



**Rio**  
P R E F E I T U R A

**PreviRio**

**FUNDO ESPECIAL DE PREVIDÊNCIA DO  
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO  
FUNPREVI**

**POLÍTICA ANUAL DE INVESTIMENTOS  
ANO 2022**



## **SUMÁRIO**

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO 1: OBJETIVOS E VIGÊNCIA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO 2: COMPETÊNCIAS DOS ÓRGÃOS ENVOLVIDOS NA GESTÃO DOS INVESTIMENTOS .....</b>	<b>5</b>
2.1 – Conselho de Administração .....	5
2.2 – Comitê de Investimento .....	6
2.3 – Diretoria de Investimentos .....	7
<b>CAPÍTULO 3: META RENTABILIDADE .....</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO 4: ALOCAÇÃO DE RECURSOS.....</b>	<b>8</b>
4.1 – Composição e Limites de Alocações.....	8
4.2 – Diversificação .....	14
<b>CAPÍTULO 5: CONTROLE DE RISCOS.....</b>	<b>14</b>
5.1 – Risco de Mercado .....	14
5.2 – Risco de Liquidez.....	15
5.3 – Risco de Crédito .....	15
<b>CAPÍTULO 6: ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO.....</b>	<b>16</b>
6.1 – Ativos Mobiliários .....	16
6.2 – Ativos Imobiliários .....	19
<b>CAPÍTULO 7: CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DE GESTORES .....</b>	<b>28</b>
<b>CAPÍTULO 8: DESEMPENHO DA ECONOMIA BRASILEIRA EM 2021 E CENÁRIO ECONÔMICO PARA 2022 .....</b>	<b>28</b>
8.1 – Um Breve Resumo da Economia Internacional e Brasileira .....	28
8.1.1 – Economia Internacional.....	28
8.1.2 – Economia Doméstica.....	29
8.2 – Projeção do PIB para 2022 estimada pelo Banco Central do Brasil.....	29
8.3 – Expectativas de inflação e juros para 2021/ 2022 .....	30
8.4 – Análise Conclusiva.....	30



## **INTRODUÇÃO**

1. O Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro – PREVI-RIO, por meio de sua Diretoria de Investimentos, apresenta a Política Anual de Investimentos do Fundo Especial de Previdência do Município do Rio de Janeiro - FUNPREVI para o ano de 2022. Tal Política atende à legislação pertinente aos investimentos dos Regimes Próprios de Previdência Social – RPPS, em especial à Resolução do Conselho Monetário Nacional – CMN – nº 4.963 de 25/11/2021, que, na Subseção II – Da Política de Investimentos, fixa parâmetros para a alocação de recursos a serem seguidos pelos RPPS. As Portarias do Ministério da Previdência Social MPS nº 204, de 10/07/2008, e nº 402, de 10/12/2008 preveem o encaminhamento à Secretaria de Previdência Social – SPS – do Demonstrativo da Política de Investimentos e a Portaria MPS nº 519, de 24/08/2011, obriga os dirigentes responsáveis pela gestão dos recursos dos RPPS a disponibilizar aos seus segurados e pensionistas as informações contidas na Política Anual de Investimentos.

2. A Política de Investimentos aqui apresentada irá fundamentar e nortear todo o processo de tomada de decisão relativa aos investimentos do FUNPREVI e será utilizada como instrumento necessário para garantir a consistência da gestão dos recursos no decorrer do tempo, visando à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro entre seus ativos e passivos.

3. De acordo com a Resolução do CMN nº 4.963/2021, a Política Anual de Investimentos deverá contemplar, no mínimo:

- O modelo de gestão a ser adotado e, se for o caso, os critérios para a contratação de pessoas jurídicas autorizadas nos termos da legislação em vigor para o exercício profissional de administração de carteiras;
- A estratégia de alocação dos recursos entre os diversos segmentos de aplicação e as respectivas carteiras de investimentos;
- Os parâmetros de rentabilidade perseguidos, que deverão buscar compatibilidade de acordo com o perfil de suas obrigações, tendo em vista a necessidade de busca e manutenção do equilíbrio financeiro e atuarial e os limites de diversificação e concentração previstos na Resolução;

- Os limites utilizados para investimentos em títulos e valores mobiliários de emissão ou coobrigação de uma mesma pessoa jurídica;
- A metodologia, os critérios e as fontes de referência a serem adotados para precificação dos ativos;
- A metodologia e os critérios a serem adotados para análise prévia dos riscos dos investimentos, bem como as diretrizes para o seu controle e monitoramento;
- A metodologia e os critérios a serem adotados para avaliação e acompanhamento do retorno esperado dos investimentos; e
- O plano de contingência, a ser aplicado no exercício seguinte, com as medidas a serem adotadas em caso de descumprimento dos limites e requisitos previstos nesta Resolução e dos parâmetros estabelecidos nas normas gerais dos regimes próprios de previdência social, de excessiva exposição a riscos ou de potenciais perdas dos recursos.

4. Tendo em vista que a Política Anual de Investimentos dos recursos dos RPPS e suas revisões deverão ser aprovadas pelo órgão superior competente, antes de sua implementação, a versão final da Política Anual de Investimentos do FUNPREVI para o ano de 2022 foi aprovada no Comitê de Investimentos – COMIN em 13/12/2021 e devidamente aprovada na 169ª Sessão Ordinária do Conselho de Administração – CAD do Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro, em 12/01/2022. A Política de Investimentos proposta observa ainda as Diretrizes Gerais de Gestão, Investimento e Alocação de Recursos do FUNPREVI e o Plano de Aplicação de Recursos do Funprevi.

## **CAPÍTULO 1: OBJETIVOS E VIGÊNCIA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

5. A Política de Investimentos do Fundo Especial de Previdência do Município do Rio de Janeiro tem por objetivo estabelecer um plano de gestão, buscando constituir reservas para o pagamento dos benefícios previdenciários dos servidores públicos do Município do Rio de Janeiro, levando em consideração fatores como risco, segurança, solvência, liquidez, transparência e motivação.

6. Para atingir seus objetivos, a Política de Investimentos do Fundo foi elaborada de modo a permitir que os gestores adotem uma estratégia de alocação de recursos entre os diversos



**PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO**  
**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DO MUNICÍPIO DO**  
**RIO DE JANEIRO – PREVIRIO**

segmentos de aplicação e respectivas carteiras de investimentos de acordo com o perfil de suas obrigações, tendo em vista a necessidade de busca e manutenção do equilíbrio financeiro e atuarial.

7. No intuito de perseguir a meta de rentabilidade para a carteira do Regime Próprio, a estratégia de investimento prevê sua diversificação visando à preservação do capital, aos níveis de risco adequados ao perfil do Regime Próprio, aos limites legais e operacionais e à liquidez adequada dos ativos, tendo em vista o fluxo atuarial.

