

A Vivest atua com total lisura em suas operações, gerindo com respeito e responsabilidade o patrimônio dos participantes e dos patrocinadores. Em toda sua história, a Vivest nunca sofreu qualquer autuação da Previc, órgão fiscalizador das entidades fechadas de previdência privada, e se consolidou no segmento como um modelo a ser seguido em termos de boas práticas e de governança. Como entidade fechada de previdência complementar, a Vivest segue rígida regulação, é submetida constantemente à auditoria interna e externa e tem suas contas aprovadas sem qualquer ressalva. Além disso, boa parte das decisões da diretoria é submetida à aprovação do Conselho Deliberativo e há fiscalização constante dos atos de gestão por parte do Conselho Fiscal.

Além de todo esse monitoramento, entende seu dever de atuar com total transparência, divulgando e esclarecendo suas decisões de gestão de forma simples e ampla a todos os participantes. Sendo assim, em função de questionamentos que surgiram a partir do anúncio de venda do prédio-sede, a Vivest volta a abordar o tema, respondendo a seguir as principais dúvidas e pontos levantados nas redes sociais e em grupos de discussão:

- Por que decidiram vender o prédio no meio de uma pandemia, quando os preços estão depreciados?

A venda do prédio com futuro aluguel não foi consequência de uma decisão pura e simples da Vivest de se desfazer do imóvel. Essa opção surgiu em função da necessidade de realização de obras de grande porte no prédio, para adequá-lo aos critérios de segurança. A Vivest tem experiência em gerir planos de previdência e saúde, mas não está capacitada nem tem conhecimento adequado para gerir uma obra dessa magnitude. Para isso, são necessárias empresas especializadas. Várias possibilidades foram estudadas, de forma a obter o melhor custo-benefício para a Vivest. E a melhor solução encontrada foi a de venda do prédio com posterior aluguel de longo prazo. Isso nos traz duas vantagens: melhora o valor pago pelo prédio, porque o comprador tem a garantia de aluguel, e torna o valor do aluguel bem competitivo para a Vivest, dado ser um contrato de aluguel de longo prazo. Além disso, a empresa que comprou fará toda a reforma, inclusive atendendo a solicitações feitas pela Vivest. Quanto à pandemia, a necessidade de obras no prédio não surgiu de agora. É uma necessidade que vem se apresentando e se agravando há alguns anos, sendo que em 2019 foi contratada uma empresa de engenharia que fez um detalhado laudo técnico de avaliação da necessidade de obras no edifício, para se adequar às normas atuais de segurança, acompanhado de uma estimativa dos custos dessas obras. Posteriormente, as conclusões desse laudo foram confirmadas por um segundo escritório de engenharia independente. A partir desses estudos, a Diretoria e o Conselho Deliberativo firmaram convicção da necessidade de encaminhar uma solução para o problema.

- Para que vender um bem e pagar aluguel depois?

A Vivest já paga aluguel pelo prédio. O prédio não é da Vivest. Ele pertence aos planos BSPS. Os recursos arrecadados com a venda serão alocados nos planos, na proporção do que cada um detém do prédio.

- O aluguel será pago em IGP-DI ou IPCA?

O aluguel será pago em IPCA. Isso está em contrato. Assim como ocorre em todo o mercado imobiliário e em diversos outros setores da economia, o IGP-DI está sendo substituído pelo IPCA por ser um índice menos volátil. E nós também temos defendido isso para os nossos planos. Sendo assim, não permitiríamos um contrato em IGP-DI – não só porque vai contra o que defendemos, mas também porque somos especialistas em administração de recursos e sabemos que isso nos colocaria numa situação de vulnerabilidade.

- Tem uma resolução do Conselho Monetário Nacional (CMN) que diz que os fundos de pensão têm até 2030 para se desfazerem dos imóveis que têm na carteira de forma que os imóveis correspondam a apenas 8,0% dos investimentos. Então, se ainda tem tanto tempo pela frente, por que não esperam para vender?

