Por Bruna Chieco

A Resolução do Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 4.661, de 2018, determina que as Entidades Fechadas de Previdência Complementar (EFPC) façam a alienação das propriedades diretas de imóveis em um prazo de 12 anos ou a sua transferência para fundos imobiliários. Passados três anos da edição da regra, algumas fundações que possuem carteiras robustas no setor já estão se movimentando para a adequação. Mas o grande pleito do sistema é que alguns imóveis, por possuírem perspectivas de alta performance, possam ser preservados.

A pauta vem sendo discutida pela Abrapp nos últimos anos, na tentativa de fazer com que a regra não seja retroativa para o período anterior à publicação da Resolução. A discussão ficou paralisada no ano passado, devido às prioridades de se tratar de temas referentes à pandemia. Agora, a Associação busca uma retomada dessa conversa com o governo. “Daqui pra frente, as EFPC devem investir em cotas de fundos imobiliários, mas esse estoque de imóveis já investidos precisa ser mantido por diversas razões”, diz o Diretor Presidente da Abrapp, Luís Ricardo Martins.

Segundo ele, uma das principais implicações de transferir imóveis para para Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs) está no custo, já que deve ser cobrado um pagamento de imposto de transmissão de bens, além do fato de que esses FIIs passarão a ser geridos por terceiros, e não pela própria equipe das entidades, que normalmente contam com um time de profissionais internos para fazer a gestão de imóveis.

Outro fator importante pontuando por Luís Ricardo é que manter um imóvel em carteira corresponde ao perfil de longo prazo das EFPC, além de ser uma alocação com baixo risco e boa rentabilidade. “É um investimento típico, e várias entidades possuem uma carteira de qualidade gerida por uma equipe de avaliação robusta”, destaca.

É o caso da Funcef, que conta com cerca de 112 ativos imobiliários, totalizando R$ 6 bilhões em patrimônio em sua carteira. Entre eles estão shopping, hotéis, lajes e terrenos. “Temos até 2030 para enquadrar esses imóveis, seja desinvestindo ou integralizando em fundos imobiliários. Os dividimos por segmentos para atuar estrategicamente, estabelecendo o prazo de novembro de 2022 para dar celeridade a esse processo”, diz Almir Alves Jr, (foto acima) Diretor de Participações Societárias e Imobiliárias da entidade.

Ele reitera, contudo, que o plano não é vender imóveis a qualquer preço, mas dar mais velocidade ao desinvestimento, cujo plano aprovado pela Diretoria Executiva da Funcef estabeleceu, inicialmente, que 19 desses imóveis devem permanecer em carteira até o final do prazo por serem responsáveis por 76% do retorno dos investimentos.

A Petros também conta com uma carteira de imóveis consolidada, com 26 ativos imobiliários, sendo 23 de grande porte e três de pequeno porte, além de seis FIIs. A entidade voltou a investir em FIIs em 2020, após mais de 10 anos, e considera que esta classe de ativos que terá papel fundamental para reciclagem do portfólio da carteira imobiliária e alcance dos resultados esperados. “O amadurecimento do mercado de FIIs e aumento da liquidez dos papéis nos últimos anos tornaram a classe mais atraente para investidores de grande porte”, destaca Alexandre Miguel (foto ao lado), Gerente Executivo de Governança e Ilíquidos da fundação.

Processo de adequação – Em seu trabalho de adequação, a Petros está desinvestindo de ativos próprios e estruturando fundos imobiliários, antecipando-se às novas regras. “Dado o prazo para nos adequarmos à nova legislação, não há pressão para desinvestimentos. Nossa gestão tem como principal premissa obter o melhor retorno nesta classe de ativos”, diz Alexandre Miguel.

Além disso, leilões são realizados como parte do amplo trabalho de reciclagem da carteira imobiliária, para adequar os ativos aos perfis dos planos. “O objetivo é desinvestir em ativos muito pulverizados e focar em ativos que proporcionem melhor rentabilidade para o patrimônio dos planos”.

Já a Funcef desinvestiu mais de R$ 200 milhões de sua carteira de imóveis desde 2018, sempre aproveitando as oportunidades de mercado. Além disso, a entidade vem tentando transformar pelo menos 30 de suas 40 agências ocupadas pela Caixa Econômica Federal em um fundo imobiliário. “Com isso consigo cumprir a legislação e dar uma saída para esses imóveis, os transformando em contratos atípicos de 10 anos”, explica Almir.

Ele reitera que apesar de estar cumprindo a transição, a carteira de imóveis conta com muitos ativos com condições diversas de vendas. “Não queremos correr o risco de fazer uma venda a qualquer preço, e isso não vai acontecer. Ninguém pode ficar com essa pressão da legislação, a colocando acima de uma possível deterioração do patrimônio dos participantes”, destaca.

Preservação do estoque – Luís Ricardo pontua que para que o estoque de imóveis das EFPC seja preservado, é preciso de uma nova Resolução que altere a atual, o que deve ser discutido diretamente com o CMN. “Em um momento da pandemia, em que a economia brasileira está oscilante, várias medidas foram tomadas para proteger o sistema. Portanto, acreditamos que esse debate deve andar mais no próximo ano”, diz.

Para a Petros, há um entendimento de que alguns imóveis com perspectivas de alta performance, seja para geração de renda ou ganho de capital, não entrem no plano de desinvestimento e possam ser preservados na carteira. “Estes imóveis contribuem para a diversificação do portfólio”, destaca Alexandre Miguel.

Ele destaca que a estratégia de investimento em imóveis da fundação foi aprimorada, com qualificação das equipes, para atuar de forma mais ativa no mercado imobiliário, e mesmo diante da crise que atingiu o setor no ano passado, houve uma organização de forma rápida para agir estrategicamente e colher resultados positivos, reduzindo a vacância. “Nossa carteira de imóveis representa uma importante alternativa de diversificação, reduzindo a volatilidade do portfólio”, reitera o Gerente.

Fonte: Abrapp em Foco, em 18.10.2021.