8. A presente Política de Investimentos terá validade até 31 de dezembro de 2022, até quando deverá ser proposta uma nova Política de Investimentos para o próximo ano, e assim sucessivamente. Justificadamente, a Política Anual de Investimentos poderá ser revista no curso de sua execução, com vistas à adequação às normas emanadas dos órgãos reguladores competentes, bem como às necessidades ocorridas pelas alterações de mercado.

## **CAPÍTULO 2: COMPETÊNCIAS DOS ÓRGÃOS ENVOLVIDOS NA GESTÃO DOS INVESTIMENTOS**

### **2.1 – Conselho de Administração**

9. O Conselho de Administração do PREVI-RIO – CAD, criado pela Lei nº 3.344/01, tem por finalidade gerir o Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro nas instâncias consultivas e deliberativas. As competências do Conselho são:

- Elaborar e alterar as normas pertinentes a seu funcionamento;
- Reunir-se, ordinariamente, uma vez a cada mês e, extraordinariamente, por convocação de seu Presidente;
- Aprovar:
  - Proposta de instituição ou alteração nos programas de benefícios previdenciários e assistenciais;
  - O Plano de Aplicação de Recursos do PREVI-RIO e do FUNPREVI, de forma a definir sua política de investimentos;

- Propostas orçamentárias;
- Proposta de alterações de vencimentos, salários e proventos do pessoal ativo e inativo do PREVI-RIO;
- Propostas de instituição ou de alteração nos programas de benefícios, assistência financeira e serviços a segurados e pensionistas;
- Fixar, anualmente, as diretrizes gerais de gestão, investimento e alocação de recursos do PREVI-RIO e do FUNPREVI;
- Exercer a supervisão das operações do PREVI-RIO e do FUNPREVI;
- Orientar, acompanhar e aprovar a execução dos orçamentos e dos planos, programas e projetos;
- Determinar a realização de auditoria atuarial externa;
- Propor a venda de bens imóveis e autorizar aquelas que dispensam autorização legislativa na forma do art. 29 da Lei nº 3.344 de 28 de dezembro de 2001;
- Autorizar o repasse de recursos do PREVI-RIO para o FUNPREVI;
- Manifestar-se sobre as questões que lhe forem submetidas, nos termos regimentais.

## **2.2 – Comitê de Investimento**

**10.** O Comitê de Investimento – COMIN é um órgão autônomo de caráter deliberativo e tem por finalidade analisar e aprovar políticas e estratégias de alocação de portfólio do FUNPREVI e PREVI-RIO, observando as diretrizes e alçadas emanadas pelo Conselho de Administração do PREVI-RIO. Compete ao Comitê de Investimentos:

- Analisar conjuntura, cenários e perspectivas de mercado;
- Analisar os riscos e definir a alocação de ativos, observado o plano anual e as políticas e diretrizes de investimentos aprovadas;

- Avaliar as opções de investimento e estratégias que envolvam compra, venda e/ou venda dos ativos das carteiras administradas pelo PREVI-RIO;
- Analisar e aprovar Políticas e Estratégias de Investimento para o FUNPREVI e PREVI-RIO, observando as diretrizes e regulamentos pertinentes;
- Propor alterações em seu Regimento Interno.

### **2.3 – Diretoria de Investimentos**

**11.** Segundo a Resolução CVL Nº 79, de 26 de janeiro de 2018, publicada no Diário Oficial em 29 de janeiro de 2018, a Diretoria de Investimentos possui como competências:

- Assessorar o Titular da Pasta na direção, coordenação e gestão estratégica do Órgão;
- Participar da formulação das políticas e diretrizes do Instituto, em articulação com os demais órgãos;
- Implementar as políticas de aplicações dos recursos garantidores das reservas técnicas do Instituto;
- Supervisionar os investimentos e aplicações financeiras, já aprovadas pelo Comitê de Investimento – COMIN;
- Aprovar:
  - O planejamento de atividades relativas ao patrimônio do Instituto;
  - Os estudos de viabilidade econômica acerca de projetos de construção, alienação e venda dos imóveis do Instituto ou que venham a ser adquiridos;
  - Os relatórios gerenciais de cunho econômico e financeiro;
  - As informações, geradas na Diretoria, as quais serão enviadas ao Conselho de Administração – CAD e ao Comitê de Investimentos – COMIN e à Auditoria Interna;
- Avaliar:

- As propostas de investimentos dos recursos garantidores das reservas técnicas do PREVI-RIO referentes à obtenção de terrenos e edificações;
- Os relatórios de mapeamento e identificação de riscos;
- As medidas propostas e os planos de ação a serem adotados para prevenção ou minimização de riscos;
- Monitorar a implantação das orientações encaminhadas pelo Conselho de Administração e pela Auditoria Interna;
- Submeter as propostas preliminares da política de investimentos e novos investimentos ou aplicações financeiras ao Comitê de Investimentos – COMIN.

### **CAPÍTULO 3: META RENTABILIDADE**

**12.** De acordo com as Diretrizes Gerais de Gestão, Investimento e Alocação de Recursos do FUNPREVI, as aplicações de recursos deverão perseguir a rentabilidade real mínima de 6% ao ano com base na variação do Índice de Preço ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E/IBGE).

**13.** A utilização do IPCA-E deve-se à Lei Municipal nº 3.252, de 19/07/2001, que dispõe sobre a Revisão Anual da Remuneração dos Servidores Municipais. Segundo tal legislação, o reajuste deve ser efetuado seguindo-se, no mínimo, a variação pelo IPCA-E.

### **CAPÍTULO 4: ALOCAÇÃO DE RECURSOS**

#### **4.1 – Composição e Limites de Alocações**

**14.** As aplicações de recursos do FUNPREVI deverão ser realizadas com base nos parâmetros norteadores estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional – CMN – nº 4.963 de 25/11/2021. Em consequência, a composição definida para a alocação dos recursos entre os segmentos e carteiras adotados pelo FUNPREVI para o ano de 2022 serão os a seguir indicados:

- **Segmento de Renda Fixa**

- Títulos de emissão do Tesouro Nacional, registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Selic);
- Cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, conforme regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários, constituídos sob a forma de condomínio aberto, cujos regulamentos determinem que seus recursos sejam aplicados exclusivamente em títulos públicos ou compromissadas lastreadas nesses títulos;
- Cotas de fundos de investimento em índice de mercado de renda fixa, negociáveis em bolsa de valores, conforme regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários, cujos regulamentos determinem que suas carteiras sejam compostas exclusivamente em títulos públicos, ou compromissadas lastreadas nesses títulos (fundos de índice de renda fixa);
- Operações compromissadas, lastreadas exclusivamente por títulos do Tesouro Nacional;
- Cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, conforme regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários, constituídos sob a forma de condomínio aberto (fundos de renda fixa);
- Cotas de fundos de investimento em índice de mercado de renda fixa, negociáveis em bolsa de valores, compostos por ativos financeiros que busquem refletir as variações e rentabilidade de índice de renda fixa, conforme regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários (fundos de índice de renda fixa);
- Ativos financeiros de renda fixa de emissão com obrigação ou coobrigação de instituições financeiras bancárias autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
- Cotas de classe sênior de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC);

- Cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa com sufixo “crédito privado” constituídos sob a forma de condomínio aberto, conforme regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários (fundos de renda fixa);
- Cotas de fundo de investimento de que trata art. 3º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, que disponha em seu regulamento que 85% (oitenta e cinco por cento) do patrimônio líquido do fundo seja aplicado em debêntures de que trata o art. 2º dessa mesma Lei, observadas as normas da Comissão de Valores Mobiliários.
- **Segmento de Renda Variável**
  - Cotas de fundos de investimento classificados como ações, constituídos sob a forma de condomínio aberto, conforme regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários (fundos de renda variável);
  - Cotas de fundos de investimento em índice de mercado de renda variável, negociáveis em bolsa de valores, cujas carteiras sejam compostas por ativos financeiros que busquem refletir as variações e rentabilidade de índices de renda variável, divulgados ou negociados por bolsa de valores no Brasil, conforme regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários (fundos de índice de renda variável).
- **Segmento de Investimentos no Exterior**
  - Cotas de fundos de investimento e cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Dívida Externa”;
  - Cotas de fundos de investimento constituídos no Brasil sob a forma de condomínio aberto com o sufixo “Investimento no Exterior”, nos termos da regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários, que invistam, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em cotas de fundos de investimento constituídos no exterior;
  - Cotas dos fundos da classe “Ações – BDR Nível I”, nos termos da regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários.

- **Segmento de Investimentos no Estruturados**

- Cotas de fundos de investimento classificados como multimercado (FIM) e em cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento classificados como multimercado (FICFIM);
- Cotas de fundos de investimento em participações (FIP), constituídos sob a forma de condomínio fechado, vedada a subscrição em distribuições de cotas subsequentes, salvo se para manter a mesma proporção já investida nesses fundos;
- Cotas de fundos de investimento classificados como “Ações - Mercado de Acesso”, conforme regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários.

- **Segmento de Fundos Imobiliários**

- Cotas de fundos de investimento imobiliários (FII) negociadas nos pregões de bolsa de valores.

- **Segmento de Empréstimos Consignados**

- Empréstimos a segurados, na modalidade consignados. Este segmento ainda depende de regulamentação pela Secretaria de Previdência.

**15.** O quadro abaixo apresenta os limites máximos e mínimos de alocação de recursos do RPPS, de acordo com a Resolução do Conselho Monetário Nacional 4.963/2021, o Plano de Aplicações do FUNPREVI, e a Estratégia Alvo que visa a balizar as aplicações tendo como base a atual carteira de recursos mobiliários e o fluxo de caixa das obrigações financeiras. Essa Estratégia Alvo não representa um impedimento para alocações diferentes dos percentuais nela estabelecidos, desde que respeitados os percentuais máximo e mínimo constantes da legislação, podendo ser redimensionada, na medida em que ingressem novos recursos ou mesmo para mitigar um eventual risco por mudanças mercadológicas. Deverá ser respeitado também o disposto no parágrafo de número 32 do presente documento.

<b>Segmento de Renda Fixa</b>	<b>% Máx (Res. 4.963)</b>	<b>Estratégia Alvo (%)</b>	<b>% Mín (Res. 4.963)</b>
Títulos de emissão do Tesouro Nacional, registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Selic);	100	0	0
Cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, conforme regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários, constituídos sob a forma de condomínio aberto, cujos regulamentos determinem que seus recursos sejam aplicados exclusivamente em títulos públicos ou compromissadas lastreadas nesses títulos;	100	80	0
Cotas de fundos de investimento em índice de mercado de renda fixa, negociáveis em bolsa de valores, conforme regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários, cujos regulamentos determinem que suas carteiras sejam compostas exclusivamente em títulos públicos, ou compromissadas lastreadas nesses títulos (fundos de índice de renda fixa)	100	0	0
Operações compromissadas, lastreadas exclusivamente por títulos do Tesouro Nacional	5	0	0
Cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, conforme regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários, constituídos sob a forma de condomínio aberto (fundos de renda fixa)	60	20	0
Cotas de fundos de investimento em índice de mercado de renda fixa, negociáveis em bolsa de valores, compostos por ativos financeiros que busquem refletir as variações e rentabilidade de índice de renda fixa, conforme regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários (fundos de índice de renda fixa)		0	0
Ativos financeiros de renda fixa de emissão com obrigação ou coobrigação de instituições financeiras bancárias autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil	20	0	0
Cotas de classe sênior de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC)	5	0	0
Cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa com sufixo “crédito privado” constituídos sob a forma de condomínio aberto, conforme regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários (fundos de renda fixa)	5	0	0
Cotas de fundo de investimento de que trata art. 3º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, que disponha em seu regulamento que 85% (oitenta e cinco por cento) do patrimônio líquido do fundo seja aplicado em debêntures de que trata o art. 2º dessa mesma Lei, observadas as normas da Comissão de Valores Mobiliários	5	0	0

<b>Segmento de Renda Variável</b>	<b>% Máx (Res. 4.963)</b>	<b>Estratégia Alvo (%)</b>	<b>% Mín (Res. 4.963)</b>
Cotas de fundos de investimento classificados como ações, constituídos sob a forma de condomínio aberto, conforme regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários (fundos de renda variável)	30	0	0
Cotas de fundos de investimento em índice de mercado de renda variável, negociáveis em bolsa de valores, cujas carteiras sejam compostas por ativos financeiros que busquem refletir as variações e rentabilidade de índices de renda variável, divulgados ou negociados por bolsa de valores no Brasil, conforme regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários (fundos de índice de renda variável)	30	0	0
<b>Segmento Investimentos no Exterior</b>	<b>% Máx (Res. 4.963)</b>	<b>Estratégia Alvo (%)</b>	<b>% Mín (Res. 4.963)</b>
Cotas de fundos de investimento e cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Dívida Externa”		0	0
Cotas de fundos de investimento constituídos no Brasil sob a forma de condomínio aberto com o sufixo “Investimento no Exterior”, nos termos da regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários, que invistam, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em cotas de fundos de investimento constituídos no exterior	10	0	0
Cotas dos fundos da classe “Ações – BDR Nível I”, nos termos da regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários		0	0
<b>Segmento de Investimentos Estruturados</b>	<b>% Máx (Res. 4.963)</b>	<b>Estratégia Alvo (%)</b>	<b>% Mín (Res. 4.963)</b>
Cotas de fundos de investimento classificados como multimercado (FIM) e em cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento classificados como multimercado (FICFIM)	10	0	0
Cotas de fundos de investimento em participações (FIP), constituídos sob a forma de condomínio fechado, vedada a subscrição em distribuições de cotas subsequentes, salvo se para manter a mesma proporção já investida nesses fundos	5	0	0
Cotas de fundos de investimento classificados como “Ações - Mercado de Acesso”, conforme regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários	5	0	0

