



e-Ofício DIPAR 004/2020

Brasília/DF, 07 de julho de 2020.

Diretoria de Participações Societárias e Imobiliárias - DIPAR

À

**Sra. VANIA TELMA LACERDA DE SOUZA.**

**Presidente da Associação Nacional Independente dos Participantes e Assistidos da FUNCEF - ANIPA**

Rua Felicíssimo de Azevedo, nº 1.455, sala 507, São João, Porto Alegre/RS, CEP: 90540-110

**Assunto:** Alienação do imóvel localizado na Avenida Pedroso de Moraes nº 644, São Paulo – SP.

**Ref.:** Mensagem Eletrônica encaminhada às 1:48:19 PM de 03/07/2020.

Prezada Sra. Presidente da ANIPA,

1. No dia 03/07/2020 recebemos na caixa de mensagem eletrônica da Diretoria de Participações Societárias – DIPAR questionamentos relacionados à alienação do imóvel até então de propriedade da Fundação dos Economistas Federais (“FUNCEF”), localizado na Avenida Pedroso de Moraes no bairro de Pinheiros na Cidade de São Paulo – SP (“Imóvel” ou “Pedroso de Moraes”).
  - 1.1 Primeiramente, cumpre destacar que o VO DIPAR 013/2020 (NUP: 015088/2020), emitido em 05/03/2020, cujo objeto tratava da proposta de alienação do Imóvel, foi devidamente apreciado e deliberado pelos Órgãos Colegiados da FUNCEF, tendo sido aprovado pela Diretoria Executiva (“DE”) em 11/03/2020, por meio da Resolução/Ata nº 042/1447. e pelo Conselho Deliberativo (“CD”) em 26/03/2020, no âmbito da Resolução/Ata nº 025/528.
  - 1.2 Como bem destacado por Vossa Senhoria na mensagem eletrônica enviada, a alienação do Imóvel seguiu rigorosamente os normativos vigentes da Fundação, notadamente a Diretriz Executiva 021-03 – Gestão de Investimentos Imobiliários, vigente na Fundação desde 12/01/2017.
  - 1.3 Cumpre destacar ainda que o processo de desinvestimentos de imóveis de rua, ocupados por agências bancárias, foi iniciado em agosto de 2019 com a venda do empreendimento denominado Mario Lopes Leão, localizado na região de Santo Amaro, também em São Paulo.
  - 1.4 Dessa forma, a alienação do Imóvel ora em discussão representa a segunda alienação da carteira de imóveis da FUNCEF, respeitando a mesma estratégia de desinvestimento.



2. Antes de adentrar nas respostas dos questionamentos elaborados, tomamos a liberdade de realizar uma breve contextualização sobre os desinvestimentos de imóveis pela FUNCEF:
  - 2.1 Em 25/05/2018 o Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução nº 4.661, que dispõe sobre as diretrizes de aplicação dos recursos garantidores dos planos administrados pelas entidades fechadas de previdência complementar. Na referida resolução, foi determinado às entidades o **desinvestimento total dos investimentos imobiliários realizados/detidos de forma direta**, no prazo de até 12 anos.
  - 2.2 Outra questão que se apresenta relevante para a avaliação refere-se ao cenário de imóveis de rua destinados às agências bancárias<sup>1</sup>.
    - 2.2.1 Conforme dados da Febraban- - Federação Brasileira de Bancos, até 2018, antes das publicações das instituições financeiras sobre o assunto, em números efetivos, já havia sido reduzida quase 10% (dez por cento) da quantidade das agências de rua no Brasil.
    - 2.2.2 Em 2019, as instituições financeiras deram publicidade de suas estratégias, a saber:

*“o Banco do Brasil colocou em prática um plano para reduzir a estrutura da instituição financeira. Com isso, cerca de 460 agências bancárias já foram fechadas”.*

*“Seguindo a tendência, o Itaú Unibanco também anunciou o fechamento de 400 das suas agências até o final deste ano (2020). De acordo com o presidente do banco, Candido Bracher, a medida não trará impactos negativos aos clientes”.*

