

Por Alexandre Sammogini



A Funcef começou a executar a partir de junho de 2021 um plano estratégico de desinvestimentos imobiliários aprovado por seu Conselho Deliberativo. Esse plano prevê a venda de 94 imóveis, que representam pouco mais de 50% da carteira desta classe de ativos. A carteira completa foi avaliada em R\$ 5,6 bilhões ao final do ano passado.

Desde meados de 2021, o Diretor-Presidente, Gilson Santana, e o Diretor de Participações Imobiliárias e Societárias, Almir Alves Junior (foto acima), têm visitado empreendimentos e imóveis de propriedade da fundação. A iniciativa busca aprofundar o conhecimento sobre esta carteira de ativos, cumprindo, assim, os deveres de diligência e fiduciário previstos na Resolução CMN n.º 4.661/2018. Também permitiu identificar pendências e entraves à execução do plano de desinvestimentos.

“A experiência tem nos possibilitado focar na solução de pendências históricas e na potencialização de retorno para os planos de benefícios no fechamento de negócios, uma vez que os recursos obtidos são direcionados a outras classes de investimentos com menor exposição a risco e melhor resultado”, observou Almir Alves.

A reestruturação envolve, principalmente, portfólios de terrenos, edifícios comerciais e hotéis. O objetivo é concentrar os investimentos, hoje bastante pulverizados, em regiões com economia mais dinâmica e em imóveis com valores e expectativa de retorno maiores, diz reportagem do site da Funcef.

Terreno – Uma das vendas mais recentes foi a de um terreno comercial de 211 mil metros quadrados em Santo André, na Grande São Paulo, realizada no último dia 24 de fevereiro.

Trata-se de uma comercialização direta no valor de R\$ 136,3 milhões à vista, o que afasta o risco de crédito e dispensa a comissão de intermediação, cujo custo médio pode chegar a 5% neste tipo de transação.

O negócio superou em 11,31% o valor contabilizado do ativo no balanço de 2021, bem como dois laudos de avaliação independentes atualizados. A concretização da venda está condicionada à conclusão de due diligence, em que o comprador avalia em detalhes os dados do ativo, procedimento comum neste tipo de transação.

O terreno de Santo André foi recuperado pela entidade em 3 de novembro de 2021, após uma ação extrajudicial exitosa coordenada pela área gestora da carteira imobiliária e a área jurídica da fundação.

“Estamos sempre atentos a oportunidades de negócios rentáveis. Após consecutivas rodadas, foi possível maximizar o valor de venda do terreno no melhor interesse dos participantes dos planos de benefícios geridos pela Fundação”, afirmou o Diretor de Participações.

A área comercial em Santo André foi alienada a uma construtora em dezembro de 2005, mediante permuta financeira para desenvolvimento e comercialização de condomínios habitacionais e área comercial.

O empreendimento não foi adiante por conta de entraves legais e incompatibilidades financeiras, o que deixou a Funcef exposta ao risco de crédito da construtora até a retomada do imóvel no fim do ano passado.

Na mesma linha de atuação, a Funcef realizou distrato de outros três contratos de desenvolvimentos imobiliários que não prosperaram e conseguiu recuperar quatro terrenos que foram incorporados à carteira imobiliária. Entre os imóveis, dois ficam em Brasília (DF), um em Santo André (SP) e outro no Rio de Janeiro. A partir de agora, os imóveis poderão ser comercializados a preços de mercado, oferecendo liquidez à carteira da Fundação no montante aproximado de R\$ 295 milhões.

Outras vendas – Também como parte da reestruturação da carteira, a entidade finalizou a venda de sua participação no Edifício Funcef Center, em São Paulo, em dezembro do ano passado. O valor do negócio foi de R\$ 81,7 milhões, o que representa um preço pago de R\$ 11 mil por metro quadrado. Localizado na Avenida Paulista, o edifício corporativo passará a se chamar Paulista Office Park.

Mais um exemplo de desinvestimento da carteira, foi a venda da participação no hotel Royal Tulip Brasília Alvorada, localizado em Brasília, concretizada no último dia 23 de fevereiro. O negócio superou em 10,5% o valor contabilizado do ativo no balanço de 2021, além de dois laudos de avaliação atualizados. Também foi aprovado sem a incidência de comissão de intermediação, cujo custo médio pode chegar a 5% neste tipo de operação.

Entre os fatores fundamentais para as vendas dos imóveis estão a rentabilidade do ativo, oportunidades mais atrativas em outras classes de investimentos, a atual vedação de desenvolvimento imobiliário por parte das EFPC, além da redução dos riscos e a melhoria na solvência de planos maduros como o REG/Replan.

Resolução CMN n. 4.661/2018 – A resolução do Conselho Monetário Nacional estabeleceu o prazo de 12 anos a partir de 2018 para que as EFPCs se desfaçam de suas participações diretas como proprietárias de imóveis. Segundo a regulação, os ativos imobiliários a partir de 2030 devem ser alienados ou transferidos para fundos imobiliários. A Abrapp apresentou em diversas ocasiões, propostas para a flexibilização da regra, no sentido de permitir que as entidades possam manter o estoque de suas carteiras sem a alienação das propriedades. Apesar da sinalização positiva da direção da Previc e representantes do Ministério da Economia em dialogar e estudar alternativas para a regra, o Conselho Monetário Nacional ainda não analisou possíveis mudanças na resolução – [leia mais](#).

Fonte: [Abrapp em Foco](#), em 09.03.2022.