Porque não estamos vendendo por causa da resolução CMN. Nós inclusive temos menos de 8,0% em imóveis e não precisamos nos desfazer de imóveis para nos enquadrar na resolução. A venda

do prédio com aluguel posterior foi a solução encontrada para conseguir fazer de forma segura e com melhor custo-benefício a reforma do prédio.

- Mas não era possível apenas contratar uma empresa que gerenciasse a obra? Não ficava mais barato?

Não seria mais barato, pois teríamos que pagar todo o alto custo da obra e mais a taxa de administração da empresa de engenharia. Com a operação de sale leaseback, vamos receber o valor da venda à vista e investir.

- Por que essa operação não passou por aprovação dos participantes?

Essa é uma decisão administrativa, que foi aprovada no âmbito da Diretoria e depois aprovada por unanimidade no Conselho Deliberativo da Vivest, que é o órgão máximo de governança e tem participação de representantes das patrocinadoras e de participantes eleitos. Toda a operação foi amplamente discutida e apresentada aos conselheiros, com todas as vantagens e o custo-benefício. Além disso, o Conselho continuará acompanhando todas as etapas da obra, já que o andamento da operação é recorrentemente informado nas reuniões de Conselho.

- Como a empresa que comprou o prédio e fará a obra foi escolhida?

Há vários anos, a Vivest vem aperfeiçoando seus processos de compras e contratações. Temos rígidas normas para a realização de processos de seleção. Essa operação seguiu essas normas. O edital da operação foi distribuído para mais de 20 potenciais investidores do ramo imobiliário e foram recebidas 3 propostas. Entre os critérios que foram analisados, estão fatores qualitativos (tais como experiência da empresa e período do retrofit) e quantitativos (valor de aquisição do prédio, custo durante o retrofit e valor do aluguel). A São Carlos Empreendimentos, que é uma empresa de capital aberto e uma das principais companhias de investimento e administração de imóveis comerciais do Brasil, foi a que apresentou a melhor proposta e, por isso, foi a vencedora do processo. A escolha foi aprovada na última reunião do Conselho Deliberativo, em junho.

- Essa tomada de preços vai passar por auditoria?

Todos os processos de contratação são passíveis de auditoria. A área de Compras e Contratações é auditada periodicamente e inclusive teve seus processos auditados pela Auditoria Interna recentemente. Vários aperfeiçoamentos foram feitos a partir dessas análises. Caso o Conselho entendesse que havia dúvidas sobre o processo dessa contratação, poderia ter solicitado uma auditoria especial, como aliás já foi feito em outros processos. Mas não houve essa necessidade. A forma como foi realizado o processo de seleção e a proposta da Diretoria não ensejaram dúvidas relevantes e aquelas que surgiram no curso das discussões foram bem esclarecidas. O fato é que essa operação foi muito bem pensada e ficou claro que foi a melhor opção para a Vivest solucionar os problemas de segurança do prédio, sem perder a possibilidade de continuar no edifício, que tem uma ótima localização, com facilidade de acesso para funcionários e participantes.

- Esse valor de venda será contabilizado nos planos BSPS o que deve gerar um superávit, que irá para as patrocinadoras. Ou seja, a operação beneficia as patrocinadoras.

Esse raciocínio não faz sentido. O valor do prédio já estava no ativo dos planos. Haverá apenas uma mudança de conta: de ativo imobiliário para caixa.

- Plano saldado pode receber recursos?

O Plano não está recebendo recursos. Está vendendo um ativo imobiliário e recebendo caixa.

- Algum representante dos participantes tem acesso ao contrato com a São Carlos?

Sim, todos os conselheiros, representantes eleitos dos participantes, tiveram acesso aos critérios de contratação e terão acesso à íntegra do contrato, quando fechado.

Para ler a notícia com o anúncio sobre a operação de venda, [clique aqui](#).

Fonte: Vivest, em 13.07.2021