<b>Segmento de Fundos Imobiliários</b>	<b>% Máx (Res. 4.963)</b>	<b>Estratégia Alvo (%)</b>	<b>% Mín (Res. 4.963)</b>
Cotas de fundos de investimento imobiliários (FII) negociadas nos pregões de bolsa de valores.	5	0	0
<b>Segmento de Empréstimos Consignados</b>	<b>% Máx (Res. 4.963)</b>	<b>Estratégia Alvo (%)</b>	<b>% Mín (Res. 4.963)</b>
Empréstimos a segurados, na modalidade consignados	5	0	0

## 4.2– Diversificação

16. O FUNPREVI não poderá ter cotas representativas de mais de 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido de um único fundo de investimento, e em se tratando de fundos enquadrados nos inciso V do art. 7º da Resolução do CMN 4.963/2021 esse limite não poderá ser superior a 5% (cinco por cento). O RPPS deverá respeitar o limite de 20% (vinte por cento) das aplicações dos seus recursos em um mesmo fundo. Todos os limites acima descritos não se aplicam aos fundos de investimentos que apliquem seus recursos exclusivamente em títulos definidos na alínea “a” do Inciso I do art 7º da Resolução do CMN 4.963/2021 ou em operações compromissadas lastreadas nesses títulos. Ademais, os fundos de investimentos, como definidos nos art. 7º, III e V, alínea b da Resolução do CMN 4.963/2021, não poderão concentrar mais de 20% em uma mesma pessoa jurídica, de sua controladora, de entidade por ela direta ou indiretamente controlada e de coligada ou quaisquer outras sociedades sob controle comum.

## CAPÍTULO 5: CONTROLE DE RISCOS

### 5.1 – Risco de Mercado

17. Decorre das possibilidades de perdas resultantes de possíveis mudanças nos preços/cotações nas quais uma instituição mantenha posições. De maneira geral, o risco de mercado abrange quatro grandes áreas: Ações, Câmbio, Juros e *Commodities*.

18. Nos ativos dos Regimes Próprios de Previdência Social, os riscos a serem monitorados, basicamente, são os de juros e de inflação. Para medir as incertezas dos retornos dos ativos é necessário realizar um estudo estatístico que analise o quanto o retorno pode se afastar do

esperado. Com isso, são feitas estimativas de volatilidade dos retornos dos ativos para que se possa mensurar a mudança potencial no valor da carteira de instrumentos financeiros.

**19.** Uma medida complementar do controle do risco se dá via estudo do prazo de permanência das posições (*duration*). A *duration* é uma das maneiras de se medir a duração média de um título ou de um conjunto de títulos. Assim, de posse dessa medida podemos avaliar o impacto das alterações das taxas de juros sobre o valor presente de títulos ou do conjunto de títulos de renda fixa.

**20.** O principal risco de mercado associado à atual carteira do FUNPREVI é o que diz respeito à volatilidade dos ativos presentes nos fundos de investimento da carteira, que são expostos ao risco de flutuações e preço.

## **5.2 – Risco de Liquidez**

**21.** O Risco de Liquidez está associado à negociabilidade de um título ou valor mobiliário no mercado financeiro. Ocorre quando o investidor encontra dificuldade em vendê-lo por um preço justo, isto é, dentro de parâmetros de mercado.

**22.** Nos Regimes Próprios de Previdência Social, a análise do fluxo de caixa é a variável fundamental para a mitigação dos riscos de liquidez, pois permite a equalização entre as receitas financeiras e o fluxo de desembolso relativo às obrigações previdenciárias.

**23.** Observa-se, ainda, que o estudo do fluxo, ao permitir a mitigação dos descasamentos entre ativos e passivos, contribui para redução da exposição aos riscos de mercado, via taxas de juros, por conta da seleção mais eficiente dos ativos incorporados à carteira.

**24.** A atual situação patrimonial do FUNPREVI implica a necessidade de manutenção de boa parte do caixa em ativos líquidos, bem como a elevação do grau de liquidez dos seus demais ativos.

## **5.3 – Risco de Crédito**

**25.** Este tipo de risco refere-se ao possível não recebimento dos recursos a que se tem direito ou ao seu recebimento fora do prazo e/ou das condições pactuadas.

**26.** O risco de crédito engloba vários riscos, como o risco de inadimplência, o risco de degradação, o risco de garantia, o risco soberano e o risco de concentração de crédito.

**27.** A Resolução do CMN nº 4.963/2021 em suas Seções I (da Alocação de Recursos e da Política de Investimentos) e II (dos Segmentos de Aplicação e dos Limites) procurou, no segmento de renda fixa, mitigar os riscos de concentração de crédito e do emissor, ao fixar percentuais para a compra de cotas em fundos de investimento e na hipótese de compra direta de ativos permitindo somente aquisição de títulos públicos federais e ativos financeiros de renda fixa de emissão com obrigação ou coobrigação de instituições financeiras bancárias autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

**28.** A carteira atual do FUNPREVI apresenta risco de crédito majoritariamente relacionado à capacidade de pagamento da dívida interna pelo Tesouro Nacional, dada a concentração das aplicações em títulos públicos federais, na forma de fundos de investimentos.

## **CAPÍTULO 6: ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO**

### **6.1 – Ativos Mobiliários**

**29.** A análise de qualquer realocação dos recursos será norteada de forma a otimizar a relação risco/retorno e considerará tanto a busca do atendimento à meta de rentabilidade quanto às necessidades futuras do fluxo de caixa de receitas/despesas projetado para o FUNPREVI.

**30.** Quanto a esse fluxo, é previsto o estabelecimento de um colchão mínimo de recursos para reforço de caixa, visando proporcionar a necessária liquidez nos compromissos do FUNPREVI.

**31.** Para uma primeira abordagem deste mecanismo estratégico, foi traçado um cenário macroeconômico, com base em dados fornecidos pelo Boletim Focus (Banco Central do Brasil – posição em 03/12/2021), que aponta, para o ano de 2022, os seguintes indicadores econômicos:

**IPCA (média) = 5,02 %**

**Taxa SELIC (média) = 11,25 %**

**Juros Reais = 5,93 %**

**32.** Admitindo o cenário Focus do Banco Central para o exercício de 2022, o alcance da meta de rentabilidade exigirá da Diretoria de Investimentos um monitoramento diário dos seguintes mercados:



**PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO**  
**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DO MUNICÍPIO DO**  
**RIO DE JANEIRO – PREVIRIO**

- a) títulos públicos federais de vencimentos curtos<sup>1</sup>;
- b) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais;
- c) cotas dos fundos de investimentos lastreados em títulos públicos federais e enquadrados no inciso I (alínea b) do artigo 7 da Resolução do CMN nº 4.963/2021;
- d) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, conforme regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários, constituídos sob a forma de condomínio aberto (fundos de renda fixa), enquadrados no inciso III, alínea a, do artigo 7 da Resolução do CMN nº 4.963/2021;
- e) demais modalidades de investimentos em valores mobiliários, nos segmentos de renda fixa, renda variável, investimentos no exterior, investimentos estruturados, fundos imobiliários e empréstimos consignados, permitidas pela Resolução do CMN 4.693/2021.