*“Bradesco anuncia fechamento de pelo menos 450 agências até o fim de 2020.”*
    - 2.2.3 Assim como os exemplos supramencionados, o Banco Santander também anunciou plano de redução de suas agências, sem, contudo, divulgar a quantidade de unidades.
  - 2.3 No que concerne à CAIXA, demonstraremos a seguir apenas os impactos das devoluções de imóveis da própria FUNCEF:
    - 2.3.1 Dos imóveis de rua locados da FUNCEF, a CAIXA já devolveu mais de 12% (doze por cento) desse segmento, incluindo diversas lajes corporativas. O impacto da redução de estrutura da CAIXA já reflete nos resultados da carteira imobiliária da FUNCEF.

<sup>1</sup> <https://www.sunoresearch.com.br/noticias/o-que-acontecera-agencias-bancarias-proximos-anos/#:~:text=Ao%20considerar%20os%20dados%20entre.comum%20para%20que%20isso%20ocorra.>

<https://economia.uol.com.br/noticias/reuters/2019/05/13/itau-unibanco-planeja-fechar-ate-400-agencias-no-pais-dizem-fontes.htm>



- 2.3.2 Não obstante, diversas e constantes são as negociações com a CAIXA para manter os ativos ocupados. A exemplo disso, no primeiro semestre de 2020, diversos contratos foram renegociados com o intuito de reduzir as mensalidades locatícias objetivando a preservação dos imóveis ocupados. Situação essa que apenas se agravou com pandemia do COVID-19 que obrigou a todas outras formas de teletrabalho.
- 2.3.3 Destaca-se que as últimas devoluções da Caixa de imóveis pertencentes à carteira da Fundação, foram:
- i. 1 edifício, denominado 511 Norte (Brasília/DF);
  - ii. 2 agências bancárias (São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ) e;
  - iii. 2 pavimentos do Edifício FUNCEF Center (São Paulo/SP) e 2 pavimentos de Edifício situado em Goiânia.
- 2.4 Demonstrado o contexto nacional do subsegmento e o impacto negativo já absorvido na carteira da própria Fundação, adiciona-se o trabalho da Consultoria Imobiliária – BRC Group (“Consultoria”), contratada pela FUNCEF em 2019 para desenvolver o plano de investimentos e desinvestimentos da classe de imóveis, em razão da obrigação de desinvestimento de imóveis prevista na Resolução CMN nº 4.661/2018.
- 2.4.1 Além de ter avaliado e anuído com as alienações dos imóveis Mario Lopes Leão e Pedroso de Moraes, a Consultoria destaca que o subsegmento de imóveis de rua não está aderente às estratégias de uma EFPC, principalmente por possuir um *ticket* médio de baixo valor e alto custo de gestão, demonstrar baixa liquidez, além do fato de demandar recorrentemente novos investimentos por se tratar de imóveis antigos.
3. Passando às respostas específicas quanto ao Imóvel, apresenta-se a imagem atual do empreendimento, edificado há mais de 30 (trinta) anos, que demanda por considerável plano de *retrofit*<sup>2</sup>.

Imagem 01 – Vista do Imóvel



<sup>2</sup> Termo utilizado principalmente em engenharia para designar o processo de modernização de algum equipamento já considerado ultrapassado ou fora de norma.



3.1 **1ª Pergunta:** “O imóvel mencionado faz parte do patrimônio de qual plano da FUNCEF? Caso faça parte do patrimônio de mais de um plano, qual o percentual de cada um?”

3.1.1 O ativo foi reavaliado e contabilizado na carteira da FUNCEF em 2019 pelo montante de R\$ 20,5 milhões e pertencia aos seguintes planos:

Tabela 01 – Divisão do Ativo nos Planos de Benefício

Plano de Benefício	Participação	Total por Plano
REG/REPLAN SALDADO	88,34%	R\$ 18.184.789
REG/REPLAN NÃO SALDADO	9,46%	R\$ 1.947.341
REB	1,17%	R\$ 240.845
NOVO PLANO	1,03%	R\$ 212.026
<b>Totais</b>	<b>100,00%</b>	<b>R\$ 20.585.000</b>

3.2 **2ª Pergunta:** “Quem é o adquirente do imóvel? Caso essa informação não possa ser divulgada, devido a transação ainda estar em tramitação, perguntamos então: quando a informação poderá ser disponibilizada?”

