

Por Martha E. Corazza

A adoção de melhores práticas nos investimentos imobiliários das entidades deverá ganhar impulso a partir do segundo semestre deste ano. Isso é fácil de prever à medida em que for aprofundado o debate para elaboração de um guia específico de seleção de gestores para o segmento. A iniciativa surgiu no âmbito da Comissão Técnica Nacional de Investimentos Imobiliários da Abrapp e levou à montagem de um Grupo de Trabalho Técnico.

O objetivo é abrir o debate sobre um guia ou manual de seleção de gestores de Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) e Fundos de Investimentos em Participações (FIPs) que tenham lastro imobiliário. Esse manual já é uma realidade em algumas fundações e é uma meta para outras, explica o coordenador da CTN e gerente de Administração de Participações Imobiliárias da Previ, Ivan Luiz Modesto Schara.

A iniciativa está alinhada inclusive com os objetivos do Código de Governança dos Investimentos das EFPCs dentro do projeto de autorregulação do sistema, observa Schara, já que seus resultados deverão trazer um aperfeiçoamento da governança das aplicações no mercado imobiliário.

Uma das primeiras entidades brasileiras a desenvolver manuais específicos de boas práticas para gestão em diversas classes de ativos, a Fundação Real Grandeza fornecerá um ponto de partida para a elaboração do manual Abrapp. “Nosso manual para seleção de gestores no segmento imobiliário, assim como outros, foi lançado em 2012 e dá alguns parâmetros relevantes para aperfeiçoar o processo de escolha desses gestores, com cinco etapas de avaliação”, sublinha a gerente de Análise de Investimento da Real Grandeza e integrante da CTN, Patrícia Corrêa de Queiroz.

Etapas de avaliação - A seleção leva em conta aspectos ligados à análise econômico-financeira, avaliação das instituições envolvidas, questões ambientais e de conformidade da controladora dos investimentos. Ao todo, portanto, são avaliados a instituição, a equipe de gestão, a equipe jurídica, o parecer de conformidade e os aspectos ambientais.

No que diz respeito às questões ambientais, o manual da Real Grandeza está sendo atualizado para abranger, de modo mais amplo, todo o espectro da sustentabilidade dos investimentos imobiliários. “Assim, além das questões ambientais, ele passará a incluir governança e responsabilidade social”. As discussões promovidas pela CTN, portanto, servirão para apresentar a experiência da fundação com o seu manual aos demais integrantes mas ao mesmo tempo serão uma oportunidade para a FRG incorporar ideias úteis a essa atualização, explica Patrícia.

Ao aplicar seu manual, a entidade confere aos gestores uma nota objetiva de zero a três, sendo que apenas aqueles com nota mínima de dois poderão ser validados, afirma a gerente.

Pensar à frente - “Estamos pensando à frente da atual conjuntura econômica, já planejando em termos de governança para quando o mercado imobiliário voltar a se fortalecer e a situação dos ativos de renda fixa não mais permitir às fundações cumprirem suas metas atuariais apenas com títulos públicos”, destaca Ivan Schara. Ele acredita que há setores com potencial para uma retomada rápida, como os negócios com imóveis para logística e infraestrutura, mas isso dependerá de uma eventual recuperação da atividade econômica.

Fonte: [Diário dos Fundos de Pensão](#), em 19.06.2017.