

Por Jorge Wahl

A espera da recuperação, algo que deverá vir a partir do momento em que a economia brasileira estabilizar-se e, em seguida voltar a crescer, o mercado brasileiro de escritórios de alto padrão, no qual os fundos de pensão figuram como importantes investidores, pena registrando resultados ainda decepcionantes, mas não apenas isso. Há algo mais acontecendo, um movimento que prepara o *day after* da atual crise e para o qual os gestores de carteiras imobiliárias precisam estar crescentemente atentos. Uma dessas tendências é a reinvenção dos espaços corporativos, apontada em um paper preparado para a Federação Internacional Imobiliária (FIABCI), outra é o avanço da transparência nas práticas do mercado.

Tudo isso acontece em um contexto rico em pensamento e ações. “As organizações buscam alternativas para se manter competitivas. Numa era em que pessoas e empresas podem ser encontradas e acessadas 24 horas por dia, 7 dias por semana, o endereço físico é reinventado”, resumem Isamar Magalhães, especialista em construções sustentáveis pela FAPP e Sasquia Obata, doutora e docente titular dos cursos de graduação em Engenharia, Arquitetura e Urbanismo da FAAP, em paper preparado para a FIABCI. Segundo elas, as corporações precisam estar preparadas para um novo contexto no qual as pessoas não mais trabalham necessariamente para uma mesma empresa, mas se relacionam e ampliam redes de contatos, compartilhando práticas e fomentando os seus negócios.

A direção é uma só: a redução dos custos fixos dos escritórios. “Projetistas estão sendo mais procurados para adequar a necessidade das empresas a espaços menores e também para proporcionar flexibilidade devido ao trabalho em casa, rotativo ou por terceiros”, notam Isamar e Sasquia. Segundo elas, as ações no sentido da redução dos custos não são só as referentes ao aluguel, mas também as que envolvem despesas operacionais relativas a energia e água. Busca-se também reduzir os prazos dos contratos.

Transparência - O outro movimento que se observa é o da crescente cobrança por maior transparência nas práticas do mercado. Algo para o que uma das maiores contribuições feitas no Brasil veio através da implementação do IGMI-C (Índice Geral do Mercado Imobiliário-Comercial). Nascido 4 anos atrás dos esforços inicialmente desenvolvidos pelos fundos de pensão, convencidos da necessidade de contarem com dados confiáveis que os ajudassem a precificar um mercado até então carente de melhores referências, o IGMI-C foi desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Economia (Ibre) da Fundação Getulio Vargas (FGV), com colaboração de dezenas de entidades representantes do setor imobiliário e financeiro, além da própria Abrapp. Hoje o índice é operado pela FGV, que divulga os seus resultados a cada 3 meses.

Prova de que o mundo avança nesse quesito é dado agora por um estudo divulgado dias atrás pela Jones Lang LaSalle. - JLL. O trabalho indica que dois terços dos mercados imobiliários em âmbito global exibiram avanços nos níveis de transparência nos últimos dois anos, de acordo com o Índice de Transparência do Mercado Imobiliário Global (GRETl, na sigla em inglês), da MSCI. Um detalhe: os dez países identificados como “Altamente Transparentes” pelo GRETl respondem por 75% do total global de investimento em imóveis comerciais, evidenciando o grau em que a transparência rege as decisões de investimento no mercado imobiliário.

Trilhão - Uma série de fatores está determinando esses avanços e delineando as questões mais amplas suscitadas tanto pelo alto como pelo baixo grau de transparência. Uma dessas razões é que a alocação de capitais em imóveis está aumentando. A JLL prevê que, ao longo da próxima década, mais de US\$ 1 trilhão serão direcionados para o setor em comparação com os atuais US\$ 700 bilhões. Esse crescimento significa que os investidores estão exigindo avanços ainda maiores na transparência do mercado imobiliário, na expectativa de que os padrões nesse setor se equiparem aos de outras classes de ativos.