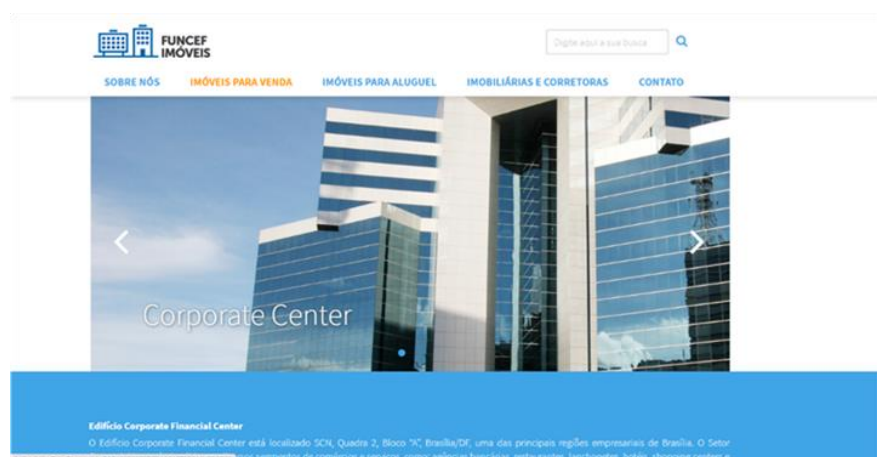
3.2.1 As informações quanto ao vendedor e ao valor da transação são públicas e estão consignadas na matrícula do Imóvel.

3.2.2 Os anexos 5.1 a 5.4 deste e-Ofício detalham as informações solicitadas.

3.3 **3ª Pergunta:** “Onde poderíamos consultar a lista de imóveis da FUNCEF que estão à venda, e qual o valor pedido? Há corretoras ou outro tipo de parceria, que se encarregue de buscar compradores para esses imóveis à venda?”

3.3.1 Os ativos imobiliários disponibilizados à venda pela FUNCEF constam do sítio eletrônico desta Fundação (<https://www.funcef.com.br/funcefimoveis/funcef-imoveis.htm>), conforme demonstrado na imagem abaixo:

Imagem 02 – Sítio Eletrônico FUNCEF





- 3.3.2 Registre-se que, como já exposto, em decorrência da obrigação prevista na Resolução CMN nº 4.661/2018, a Fundação está em fase de elaboração do Plano de Desinvestimentos dos Ativos Imobiliários, bem como realizando a revisão de sua Política de Investimentos. Após aprovação do Plano de Desinvestimento dos Ativos Imobiliários pelos Órgãos Colegiados, os trabalhos resultarão em uma lista atualizada dos imóveis que serão disponibilizados à venda.
- 3.3.3 Saliente-se que qualquer pessoa ou empresa tem liberalidade para apresentar propostas de compra ao proprietário, incluindo a FUNCEF, a qualquer tempo.
- 3.3.4 Além da divulgação em seu sítio eletrônico, a Fundação também tem ofertado os seus imóveis por intermédio dos maiores sites de transações imobiliárias do país, a exemplo, do ZAP imóveis e do Viva Real<sup>3</sup>.
- 3.3.5 Sobre a questão relativa às corretoras ou outro tipo de parceria, informa-se que a FUNCEF não adota a prática de exclusividade. Periodicamente, a Fundação cede uma listagem dos imóveis disponíveis para venda e locação aos principais *players* do mercado nacional, como CBRE<sup>4</sup> e Cushman & Wakefield<sup>5</sup>, e para empresas locais a depender de cada região dos ativos listados no período.
- 3.3.6 No caso de imóveis localizados em cidades de interior, representantes da FUNCEF contatam diretamente o maior número de corretoras locais.
- 3.3.7 No tocante às remunerações de comercialização, a FUNCEF não assume custos fixos com as empresas que prospectam compradores, remunerando os prestadores de serviço apenas nos casos de êxito.

