



CRÉDITO
& MERCADO

CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

PARECER TÉCNICO

IPREMI - São João de Iracema / SP



Parecer técnico — Análise sobre cenários de manter o imóvel ou vender.

Introdução

O Instituto de Previdência (RPPS) administra recursos vinculados ao pagamento de benefícios e deve preservar segurança, liquidez e rentabilidade conforme a Política de Investimentos vigente e a regulação aplicável (ex.: Res. CMN 4.963/2021 e Portaria 1.467/2022).

A decisão sobre um imóvel próprio — lote urbano de 340 m² com edificação de 137,90 m², alugado por R\$ 920/mês — envolve avaliar se o ativo deve permanecer no patrimônio como bem não financeiro (com risco de vacância, manutenção, baixa liquidez e incerteza de valorização) ou se deve ser alienado para realocação em ativos financeiros elegíveis ao RPPS, com liquidez e transparência (Tesouro Selic ou fundos referenciados DI, entre outros, respeitados limites e a Política de Investimentos)

Objetivo

Determinar, em termos patrimoniais, se é preferível vender e aplicar em fundos de investimento (CDI foi utilizado como benchmark) ou manter o imóvel, seguir alugando e aplicar os aluguéis ao CDI, incluindo pontos de indiferença de valorização do imóvel.

Metodologia

Parâmetros base do cálculo realizado:

- CDI nominal 10% a.a., capitalização mensal.
- Reajuste do aluguel = 4% a.a.; aluguéis mensais aportados no CDI.
- Valorização anual do imóvel em cenários $g=0\%$, $g=3\%$ e $g=6\%$.
- Horizonte: 15 anos. Valores nominais.
- Não incluídos: vacância, manutenção/seguro/IPTU, custo de transação/tributos, taxa de administração de fundos e tributação específica.

Resultados (síntese dos cenários base):

Rendimento bruto atual do aluguel em relação a seu valor total, considerando R\$ 920/mês de recebimento do aluguel:

- Preço do imóvel = R\$ 200 mil → 5,52% a.a.
 - Preço do imóvel = R\$ 300 mil → 3,68% a.a.
- (Ambos abaixo do CDI de 10% a.a.)**

Valores finais em 15 anos:

- Vender e aplicar no CDI:
 - Preço de venda = R\$ 200.000,00 → R\$ 835.449,63

- Preço de venda = R\$ 300.000,00 → R\$ 1.253.174,45
- Manter o imóvel + alugar e investir aluguel no CDI:

Valorização do imóvel (por ano) = 0% → R\$ 203.643,67 (R\$ 200 mil)

R\$ 303.643,67 (R\$ 300 mil)

Valorização do imóvel (por ano) = 3% → R\$ 315.237,15 (R\$ 200 mil)

R\$ 471.033,89 (R\$ 300 mil)

Valorização do imóvel (por ano) = 6% → R\$ 482.955,31 (R\$ 200 mil)

R\$ 722.611,13 (R\$ 300 mil)

Na planilha, a variável “g” (g=0%, g=3% e g=6%) refere-se a valorização dos imóveis por ano.

