

Por Martha E. Corazza

A decisão de apostar em um ou outro imóvel, um desafio permanente para as carteiras de investimentos imobiliários das Entidades Fechadas de Previdência Complementar, ganha contornos ainda mais complexos em cenários turbulentos. O segmento de imóveis comerciais, que tem permitido retornos interessantes nos últimos dois anos apesar das condições desfavoráveis do mercado imobiliário brasileiro como um todo, é um dos principais focos de atenção dos gestores.

Algumas entidades, responsáveis por carteiras mais expressivas de ativos comerciais, intensificam a criação e atualização de metodologias próprias de classificação. Até porque a falta de padrões normatizados é um dos problemas que historicamente afetam as decisões de alocação nesse mercado no Brasil.

Nesse sentido a Previ está revendo este ano sua metodologia específica para classificar edifícios comerciais, elaborada em 2005 e que passa por um constante processo de aprimoramento. Ela é composta por grupos diversos de atributos dos edifícios, entre os quais os elementos construtivos; sistema de ar condicionado; vagas de estacionamento; elevadores; sistema elétrico/geradores; automação predial; certificações ambientais e amenidades/serviços. O objetivo, explica o diretor de Participações da Previ, Renato Proença, é suprir a falta de uma metodologia normatizada e de ampla aceitação nacional. “Havia, e ainda há, vários métodos utilizados por consultorias imobiliárias, que estabelecem diversos critérios e atributos para distinguir o padrão construtivo dos edifícios comerciais que estão na carteira imobiliária da entidade”.

Cinco anos depois de promover uma revisão, em 2012, que envolveu principalmente a inclusão de novas tecnologias prediais (por exemplo, a chamada antecipada de elevadores, entre outras), mas também as certificações ambientais, características da planta e leiaute do pavimento, além de mudança na nomenclatura (A+ => AAA), a Previ decidiu que era necessária uma nova leitura este ano.

A revisão de 2017 foi motivada, entre outros aspectos, pela defasagem de alguns atributos que até então eram considerados como diferenciais, lembra Proença. Além disso, era necessário promover um ajuste com base em pesquisa de outras metodologias para obter maior comparabilidade aos ativos e simplificar o processo de classificação ao dar foco nos atributos que são de fato mais representativos para a carteira.

Avaliação e precificação - A adoção dessa classificação, sublinha o diretor, tem sido uma ferramenta importante para subsidiar as avaliações e precificações de empreendimentos em que a Previ aloca seus recursos. Também é fundamental como base para as negociações de locação dos ativos da carteira e de venda dos ativos que são indicados para desinvestimento. A metodologia também tem subsidiado os estudos técnicos e negociações relacionados às ofertas recebidas pela Previ para a aquisição de empreendimentos. E é utilizada na precificação do custo de reconstrução de imóveis, para a contratação de seguro.

Outro aspecto importante, enfatiza Proença, “é que a metodologia auxilia na identificação de oportunidades para aumentar a atratividade dos edifícios e para formular as estratégias de inserção competitiva por meio da previsão de investimentos para melhorias nos planos de negócios dos empreendimentos da carteira”.

Crescimento com cautela - O valor patrimonial da carteira total de investimentos imobiliários da Previ fechou o ano de 2016 em R\$ 10,36 bilhões. Desse total, R\$ 9,96 bilhões foram para o plano de benefícios 1, representando 6,34% dos investimentos desse plano, além de R\$ 400 milhões para o plano Previ Futuro, ou 4,27% dos investimentos do plano. “A carteira obteve resultados considerados consistentes no ano e registrou crescimento nominal, o que é de grande importância,

pois assegura liquidez para pagar benefícios”, diz o diretor.

Atenta ao horizonte de longo prazo e sobretudo no que diz respeito ao plano Previ Futuro, a política de investimentos da entidade ainda deixa espaço para crescimento das alocações em imóveis, mas Proença lembra que as decisões estratégicas são tomadas com muita cautela e seletividade. “Toda e qualquer decisão acompanha os cenários previstos no Plano Estratégico para cada um dos planos de benefícios”.

Fonte: [Diário dos Fundos de Pensão](#), em 31.07.2017.