A estratégia a ser utilizada deverá observar a seguinte diretriz:

- i) os itens “a”, “b”, “c” e “d” observarão os percentuais de aplicação das tabelas de folhas 12, 13 e 14;
- ii) o item “e”, relativo às demais modalidades de investimentos dos segmentos de renda fixa, renda variável, investimentos no exterior, investimentos estruturados, fundos imobiliários e empréstimos consignados, não poderá, em conjunto, ultrapassar o percentual máximo de 10% (dez por cento) do patrimônio da carteira total desses dois segmentos.

Ressalta-se que todas as aplicações das disponibilidades, deverão ser realizadas unicamente através da Caixa Econômica Federal e do Banco do Brasil.

**33.** No que tange ao processo decisório dos fundos de investimentos em ações, cumpre observar que as variáveis de análise serão a conjuntura econômica local e internacional e os seus efeitos nos diversos setores econômicos e financeiros correlacionados. As ferramentas de análise do comportamento do mercado acionário serão aquelas efetivamente empregadas entre os operadores, tais como as análises técnica e fundamentalista.

---

<sup>1</sup> Entende-se por vencimentos curtos papéis com resgate até o final do ano de 2022, com vistas a mitigar a volatilidade dos retornos esperados.

**34.** As aplicações financeiras selecionadas, seja em fundos de investimento de títulos públicos federais, em cotas de fundos de ações e/ou em fundos de investimentos estruturados, serão monitoradas tanto no que tange aos seus desempenhos esperados quanto aos riscos associados, através de indicadores selecionados pela Diretoria de Investimentos, conforme consta em Notas Técnicas disponíveis no sítio eletrônico deste Instituto de Previdência.

**35.** Ressalta-se que no caso da seleção/aplicação em fundos de investimentos estruturados, em especial fundos de investimento em direitos creditórios, sob a forma de condomínio aberto, os critérios de seleção serão:

- O risco de crédito associado a cada produto;
- O prazo de carência proposto;
- A taxa real de retorno compatível com a meta de rentabilidade;
- O volume de recursos a serem disponibilizados;
- As condições de liquidez por conta de uma eventual necessidade de antecipação de resgate das cotas em relação ao prazo proposto.

**36.** No modelo de escolha para a seleção de títulos públicos federais de vencimento curto, serão consideradas duas variáveis principais:

- i. O horizonte de planejamento, ou seja, o período que se estenderá da compra do título até o seu efetivo vencimento;
- ii. A que ora se denomina de “custo real de oportunidade diária”.

**37.** Em toda e qualquer aplicação financeira há um custo de oportunidade associado à mesma. As Letras Financeiras do Tesouro – LFT's, por remunerarem à taxa SELIC, são os ativos públicos mais líquidos do mercado financeiro brasileiro, gozando ainda da prerrogativa de baixo risco. Devido tais características, é considerado o título brasileiro padrão de referência, largamente utilizado em análises comparativas.

**38.** O “custo real de oportunidade diária” será calculado para cada horizonte de planejamento de uma NTN-B, LTN ou NTN-F, de vencimento máximo em doze meses.

**39.** Para que se obtenha sucesso nas operações de compra de títulos públicos federais no mercado secundário é necessário o constante monitoramento dos mercados, aliado a cenários de juros e de inflação que deverão ser revistos a cada período.

**40.** No caso específico do FUNPREVI, novamente é relevante destacar-se que, dados o montante de reserva técnica disponível e as especificidades do seu fluxo de caixa, há a necessidade de se reduzir ao máximo o horizonte de planejamento, com vistas a mitigar os riscos de oscilações de preços dos papéis públicos no mercado secundário. Destaque-se que o monitoramento dos ativos mobiliários aqui apresentado possibilita a identificação preventiva de possíveis exposições excessivas ao risco ou desenquadramentos aos limites e requisitos previstos na Resolução do CMN 4.963/2021. Caso ocorram quaisquer dessas situações, será adotada, como medida de contingência, a convocação imediata de reunião extraordinária do COMIN para decisão da melhor realocação dos recursos dentre as opções de investimento disponíveis.

**41.** Ressalta-se que o PREVI-RIO repassou ao FUNPREVI, a partir de 1º de janeiro de 2017, as parcelas de amortizações recebidas a título de financiamento imobiliário e empréstimo de qualquer natureza, concedidos e a conceder, conforme estabelece a Lei 5.300/2011.

## **6.2 – Ativos Imobiliários**

**42.** A Lei Municipal nº 5.300/2011 teve como principal objetivo a capitalização do FUNPREVI com a transferência de imóveis do PREVI-RIO para a carteira imobiliária do FUNPREVI.

**43.** Atualmente, a carteira imobiliária principal do FUNPREVI é composta por imóveis com potencial de desenvolvimento imobiliário, a saber:

**IMÓVEIS ADQUIRIDOS PELA LEI 5300/2011**

01	Prédio do CASS - Bloco I - Rua Afonso Cavalcanti, nº 455 - Cidade Nova
02	Prédio do CASS - Bloco II - Rua Afonso Cavalcanti, nº 455 - Cidade Nova
03	Prédio - Anexo CMRJ - Rua Evaristo da Veiga, nºs. 13/15 - Centro
04	Prédio - Creche Institucional Dr. Paulo Niemeyer - Contíguo ao Bloco I - Cidade Nova
05	Terreno - Rua Benedito Hipólito - Quadra A7 - Lote 2 - Cidade Nova
06	Terreno - Lote 1 da Quadra 03 - Rua M. Tereza de Calcutá - Cidade Nova
07	Terreno - Lote 1 da Quadra 06 - Rua Afonso Cavalcanti - Cidade Nova
08	Terreno - Lote 4 da Quadra 06 - Rua Afonso Cavalcanti - Cidade Nova
09	Terreno - Lote 2 da Quadra 08 - Rua Ulisses Guimarães - Cidade Nova
10	Terreno - Lote 1 da Quadra 10 - Rua Ulisses Guimarães - Cidade Nova

**44.** Destacamos que os imóveis que compõem a carteira do FUNPREVI são objeto de avaliação patrimonial pela Gerência de Análises e Avaliações Técnicas da Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário e aprovada pela Comissão Especial de Avaliação – CEA, criada pelo Decreto nº 87/75.