<sup>3</sup> Terreno Bonocô/BA

ZAP: [https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-muros-e-grades-bonoco-salvador-ba-15756m2-id-2463727902/?\\_zt=vtf%3Ab&preview=true](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-muros-e-grades-bonoco-salvador-ba-15756m2-id-2463727902/?_zt=vtf%3Ab&preview=true)

VIVA REAL: [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barbalho-bairros-salvador-15756m2-venda-RS24500000-id-2463733007/?preview=true&\\_vt=plp:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barbalho-bairros-salvador-15756m2-venda-RS24500000-id-2463733007/?preview=true&_vt=plp:b)

Terreno Camaçari/BA

ZAP: [https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-polo-industrial-de-camacari-camacari-ba-564445m2-id-2463732907/?\\_zt=vtf%3Ab&preview=true](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-polo-industrial-de-camacari-camacari-ba-564445m2-id-2463732907/?_zt=vtf%3Ab&preview=true)

VIVA REAL: [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-polo-industrial-de-camacari-bairros-camacari-564445m2-venda-RS16000000-id-2463734178/?preview=true&\\_vt=plp:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-polo-industrial-de-camacari-bairros-camacari-564445m2-venda-RS16000000-id-2463734178/?preview=true&_vt=plp:b)

São Paulo Headquarters/SP

ZAP: [https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-predio-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-sp-8599m2-id-2427687711/?\\_zt=vtf%3Ab&preview=true](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-predio-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-sp-8599m2-id-2427687711/?_zt=vtf%3Ab&preview=true)

VIVA REAL: [https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-jurubatuba-zona-sul-sao-paulo-1523m2-aluguel-RS74700-id-1038061176/?preview=true&\\_vt=plp:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-jurubatuba-zona-sul-sao-paulo-1523m2-aluguel-RS74700-id-1038061176/?preview=true&_vt=plp:b)

Corporate Financial Center/DF

ZAP: [https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-conjunto-comercial-sala-asa-norte-brasilia-df-490m2-id-2427714099/?\\_zt=vtf%3Ab&preview=true](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-conjunto-comercial-sala-asa-norte-brasilia-df-490m2-id-2427714099/?_zt=vtf%3Ab&preview=true)

VIVA REAL: [https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-asa-norte-bairros-brasilia-com-garagem-490m2-aluguel-RS37900-id-1039766412/?preview=true&\\_vt=plp:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-asa-norte-bairros-brasilia-com-garagem-490m2-aluguel-RS37900-id-1039766412/?preview=true&_vt=plp:b)

<sup>4</sup> Traduzido do inglês-CBRE Group, Inc. é uma empresa americana de serviços imobiliários comerciais e de investimento. A abreviatura CBRE significa Coldwell Banker Richard Ellis. É a maior empresa de serviços imobiliários comerciais do mundo e a maior do Brasil. A empresa ocupa a 128ª posição na Fortune 500 e é incluída na Fortune 500 todos os anos desde 2008.

<sup>5</sup> Traduzido do inglês-A Cushman & Wakefield plc é uma empresa global de serviços imobiliários comerciais. A sede da empresa está localizada em Chicago, Illinois. A Cushman & Wakefield está entre as maiores empresas de serviços imobiliários comerciais do mundo, com receita de US \$ 8,8 bilhões em 2019.