Há adicionalmente um crescente reconhecimento de que práticas imobiliárias transparentes desempenham um papel significativo na formação de capital, nas finanças municipais e como base para a melhora da qualidade de vida em muitas comunidades. Isso inclui segurança da propriedade imobiliária, moradias e locais de trabalho seguros e a capacidade de confiar na conduta honesta e profissional dos corretores de imóveis.

A tecnologia é ao mesmo tempo a propulsora da digitalização de todos os tipos de dados imobiliários e a facilitadora da disseminação e análise dessas informações; o aprimoramento das técnicas de captura de dados está possibilitando uma avaliação mais granular e tempestiva dos mercados imobiliários.

No ranking dos mercados mais transparentes estão o Reino Unido, Austrália, Canadá, EUA, França, Nova Zelândia, Holanda, Irlanda, Alemanha, Finlândia, Singapura, Suécia, Polônia, Suíça e Hong Kong.

Os grandes desafios econômicos, políticos e sociais enfrentados por vários países da América Latina, registra o estudo da JLL, e o progresso nos níveis de transparência duramente conseguido na década passada devem ser vigiados e protegidos para que o momento de crise não comprometa os avanços conquistados. No Brasil (ocupando a 34a posição no ranking global), a severa e duradoura recessão, o escândalo histórico de corrupção e atualmente um período de crise política representam uma série de desafios. A pressão agora é claramente no potencial de mobilização pública para fortalecer as instituições regulatórias e legais e para eliminar a corrupção e as fraudes. E isso deverá beneficiar o mercado imobiliário, se atitudes positivas forem tomadas.

Futuro - Jacques Gordon, diretor global de Pesquisa e Estratégia da LaSalle Investment Management, comenta: "Nosso índice mostra contínuos avanços como resultados de esforços tanto do próprio setor como dos governos. Porém, são inúmeros os exemplos de práticas opacas e corruptas, má governança corporativa e falhas no cumprimento de regras que estão acarretando graves consequências para a sociedade, a atividade econômica e os investimentos. Investidores e locatários evitarão países que se mostrem incapazes de tratar dessas deficiências e se voltarão para mercados mais transparentes."

O relatório destaca uma série de fatores que influenciarão a transparência imobiliária nos próximos anos: As revelações dos "Panama Papers" no início de 2016 levaram a pressões crescentes por maior transparência imobiliária e decididamente colocaram o combate à corrupção na agenda política internacional. Acredita-se que os procedimentos de combate à lavagem de dinheiro serão adotados mais amplamente e com mais rigor; esperando-se ver nos próximos anos um avanço substancial por parte de muitos países em seus esforços por maior transparência na titularidade de empresas e imóveis.

Com a adoção de novas técnicas de captura de dados, aumentam as pressões sobre o setor imobiliário no sentido de elevar os padrões e obter níveis de transparência ainda mais altos. "A JLL espera ver o surgimento de uma nova categoria de países 'Hipertransparentes', em que feeds de dados oriundos de sensores ajudarão a informar proprietários e locatários sobre o uso e o desempenho de prédios", diz o estudo da JLL.

A intolerância cada vez maior com a corrupção entre as crescentes classes médias do mundo forçará a aceleração do ritmo de mudança, particularmente entre os países menos transparentes. Nesse sentido, as redes sociais ajudarão as pessoas a se mobilizar em torno dessa questão.

"A tecnologia continuará avançando e possibilitará a muitos países pular etapas do caminho tradicional para chegar à transparência; já estamos vendo isso acontecer em lugares como o Quênia, Gana e o Equador", registra o estudo.

Haverá uma ênfase maior na reforma regulatória, mas também no cumprimento das regras,

especialmente em mercados semitransparentes, onde há a maior desconexão atualmente.

Fonte: [Diário dos Fundos de Pensão](#), em 25.07.2016.