

Por Jorge Wahl

Com perto de R\$ 34 bilhões investidos em unidades físicas e títulos do segmento imobiliário, o equivalente a cerca de 4,5% dos ativos sob gestão, dirigentes e gestores de carteiras das entidades fechadas de previdência complementar acompanham de perto o comportamento do mercado de escritórios de alto padrão, particularmente em São Paulo e no Rio. Ainda que os especialistas sejam quase unânimes em suas previsões de que a recuperação não deve tardar, as boas notícias, em falta nos últimos 3 anos, continuam teimando em não aparecer, conforme mostram duas pesquisas relativas ao primeiro trimestre de 2017, uma feita pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e a outra pela consultoria imobiliária Engembang Real Estate.

Começando pela FGV, o IGMI-C (**Índice Geral do Mercado Imobiliário-Comercial**), um indicador inspirado em iniciativa da Abrapp e que tem entidades fechadas de previdência complementar entre as suas mais ativas participantes, mostrou no primeiro trimestre as taxas de retorno da renda, capital e total em 1,89%, -0,21% e 1,68%, sobre o trimestre anterior.

Retração menor - Vale observar que a taxa de retorno do capital apresentou no início deste ano o quarto trimestre consecutivo de retração, ainda que um pouco inferior à observada entre janeiro e março de 2016. Já a de retorno da renda desacelerou com relação ao trimestre anterior, apesar da queda nos preços captada pela menor rentabilidade do capital.

A taxa de retorno anualizada, por sua vez, continuou a tendência de redução observada desde o último trimestre de 2013.

Taxas anualizadas - No mesmo período de tempo, as taxas anualizadas de retorno da renda, capital e total foram de, respectivamente, 8,48%, -0,54% e 7,91%.

A taxa anualizada de retorno do capital apresentou neste trimestre novo resultado negativo, algo que vem se repetindo na série histórica do **IGMI-C** desde o último trimestre de 2016.

Ao final do relatório, os técnicos da FGV são taxativos: “A melhora da evolução da rentabilidade dos imóveis comerciais no Brasil continua condicionada à reversão do atual quadro de queda na atividade econômica”.

A segunda pesquisa, a da Engembang, de sua parte, mostra que no primeiro trimestre o preço médio do metro quadrado em São Paulo caiu de R\$ 88,60, no quarto trimestre do ano passado, para R\$ 87,80 nos primeiros 3 meses deste ano.

Mas a pesquisa traz também um alento ao radar dos investidores, sob a forma de uma redução, ainda que pequena, na taxa de vacância, aquela que aponta a maior ou menor proporção de imóveis vazios em comparação ao estoque. É que há inquilinos se valendo dos valores mais baixos praticados no mercado para viabilizar as suas mudanças para espaços de maior qualidade, geralmente novos.

Como resultado, a taxa de disponibilidade de escritórios de alto padrão em São Paulo caiu de 24,8% para 23,9%, apesar do ingresso de 65 mil metros quadrados trazidos por novos empreendimentos.

Rio de Janeiro - Entre janeiro e março de 2017 o preço médio do metro quadrado de escritórios de alto padrão no Rio caiu para R\$ 96,83, vindo de R\$ 97,70 no quarto trimestre do ano passado. Mas, pela primeira vez desde 2015, as locações na cidade superaram o total de desocupações, sendo essa superação da ordem de 30 mil metros quadrados.

Fonte: [Diário dos Fundos de Pensão](#), em 19.05.2017.