**45.** O FUNPREVI tem remuneração mensal de imóveis próprios, conforme tabela abaixo:

<b>IMÓVEIS</b>		<b>Remuneração (base 10/2021)</b>
01	Prédio do CASS - Bloco I - Rua Afonso Cavalcanti, nº 455 - Cidade Nova e Lote 4 da Quadra 6	R\$ 2.221.722,40
02	Prédio do CASS - Bloco II - Rua Afonso Cavalcanti, nº 455 - Cidade Nova e Lote 2 da Quadra 8	R\$ 1.981.485,32

**46.** A título de cobertura de *déficit* operacional, o Município do Rio de Janeiro transferiu ao FUNPREVI, em conformidade com o art. 2º da Lei nº 5300/2011, nos anos de 2018 a 2020, os seguintes imóveis que ainda permanecem na carteira imobiliária, e que vêm sendo objeto de procedimentos licitatórios visando suas alienações:

<b>IMÓVEIS TRANSFERIDOS EM 2018 PERMANECENTES NA CARTEIRA</b>	
01	Lote 8, Quadra A do PAL 41.955 - Jacarepaguá
02	Lote 10, Quadra A do PAL 41.955 - Jacarepaguá
03	Lote 13, Quadra A do PAL 41.955 - Jacarepaguá
04	Lote 17, Quadra A do PAL 41.955 - Jacarepaguá
05	Rua Intendente Costa Pinto, Lote 368 da Quadra 17 do PAL 7.697 - Barra da Tijuca
06	Rua Intendente Costa Pinto, Lote 369 da Quadra 17 do PAL 7.697 - Barra da Tijuca
07	Rua Intendente Costa Pinto, Lote 370 da Quadra 17 do PAL 7.697 - Barra da Tijuca
08	Rua Intendente Costa Pinto, Lote 371 da Quadra 17 do PAL 7.697 - Barra da Tijuca
09	Rua Intendente Costa Pinto, Lote 372-A da Quadra 17 do PAL 7.697 - Barra da Tijuca
10	Rua Intendente Costa Pinto, Lote 372-B da Quadra 17 do PAL 7.697 - Barra da Tijuca
11	Av. Américas, s/n, Lote do PAL 37.382 - Barra da Tijuca
12	Estrada dos Bandeirantes, s/n, Lote do PAL 47.694 - Vargem Pequena
13	Av Jornalista Ricardo Marinho, s/n, Parte do Lote Pub nº 12 do PAL 34.115 - B. Tijuca
14	Rua Capitão Jomar Bretas, s/n, Lote do PAL 33.273 - Barra da Tijuca

<b>IMÓVEIS TRANSFERIDOS EM 2019 PERMANECENTES NA CARTEIRA</b>	
1	Av. Dom Helder Câmara, s/n, Lote do PAL 49.128 - Del Castilho
2	Av. Radialista Jorge Curi, s/n, Lote do PAL 47.103 - Barra da Tijuca
3	Av. Otávio Dupont, s/n, Lote do PAL 31.720 - Barra da Tijuca
4	Av. Presidente Vargas, s/n (Praça Noronha Santos) - Centro
5	Parque dos Atletas, Lotes 1, 2 e área remanescente do PAL 44.126 - Barra da Tijuca
6	Estrada dos Bandeirantes, s/n, Lote do PAL 47.909 - Vargem Grande
7	Av. Prefeito Dulcídio Cardoso, s/n, Lote do PAL 46.355 - Barra da Tijuca
8	Av. Embaixador Abelardo Bueno, s/n, Lote 31 do PAL 48.085 - Barra da Tijuca
9	Av. Embaixador Abelardo Bueno, s/n, Lote 1 do PAL 49.372 - Barra da Tijuca
10	Av. Embaixador Abelardo Bueno, s/n, Lote 2 do PAL 49.372 - Barra da Tijuca
11	Av. Embaixador Abelardo Bueno, s/n, Lote 3 do PAL 49.372 - Barra da Tijuca
12	Av. Embaixador Abelardo Bueno, s/n, Lote 4 do PAL 49.372 - Barra da Tijuca
13	Av. Embaixador Abelardo Bueno, s/n, Lote 5 do PAL 49.372 - Barra da Tijuca
14	Av. das Américas, s/n, Lote 1 do PAL 49.376 - Barra da Tijuca

<b>IMÓVEIS TRANSFERIDOS EM 2020 PERMANECENTES NA CARTEIRA</b>	
1	Rua da Carioca, Lotes 69 a 75 - Centro
2	Av. Pastor Martin Luther King Jr, Lotes dos PAL 47.411/47.910 - Irajá
3	Estrada do Pontal, Lote do PAL 48.470 - Recreio dos Bandeirantes
4	Rua Mundo Novo, Lote do PAL 47.152
5	Via D1 do Porto, s/n - Santo Cristo
6	Rua Laura de Araújo, Lotes 62 a 66 - Praça Onze
7	Rua Bambina, 37 - Botafogo
8	Rua Aldemir Martins, Lote do PAL 47.698 - Recreio dos Bandeirantes - 1
9	Servidão D, Lote 3 do PAL 37.427 - Recreio dos Bandeirantes
10	Rua Silvia Pozzano, Lote do PAL 46.800 - Recreio dos Bandeirantes
11	Rua Projetada "E", Lote do PAL 46.137 - Campo Grande - 1
12	Rua Projetada "E", Lote do PAL 46.137 - Campo Grande - 2
13	Estrada dos Caboclos, Lote do PAL 47.554 - Campo Grande

47. De 2018 até a presente data, os seguintes imóveis transferidos foram alienados:

<b>IMÓVEIS ALIENADOS EM 2018/2019</b>	
01	Rua Juquiá, 61 e Rua Adalberto Ferreira, 34 - Leblon
02	Av. Jaime Poggi, s/n. Lote do PAL 47.216 - Jacarepaguá
03	Rua Odilon Martins de Andrade, Lote 1 do PAL 42.176 - Recreio dos Bandeirantes
04	Rua Intendente Costa Pinto, Lote 373 da Quadra 17 do PAL 7.697 - Barra da Tijuca
05	Rua Intendente Costa Pinto, Lote 374 da Quadra 17 do PAL 7.697 - Barra da Tijuca
06	Av. Prefeito Dulcídio Cardoso, s/n, Lote 02 do PAL 44.818 - Barra da Tijuca
07	Estrada do Campinho, 881, PAL 48.618 - Campo Grande
08	Rua Maria Philomena Lage, Lote do PAL 49.331 - Barra da Tijuca
09	Av. Luís Carlos Prestes, Lote do PAL 49.377 - Barra da Tijuca