Cenário com venda no valor de R\$ 200.000,00

Ano	Valor_Futuro_Vender_CDI	Valor_Futuro_Alugar+Imóvel_g=0%	Valor_Futuro_Alugar+Imóvel_g=3%	Valor_Futuro_Alugar+Imóvel_g=6%	Melhor_Opção_g=0%	Melhor_Opção_g=3%	Melhor_Opção_g=6%
1	R\$ 220.000,00	R\$ 200.092,00	R\$ 206.092,00	R\$ 212.092,00	Vender	Vender	Vender
2	R\$ 242.000,00	R\$ 200.196,88	R\$ 212.376,88	R\$ 224.916,88	Vender	Vender	Vender
3	R\$ 266.200,00	R\$ 200.316,08	R\$ 218.861,48	R\$ 238.519,28	Vender	Vender	Vender
4	R\$ 292.820,00	R\$ 200.451,17	R\$ 225.552,93	R\$ 252.946,56	Vender	Vender	Vender
5	R\$ 322.102,00	R\$ 200.603,91	R\$ 232.458,73	R\$ 268.249,03	Vender	Vender	Vender
6	R\$ 354.312,20	R\$ 200.776,24	R\$ 239.586,70	R\$ 284.480,06	Vender	Vender	Vender
7	R\$ 389.743,42	R\$ 200.970,27	R\$ 246.945,04	R\$ 301.696,32	Vender	Vender	Vender
8	R\$ 428.717,76	R\$ 201.188,36	R\$ 254.542,38	R\$ 319.957,98	Vender	Vender	Vender
9	R\$ 471.589,54	R\$ 201.433,11	R\$ 262.387,75	R\$ 339.328,90	Vender	Vender	Vender
10	R\$ 518.748,49	R\$ 201.707,36	R\$ 270.490,64	R\$ 359.876,90	Vender	Vender	Vender
11	R\$ 570.623,34	R\$ 202.014,28	R\$ 278.861,06	R\$ 381.673,99	Vender	Vender	Vender
12	R\$ 627.685,68	R\$ 202.357,34	R\$ 287.509,52	R\$ 404.796,64	Vender	Vender	Vender
13	R\$ 690.454,24	R\$ 202.740,37	R\$ 296.447,11	R\$ 429.326,02	Vender	Vender	Vender
14	R\$ 759.499,67	R\$ 203.167,59	R\$ 305.685,54	R\$ 455.348,38	Vender	Vender	Vender
15	R\$ 835.449,63	R\$ 203.643,67	R\$ 315.237,15	R\$ 482.955,31	Vender	Vender	Vender

Cenário com venda no valor de R\$ 300.00,00

Ano	Valor_Futuro_Vender_CDI	Valor_Futuro_Alugar+Imóvel_g=0%	Valor_Futuro_Alugar+Imóvel_g=3%	Valor_Futuro_Alugar+Imóvel_g=6%	Melhor_Opção_g=0%	Melhor_Opção_g=3%	Melhor_Opção_g=6%
1	R\$ 330.000,00	R\$ 300.092,00	R\$ 309.092,00	R\$ 318.092,00	Vender	Vender	Vender
2	R\$ 363.000,00	R\$ 300.196,88	R\$ 318.466,88	R\$ 337.276,88	Vender	Vender	Vender
3	R\$ 399.300,00	R\$ 300.316,08	R\$ 328.134,18	R\$ 357.620,88	Vender	Vender	Vender
4	R\$ 439.230,00	R\$ 300.451,17	R\$ 338.103,81	R\$ 379.194,26	Vender	Vender	Vender
5	R\$ 483.153,00	R\$ 300.603,91	R\$ 348.386,14	R\$ 402.071,59	Vender	Vender	Vender
6	R\$ 531.468,30	R\$ 300.776,24	R\$ 358.991,93	R\$ 426.331,97	Vender	Vender	Vender
7	R\$ 584.615,13	R\$ 300.970,27	R\$ 369.932,43	R\$ 452.059,35	Vender	Vender	Vender
8	R\$ 643.076,64	R\$ 301.188,36	R\$ 381.219,39	R\$ 479.342,79	Vender	Vender	Vender
9	R\$ 707.384,31	R\$ 301.433,11	R\$ 392.865,06	R\$ 508.276,80	Vender	Vender	Vender
10	R\$ 778.122,74	R\$ 301.707,36	R\$ 404.882,28	R\$ 538.961,67	Vender	Vender	Vender
11	R\$ 855.935,01	R\$ 302.014,28	R\$ 417.284,44	R\$ 571.503,85	Vender	Vender	Vender
12	R\$ 941.528,51	R\$ 302.357,34	R\$ 430.085,61	R\$ 606.016,28	Vender	Vender	Vender
13	R\$ 1.035.681,36	R\$ 302.740,37	R\$ 443.300,48	R\$ 642.618,85	Vender	Vender	Vender
14	R\$ 1.139.249,50	R\$ 303.167,59	R\$ 456.944,51	R\$ 681.438,78	Vender	Vender	Vender
15	R\$ 1.253.174,45	R\$ 303.643,67	R\$ 471.033,89	R\$ 722.611,13	Vender	Vender	Vender



Conclusão

Com CDI a 10% a.a. e aluguel reajustado a 4% a.a., vender e aplicar no CDI é esperado um retorno superior na maioria dos cenários, sobretudo se a venda ocorrer próxima de R\$ 300 mil.

