimento de parcela da sociedade de menor poder aquisitivo;
  - Identificação e captação de talentos nos esportes de alto rendimento; e
  - Parceria com o GDF como polo de atendimento às comunidades carentes do DF, para práticas desportivas ou oficinas de formação profissional.
- f) Atuar, em conjunto com a administração do Pier21, no esforço para obtenção do “habite-se” do empreendimento. Espera-se que a formalização do “habite-se” promova a valorização do empreendimento, com potencial para realização de melhores contratos e aumento das receitas.

Sobre as ações sugeridas – e novas ações que venham a ser apontadas pela Diretoria Executiva – é importante registrar que:

- A menos de ações que já tenham sido autorizadas pelo Conselho de Administração, como ações que estejam no Orçamento aprovado, as ações devem ser submetidas previamente à avaliação do Conselho de Administração. Esta medida visa, sobretudo, a possibilitar o acompanhamento permanente da execução do direcionamento estratégico e a realização de “ajustes finos” do direcionamento estratégico, por parte do Conselho de Administração.
- A apresentação de proposta de ação, ao Conselho de Administração, deve ser feita de forma unitária – apenas uma ação em cada processo – e atendendo, pelo menos, aos seguintes requisitos:
  - Descrição da ação;
  - Fundamentos que levam à proposição da ação;
  - Benefícios esperados;
  - Custos estimados;
  - Riscos potenciais.

Caso uma ação seja aprovada pelo Conselho de Administração, os passos seguintes devem seguir os processos e as formalizações existentes, sem qualquer diferenciação.

Estaremos sempre à disposição para esclarecimentos, discussão e complementação do presente material.

DocuSigned by:

**ABLEYTHON RIBEIRO DO NASCIMENTO**

01F407015BF741E...

Ableyhton Ribeiro do Nascimento

Presidente do Conselho de Administração

DocuSigned by:

**ALEXANDRE SOARES MACIEL**

3927E12652CC4DC

Alexandre Soares Maciel

Membro do Conselho de Administração

DocuSigned by:

**LUIS GUSTAVO LOYOLA DOS SANTOS**

E37BC45F21D1433...

Luís Gustavo Loyola dos Santos

Membro do Conselho de Administração

DocuSigned by:

**SALVADOR ALCOFORADO DE PEREIRA**

0243E9BC79164C8

Salvador Alcoforado de Pereira

Membro do Conselho de Administração

DocuSigned by:

**WOLNEY MENDES MARTINS**

D0DCCD8A80744AE

Wolney Mendes Martins

Membro do Conselho de Administração

Cassia Silva de Oliveira  
Membro do Conselho Fiscal

DocuSigned by:

**ERODICE ROCHA DA SILVA**

E6C634E49AA04F7

Erodice Rocha da Silva

Membro do Conselho Fiscal

DocuSigned by:

**MAURICIO VASCONCELOS SARAIVA**

C8806F5546614FC

Maurício Vasconcelos Saraiva

Membro do Conselho Fiscal