

Negócio faz parte da estratégia de reposicionamento da carteira imobiliária, que vem superando com folga a meta atuarial



Comunicação FUNCEF

A FUNCEF concluiu a venda referente à sua participação de 80%, do Novotel Barra da Tijuca, em 18 de fevereiro, por R\$ 58 milhões, integralmente pagos à vista. Esse montante representa um ganho de 21% sobre o valor de mercado.

O acordo foi efetivado com a empresa Performance Sernambetiba Empreendimentos Imobiliários, sócia minoritária do empreendimento, que exerceu seu direito de preferência, conforme previsto em contrato, diante de uma proposta concorrente apresentada à Fundação.

A venda do Novotel Barra da Tijuca faz parte do plano de reposicionamento da carteira imobiliária da Fundação, estratégia amplamente divulgada nos canais de comunicação da FUNCEF.

“Esse desinvestimento reflete o compromisso da Fundação com a otimização de seu portfólio e a gestão eficiente dos recursos. Isso beneficia diretamente os participantes, uma vez que 97,8% dos valores estavam alocados no REG/ Replan”, explica o diretor de Investimentos e Participações, Gustavo Portela.

Sobre a venda, o presidente Ricardo Pontes ressalta que, “com essa transação, a Fundação reforça a estratégia de valorização dos investimentos, buscando sempre a maximização dos retornos e a sustentabilidade financeira, frisamos que esse ativo não batia meta e dava prejuízo há anos”.

Como foi feita a avaliação do Novotel

O Novotel Barra da Tijuca integrava a carteira de ativos selecionados para desinvestimento prioritário, conforme plano de reposicionamento da carteira imobiliária aprovado pelos órgãos colegiados da Fundação em 2021. Essa estratégia tem contribuído para elevar a rentabilidade e reduzir riscos desta classe de ativos.

No caso do Novotel Barra da Tijuca, o empreendimento acumulou retorno negativo de 29,43% nos últimos 10 anos, contra uma meta atuarial de 155,75%, somada às perspectivas pouco promissoras para o futuro.

Os motivos para este desempenho são o alto custo operacional de manutenção do imóvel, além de um projeto arquitetônico defasado, que demandarão grande investimento nos próximos anos, além da forte concorrência na região da Barra da Tijuca.

“A decisão de venda do imóvel foi baseada por uma análise criteriosa do ativo, com aprovações em todas as instâncias de controle e risco da FUNCEF”, ressalta o diretor Gustavo Portela.

Processo de venda

A Fundação cumpriu rigorosamente todo o processo de venda estabelecido pela sua governança. O primeiro passo foi a contratação de três laudos de avaliação de mercado, elaborados por empresas independentes e especializadas. Importante destacar que esses laudos são emitidos no momento da venda para refletir o valor atual do imóvel.

As três empresas de avaliação seguiram as melhores práticas de mercado e cumpriram rigorosamente os procedimentos previstos nas normas ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-4, que tratam da avaliação de bens.

Em relação ao Novotel Barra da Tijuca, o maior valor estimado para a participação da FUNCEF, que detinha 80% do imóvel, foi R\$ 47,92 milhões, tendo como base o método da capitalização de renda. Por conta disso, não se aplicou, neste caso, o valor contábil (registrado em balanço) como referência.

O passo seguinte foi divulgar amplamente o empreendimento no mercado imobiliário. A melhor oferta foi a já citada, de R\$ 58 milhões.

“Com base neste valor, matérias publicadas na imprensa nacional projetaram um valor de R\$ 72,5 milhões pela venda total do ativo, caso todos os coproprietários tivessem vendido suas participações, o que não foi o caso”, observou o gerente da Fundação, Edevaldo Gaudencio.

A relação dos ativos imobiliários da FUNCEF disponíveis para venda está acessível ao público no site da Fundação. [Clique para acessar](#).

Fonte: [Funcef](#), em 28.02.2025.