

Houve tempo em que a valorização e a renda proporcionadas pelos imóveis, bem mais que outros ativos, garantiam o voo acima da meta atuarial. É verdade que o mercado passa agora por um momento mais difícil, mas ainda assim provavelmente não são poucos mesmo hoje os benefícios previdenciários que os aluguéis recebidos ajudam a pagar, sem esquecer que numa economia dinâmica o jogo da oferta e da demanda se move em ciclos que se alternam, o que significa dizer que uma nova fase de valorizações e rendimentos em alta fatalmente virá. Para que as entidades estejam preparadas para viver esse novo momento, há certas ideias que ganham força nos estudos e debates que se travam na Comissão Técnica Nacional de Investimentos Imobiliários da Abrapp.

Na CTN ganha força, por exemplo, a ideia de se buscar alterar tanto a composição quanto os limites dos espaços reservados aos imóveis entre os ativos dos fundos de pensão, conforme regido pela Resolução CMN 3.792. Caminha-se na direção de reunir todos os bens imobiliários possuídos pelas entidades em uma única carteira, distinguindo-os dos investimentos estruturados.

“A essência do risco imobiliário precisa estar destacada dos outros investimentos”, resume o Diretor Guilherme Leão, responsável na Diretoria pela CTN.

Márcio Ventura (Previ), Coordenador da CTN, entende existir ainda outro benefício nisso: “Com isso se conseguirá maior transparência e melhor governança dos investimentos em imóveis”.

Hoje, as entidades são autorizadas a investir 8% de sua carteira diretamente em imóveis e outros 20% em operações estruturadas, sendo estas últimas repartidas em 10% em fundos imobiliários e igual percentual em investimentos estruturados que podem conter ou não prédios ou outros ativos de base imobiliária.

Novo limite - O que se pensa, explica Guilherme Leão, é reunir todos os investimentos diretos e indiretos em imóveis, estes últimos feitos através de fundos de ativos exclusivamente de base imobiliária, em uma única carteira. Esta teria como limite 20%.

“Com os imóveis apartados dos investimentos estruturados teremos mais transparência, algo bom para todos, sejam os participantes, dirigentes, conselheiros, comitês de investimento e o próprio regulador”, nota Guilherme, que acrescenta: “e ser transparente não é pouca coisa para quem, como nós, somos gestores de recursos de terceiros”.

Uma outra ideia que vai ganhando espaço entre os nossos especialistas na matéria, adianta Guilherme, é que os fundos de pensão possam poder assumir o controle dos empreendimentos imobiliários já na fase de incorporação, caindo o atual limite de 25%.

Isso aumentaria não apenas o retorno, explica Márcio, uma vez que boa parte do lucro está contida nessa fase inicial do investimento imobiliário, como ao ter o controle total da operação as entidades conseguiriam reduzir os riscos.

“Com isso se favorece a governança”, arremata Márcio.

Fonte: [Diário dos Fundos de Pensão](#), em 18.06.2015.