Recomendação ao RPPS:

- Caso se opte por manter, incorporar na análise: vacância, manutenção e impostos, revisar o contrato de locação (índice, garantias, revisão) e reavaliar anualmente frente as necessidades de ALM.



DISCLAIMER

Este documento (caracterizado como relatório, parecer ou análise) foi preparado para uso exclusivo do destinatário, não podendo ser reproduzido ou distribuído por este a qualquer pessoa sem expressa autorização da CRÉDITO & MERCADO. As informações aqui contidas, tem por somente, o objetivo de prover informações e não representa, em nenhuma hipótese, uma oferta de compra e venda ou solicitação de compra e venda de qualquer valor mobiliário ou instrumento financeiro. Trata-se apenas uma OPINIÃO que reflete o momento da análise e são consubstanciadas em informações coletadas em fontes públicas e que julgamos confiáveis. A utilização destas informações em suas tomadas de decisão e consequentes perdas e ganhos não nos torna responsáveis diretos. As informações aqui contidas não representam garantia de exatidão das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade delas, e não devem ser consideradas como tais. As informações deste documento estão em consonância com as informações sobre o(s) produto(s) mencionado(s), entretanto não substituem seus materiais oficiais, como regulamentos, prospectos de divulgação e outros exigidos legalmente. É recomendada a leitura cuidadosa destes materiais, com especial atenção para as cláusulas relativas aos objetivos, aos riscos e à política de investimento do(s) produto(s). Todas as informações podem ser obtidas com os responsáveis pela distribuição, administração, gestão ou no próprio site da CVM (Comissão de Valores Mobiliários) através do link: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>. Sua elaboração buscou atender os objetivos do cliente, considerando a sua situação financeira e seu perfil de investidor. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura e os produtos estruturados e/ou de longo prazo possuem, além da volatilidade, riscos associados à sua carteira de crédito e estruturação. Os riscos inerentes aos diversos tipos de operações com valores mobiliários de bolsa, balcão, nos mercados de liquidação futura e de derivativos, podem resultar em perdas aos investimentos realizados, bem como o inverso proporcionalmente. Todos e qualquer outro valor exibido está representado em Real (BRL) e para os cálculos, foram utilizadas observações diárias, sendo sua fonte o Sistema Quantum Axis e a CVM. A contratação de empresa de Consultoria de Valores Mobiliários para a emissão deste documento não assegura ou sugere a existência de garantia de resultados futuros ou a isenção de risco. Cabe a Consultoria de Valores Mobiliários a prestação dos serviços de ORIENTAÇÃO, RECOMENDAÇÃO E ACONSELHAMENTO, DE FORMA PROFISSIONAL, INDEPENDENTE E INDIVIDUALIZADA, SOBRE INVESTIMENTOS NO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS, CUJA ADOÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO SEJAM EXCLUSIVAS DO CLIENTE (Resolução CVM nº 19/2021). Na apuração do cálculo de rentabilidade da carteira de investimentos são considerados os recursos descritos no Art. 3º da Resolução CMN nº 4.963/2021, provenientes do recolhimento das alíquotas de contribuição dos servidores, exclusivamente com finalidade previdenciária, excluindo qualquer tipo de recurso recebidos com finalidade administrativa, em consonância com a Portaria MTP nº 1.467/2022, art. 84, inciso III, alínea "a". Os RPPS DEVEM, independente da contratação de Consultoria de Valores Mobiliários, se adequar às normativas pertinentes e principalmente a Portaria MTP nº 1.467/2022 e suas alterações, além da Resolução CMN nº 4.963/2021, que dispõem sobre as aplicações dos recursos financeiros dos Regimes Próprios de Previdência Social, instituídos pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios e dá outras providências.