- 3.3.8 No caso de êxito em locação, por exemplo, a Fundação paga a importância equivalente a uma mensalidade locatícia para imóveis alugados por prazo de 60 meses, mediante celebração de contrato de prestação de serviços, prática utilizada no mercado imobiliário.
- 3.3.9 Já no caso de êxito em alienações, assim como no mercado, a FUNCEF remunera um percentual variável de até 5% sobre o valor da venda, a depender das demais premissas do negócio.
- 3.3.10 No caso concreto da venda do Imóvel localizado na Avenida Pedroso de Moraes, a **FUNCEF negociou a venda sem comissão**, recebendo o valor total do negócio.
- 3.4 **4ª Pergunta:** *“Considerando que o imóvel, enquanto locado à CAIXA, oferecia rentabilidade acima da meta atuarial, e considerando ainda as atuais taxas de juros bastante baixas, perguntamos: onde a FUNCEF aplicará o valor resultante da venda do imóvel?”*
- 3.4.1 Recorda-se que 97% (noventa e sete por cento) do Imóvel pertencia ao Plano de Benefício REG REPLAN, plano maduro que demanda por liquidez para o regular pagamento dos benefícios.
- 3.4.2 Além disso, o recurso oriundo da venda não é “carimbado” e mostra-se aderente à Política de Investimentos vigente da FUNCEF, contribuindo para os limites necessários de desinvestimentos da classe imobiliária.
- 3.4.3 Todo o recurso recebido pela FUNCEF, não direcionado para a Liquidez exigida, será investido conforme as premissas aprovadas e validadas pelos seus Órgãos Colegiados, presentes na Política de Investimentos vigente.
- 3.5 **5ª Pergunta:** *“Certamente o valor de venda foi superior ao valor de avaliação constante no balanço da FUNCEF, não temos dúvida disso. Em 2018 o valor do imóvel, constante nos demonstrativos da FUNCEF era de \$20,4 milhões. Qual o valor em 2019?”*
- 3.5.1 No ano de 2019 o Imóvel foi precificado em R\$ 20.585.000,00 (vinte milhões, quinhentos e oitenta e cinco mil reais).
- 3.5.2 Para a realização da transação de venda, a FUNCEF contratou laudo adicional, que precificou o imóvel no valor de R\$ 20.580.00,00 (vinte milhões, quinhentos e oitenta mil reais).
- 3.5.3 Como apresentado anteriormente, o valor da venda do Imóvel localizado na Avenida Pedroso de Moraes foi de R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais), valor este recebido pela FUNCEF em 08/06/2020.
- 3.5.4 Por oportuno, cabe registrar que os laudos de avaliação utilizados para balizar os valores de negociações dos imóveis são elaborados por empresas independentes, terceirizadas, contratadas por meio de processo de livre concorrência, conduzido



pela Coordenação de Processos e Administração – COPAD, ligada à Diretoria de Administração – DIATI.

- 3.5.5 Após disponibilizados pelas empresas contratadas, os laudos são apreciados e validados pelas áreas técnicas internas, pela COENA – Coordenação de Engenharia e Arquitetura (DIPAR) e pela GECOR – Gerência de Conformidade e Risco (DIPEC). Assim, observa-se do processo que os laudos são contratados e aprovados por áreas distintas, envolvendo 3 diretorias em seu fluxo, o demonstra a lisura, a transparência e a retidão da análise.
- 3.6 **6ª Pergunta:** “E por último, quanto será pago pela FUNCEF a título de impostos sobre o valor da venda?”.
- 3.6.1 A FUNCEF não paga imposto sobre ganho de capital na venda de ativos imobiliários. Os impostos de transferência de propriedade e custos de escrituração foram arcados pelo comprador, como de praxe.
- 3.6.2 Desta forma, a Fundação não incorreu em custos na transação do Imóvel.
4. Ante o exposto, esperamos que os esclarecimentos explicitados sejam suficientes para atender aos anseios da Associação Nacional Independente dos Participantes e Assistidos da FUNCEF – ANIPA e nos colocamos à disposição para eventuais novos questionamentos.
5. Anexos:
- 5.1 Cartão CNPJ Carmo Couri (NUP:093453/2019);
- 5.2 Certidão Simplificada Carmo Couri (NUP: 093449/2019);
- 5.3 Declaração do Representante Legal da Carmo e Couri (NUP:093437/2019);
- 5.4 Declaração de vínculo (Funcionário ou ex FUNCEF/CAIXA)

Atenciosamente,

ANDREA MORATA  
VIDEIRA:25108376804

Assinado de forma digital por ANDREA  
MORATA VIDEIRA:25108376804  
Dados: 2020.07.07 12:24:38 -03'00'

**Andrea Morata Videira**

Diretora de Participações Societárias e Imobiliárias - DIPAR