

REVISTA DA PREVIDÊNCIA
COMPLEMENTAR

VOCÊ JÁ LEU ESSA MATÉRIA QUE SAIU NA NOSSA REVISTA?

INVESTIMENTOS▶▶

CMN ATUALIZA REGRA DE INVESTIMENTO DO SISTEMA

Edição nº 458 da Revista da Previdência Complementar – uma publicação da Abrapp, ICSS, Sindapp e UniAbrapp.

Por Martha Elizabeth Corazza

CMN atualiza regra de investimento do sistema – As principais mudanças introduzidas pela Resolução CMN nº 5.202/2025 envolvem a atualização das regras de investimentos das Entidades Fechadas de Previdência Complementar (EFPCs), promovendo a sua harmonização com a Resolução CVM nº 175. Além da adequação ao novo marco regulatório do mercado de capitais, o normativo também trouxe avanços em temas considerados cruciais para o sistema, como a eliminação da obrigatoriedade de venda de imóveis até 2030 — um pleito antigo do setor, destacado por gestores e analistas como um passo importante para maior autonomia e eficiência na gestão de ativos.

De acordo com Ricardo Portela, Diretor de Investimentos da Funcef, a Resolução foi positiva ao modernizar as diretrizes de investimentos das Entidades Fechadas de Previdência Complementar, tornando-as mais aderentes aos novos marcos regulatórios do mercado de capitais. “A norma introduz alterações com poder de impactar a estratégia de investimentos dos fundos de pensão e de promover maior eficiência, segurança e alinhamento com as melhores práticas de mercado”, analisa. A nova regulação, afirma Portela, aprimorou o ambiente regulatório, proporcionando às fundações uma gestão de investimentos mais eficiente e alinhada às necessidades dos seus participantes.

A gestão da carteira imobiliária, por exemplo, ganhou maior flexibilidade. “As novas regras permitirão à Funcef manter imóveis estratégicos e rentáveis, uma vez que a revogação do § 5º do Art. 37 retira a obrigação de venda forçada ou de integralização em fundos imobiliários exclusivos”, observa o dirigente. A alteração reduz a possibilidade de venda de ativos em condições desfavoráveis e suaviza os custos decorrentes de eventual transferência para fundos específicos.

Requalificação da carteira - “A medida também fortalece a continuidade do nosso programa de requalificação da carteira imobiliária, iniciado em 2021, que buscou avaliar cada um dos imóveis da fundação, propor diretrizes de desinvestimento/investimento e desenhar planos de ação para a adequação desse portfólio”, detalha Portela. A Funcef pretende manter na carteira os imóveis que apresentam retorno e risco compatíveis com o seu perfil de investidor institucional. Já os ativos que não se alinham a esse perfil poderão ser desinvestidos, conforme as condições de mercado, a maturidade dos investimentos e as necessidades de liquidez dos planos de benefícios.

Dentro do referido programa de requalificação, a fundação observa dois pilares principais: a requalificação da carteira de imóveis diretos e a diversificação de investimentos no mercado imobiliário por meio de FIIs (Fundos de Investimento Imobiliário). O programa também leva em conta as estratégias e necessidades de cada plano de benefícios, uma vez que nem todos os tipos e perfis de imóveis fazem sentido para todos os programas.

Na perspectiva da requalificação da carteira de imóveis diretos, a principal atividade foi desenvolver uma matriz de riscos para classificar cada um dos ativos imobiliários, explica o Diretor. “Para permanecer na carteira da Funcef, os ativos precisam atender a uma série de diretrizes. Entre elas, contar com a pulverização de receitas, locatários de primeira linha, resiliência em cenários de crise, localização privilegiada, sustentabilidade econômico-financeira, entre outras.”

A Funcef vendeu 51 imóveis com ganho médio de 26% acima da avaliação de mercado. Entre os ativos selecionados estão terrenos, agências bancárias, prédios comerciais, hotéis, shoppings de pequeno e médio porte, lojas urbanas e imóveis residenciais. “Todos esses ativos demandavam investimentos estruturais ou apresentavam baixa atratividade comercial, o que os tornava pouco interessantes para investidores institucionais”, conta Portela.

Os dados mostram que, apesar da obrigatoriedade de desinvestimentos que vigorava até a publicação da Resolução CMN nº 5202/2025, a fundação já vinha conduzindo esse processo de forma segura, estruturada e alinhada às diretrizes estabelecidas em seu programa de requalificação da carteira.

Atualmente, a carteira de FIIIs totaliza R\$ 1,8 bilhão, formada por fundos que exploram diversos segmentos da economia, como galpões logísticos, data centers, shopping centers, renda urbana e lajes corporativas. Os imóveis diretos representam em torno de 4,8% ou R\$ 5,3 bilhões. A participação total dos ativos imobiliários (imóveis diretos e FIIIs) na entidade é de aproximadamente 6,50%.

[Clique aqui](#) para ler a matéria na íntegra.

Fonte: [Abrapp em Foco](#), em 10.06.2025