<b>IMÓVEIS ALIENADOS EM 2020</b>	
01	Rua Flávio Rangel, s/n, Lote do PAL 40.140 - Campo Grande
02	Av. Raquel de Queiroz, s/n, Lote do PAL 46.388 - Barra da Tijuca
03	Rua Iuri Xavier Pereira, s/n, Lote do PAL 22.898 - Recreio dos Bandeirantes
04	Av. Senador Danton Jobim, s/n, Lote 11 do PAL 30.616 - Barra da Tijuca
05	Rua Professor Álvaro Rodrigues. Lotes 1 e 2 do PAL 49.398 - Botafogo

<b>IMÓVEIS ALIENADOS EM 2021</b>	
01	Estrada da Barra da Tijuca, 421, Lote 1 - Barra da Tijuca
02	Rua Aldemir Martins, Lote do PAL 47.698 - Recreio dos Bandeirantes - 2
03	Av. Salvador Allende, Lote do PAL 47.303 - Barra da Tijuca
04	Rua Itapera, Lote 3 do PAL 41.437 - Irajá

**48.** Alguns destes imóveis transferidos encontram-se ocupados por terceiros, com remuneração mensal conforme planilha a seguir:

<b>IMÓVEIS COM CESSÃO DE USO</b>						
<b>Nº</b>	<b>ENDEREÇO IMÓVEL</b>	<b>PAL</b>	<b>BAIRRO</b>	<b>CESSIONÁRIO</b>	<b>INSTRUMENTO VIGENTE DE OCUPAÇÃO</b>	<b>VALOR MENSAL</b>
1	Rua Cap. Jomar Bretas	33.273	Barra da Tijuca	Cond. Wimbledon Park	Remuneração Provisória	R\$ 5.959,96
2	Av. das Américas	37.382	Barra da Tijuca	Cond. Jardim Nova Barra	Remuneração Provisória	R\$ 10.375,84
4	Av. Dom Helder Câmara	49.128	Del Castilho	Igreja Universal	Remuneração Provisória	R\$ 6.397,73
5	Av. Pref. Dulcídio Cardoso	46.355	Barra da Tijuca	Cond. Caça e Pesca	Remuneração Provisória	R\$ 2.639,31
6	Av. das Américas	49.376	Barra da Tijuca	Adriano José Reis Martins	Termo 021/2018 F/SUBPA	R\$ 24.300,00
7	Av. Pastor Martin Luther King	47.411/47.910	Irajá	Leonardo F. Bartholo	Termo 029/2019 F/SUBPA	R\$ 3.527,74
8	Av. Aldemir Martins (Servidão D, Lote 03)	37.427	Recreio dos Bandeirantes	Wellington Braga Lima	Termo 106/2020 F/SUBPA	R\$ 3.200,99
9	Rua Madre Tereza de Calcutá - Lote 1 da Q3	48.150	Cidade Nova	Consulado - EUA	Termo 062/2021 FP/SUBEX/SUPPA	R\$ 119.900,00

**49.** Cabe ressaltar que os imóveis da Av. Embaixador Abelardo Bueno, Lote 31 do PAL 48.085 e do Parque dos Atletas, ambos na Barra da Tijuca, são ocupados de forma não permanente, por demanda, com valores de remuneração determinados pela Comissão Especial de Avaliação, da Secretaria municipal de Fazenda, segundo os valores mensais respectivos de R\$ 46.000,00 e R\$ 85.000,00.

**50.** No início de setembro de 2021, o preço médio para venda de imóveis comerciais nas cidades monitoradas pelo Índice FipeZap foi de R\$ 7.396,00/m<sup>2</sup>, e de R\$ 33,82/m<sup>2</sup> para locação. Para o Rio de Janeiro, uma das 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap Comercial, os preços médios de venda e de locação comercial foram respectivamente de R\$ 9.188/m<sup>2</sup> e R\$ 37,57/m<sup>2</sup>, ultrapassando, portanto, a média observada no conjunto das cidades monitoradas.

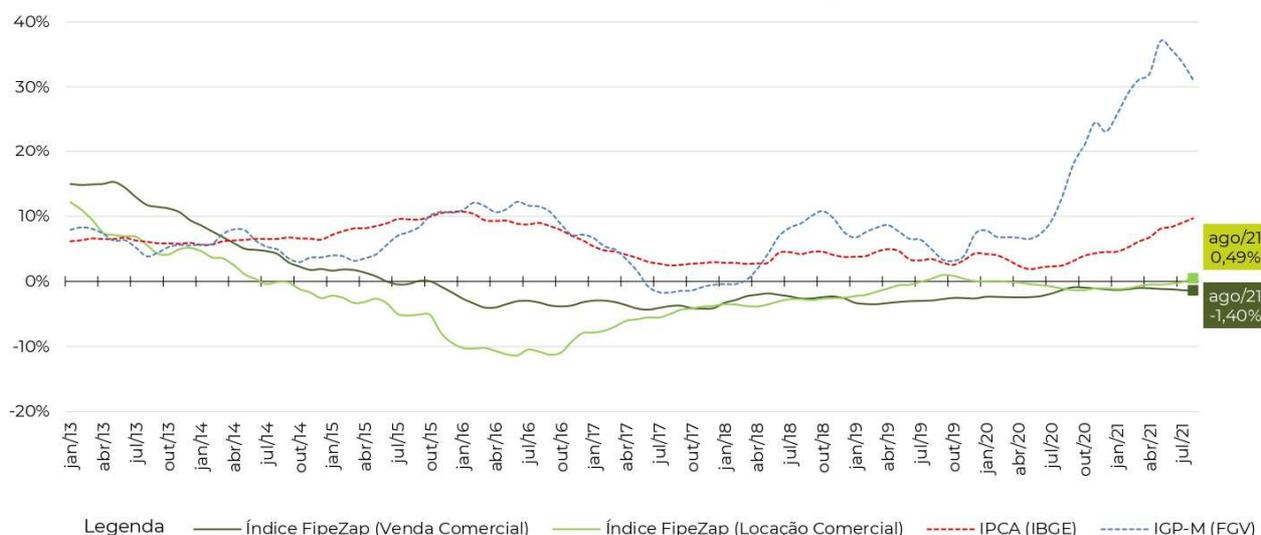
**51.** No gráfico a seguir pode ser observado o comportamento do Índice FipeZap frente aos indicadores de inflação, nos últimos anos. No caso do preço médio de venda de imóveis comerciais, o resultado geral negativo em 2021, até o mês de agosto, foi abrandado principalmente por resultados positivos observados em São Paulo (+0,98%), Curitiba (+1,75%) e Campinas (+3,11%), apresentando o Rio de Janeiro um resultado negativo no período (-1,16%), enquanto que a elevação no preço médio de locação de imóveis comerciais no ano de 2021 no mesmo período foi decorrente de altas em seis das dez cidades monitoradas, lideradas por cidades como Curitiba (+5,79%), Campinas (+1,92%) e São Paulo (+1,84%), apresentando o Rio de Janeiro um patamar mais baixo (+0,55%). Com esses resultados, o comportamento do preço médio de locação no ano de 2021 até o mês de agosto recua (-1,40%), enquanto o preço médio do aluguel de imóveis comerciais apresenta ligeira alta (+0,49%).

## EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL

fipe zap+

Comportamento das séries do Índice FipeZap de Venda e Locação Comercial e outros índices de preço (variações em 12 meses)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	ago/21*
● Índice FipeZap (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-1,40%
● Índice FipeZap (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	+0,49%	+0,49%
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+9,68%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+7,30%	+23,14%	+31,12%



Fonte: FipeZap, IBGE e FGV. Nota: (\*) Variação acumulada nos últimos 12 meses encerrados no mês.

ÍNDICE FIPEZAP DE VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE AGOSTO/2021

Fonte: [https://fipezap.zapimoveis.com.br/wp-content/uploads/2021/09/FIPEZAPComercial\\_202109.pdf](https://fipezap.zapimoveis.com.br/wp-content/uploads/2021/09/FIPEZAPComercial_202109.pdf)

**52.** No início de setembro de 2021, a análise dos últimos 12 meses demonstra que o preço médio de venda de imóveis comerciais acumulou queda nominal de 2,03%, enquanto o preço médio de locação comercial acumulou queda de 2,32%, evidenciando a forte influência negativa das condições pandêmicas em 2020 e 2021 no país. Apenas para comparação, a inflação acumulada nos últimos meses superou consideravelmente as variações registradas pelo Índice FipeZap, tanto no caso do IPCA/IBGE (+9,68%) quanto IGP-M/FGV (+31,12%). O recuo no preço médio de venda de imóveis comerciais foi influenciado principalmente, pelas cidades como: Porto Alegre (-1,86%), Belo Horizonte (-2,81%) e Florianópolis (-2,88%), entre outras. No que tange ao preço médio de locação, os recuos máximos de preço médio foram registrados em cidades como: Brasília (+2,26%) e Florianópolis (-0,86%).

**53.** Neste diapasão, faz-se necessário frisar que a variação dos preços médios dos imóveis é uma ferramenta útil para a análise da tendência de comportamento do todo. Contudo, não significa que

os bens abordados, per si, sofrerão as mesmas valorizações ou depreciações médias. Mesmo em momentos de crise, imóveis localizados em regiões caracterizadas por baixa oferta de terrenos, mas com potencial construtivo significativo, podem ser alvo de cobiça do mercado e, por conseguinte, ser alienados com ágio positivo.

**54.** Conforme a Resolução do CMN nº 4.963/2021, cabe ao PREVI-RIO estabelecer como parte da política de investimentos o momento decisório e a melhor opção de aproveitamento, observando-se os índices da meta atuarial, bem como a manutenção do equilíbrio financeiro e a previsão de receitas contida no Projeto de Lei Orçamentária Anual, aprovada pelo CAD (Conselho de Administração). Justificadamente, a política de investimentos imobiliários poderá ser revista no curso de sua execução, com vistas à adequação ao mercado ou à eventual nova legislação. Deverá ainda ser aprovada pelo Comitê de Investimentos (COMIN) e posteriormente pelo CAD.

**55.** A seguir são apresentadas as alternativas para o aproveitamento dos imóveis do FUNPREVI:

- Alienação de imóveis do FUNPREVI através de sua venda com pagamento à vista ou com parcelamento.
- Alienação de terrenos do FUNPREVI com recebimento de percentual das unidades construídas como pagamento;
- Fundo imobiliário com imóveis do FUNPREVI, conforme a Resolução do CMN nº 4.963/2021;
- Recebimento de aluguel por uso dos imóveis que não vierem a ser destinados a alienação através de licitação;
- Concessão de uso onerosa com reversão das benfeitorias realizadas no imóvel ao término do prazo.

**56.** Deve-se prever ainda a alternativa de aquisição de imóveis para o FUNPREVI, conforme anteriormente citado, pelo recebimento de imóveis do Município, conforme previsto no art. 2º da Lei nº 5300/2011, que garantam a manutenção do equilíbrio atuarial do FUNPREVI.

## **CAPÍTULO 7: CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DE GESTORES**

**57.** Segundo aprovação do Conselho de Administração do PREVI-RIO – CAD, na sua 63ª Sessão Ordinária, o FUNPREVI deverá investir somente nos fundos do Banco do Brasil e da Caixa Econômica Federal, ressaltando que tais fundos devem estar devidamente enquadrados segundo os parâmetros do Conselho Monetário Nacional.

**58.** Os critérios a serem utilizados pela Diretoria de Investimentos serão os comumente empregados para análise de performance de fundos de investimentos, a saber: média e desvio padrão das rentabilidades diárias dos fundos, coeficiente de variação, *Tracking Error* e *Índice de Sharpe*.

**59.** Por sua vez, diante da concentração de aplicações nessas instituições, deve-se buscar, em reciprocidade, a mais completa assessoria técnica e treinamento do pessoal próprio do Instituto dedicado à gestão e aplicação dos recursos.

## **CAPÍTULO 8: DESEMPENHO DA ECONOMIA BRASILEIRA EM 2021 E CENÁRIO ECONÔMICO PARA 2022**

### **8.1 – Um Breve Resumo da Economia Internacional e Brasileira**

#### **8.1.1 – Economia Internacional**

**60.** A China, maior parceiro comercial do Brasil, apresenta sinais que evidenciam tendência de desaceleração da economia. A piora do setor da construção civil, o maior risco de crise energética e a reedição de medidas de distanciamento social em algumas cidades devido ao aumento dos casos de COVID-19 geram impactos diretos nos setores de serviços, comércio e indústria e, por conseguinte, no PIB chinês.

**61.** Os Estados Unidos apresentaram recuo da produção industrial nos meses de agosto e setembro de 2021, consequência da crise de semicondutores, responsável pela falta de componentes utilizados no mercado global de eletrônicos, eletrodomésticos e na indústria automobilística. Diante disso, espera-se que, em 2022, a inflação se mantenha em patamares indesejados.

**62.** Já a Europa vem apresentando altas inflacionárias, tendo sido registrado, em setembro último, o maior patamar desde 2008. Destaca-se a alta do preço da energia, consequência da escassez de

oferta e do aumento da demanda. Acerca desse tema, merece destaque a dependência da União Europeia em relação à Rússia. A Europa consome 65% do gás e 70% do petróleo exportados pela Federação Russa, detentora da maior reserva do mundo do primeiro e a terceira maior produtora do segundo.

**63.** Por fim, são relevantes as preocupações oriundas da escalada das tensões na Europa Oriental. As sanções econômicas aplicadas pela União Europeia, em junho de 2021, à Bielorrússia, terceira maior exportadora do mundo de potássio e segundo maior fornecedor do Brasil, já produziu problemas de abastecimento desse mineral, fundamental para a produção de fertilizantes. A crise na Ucrânia, em especial na região do Donbass, não é menos preocupante, pois também envolve o segundo maior exportador de potássio do globo: a Rússia. Sua intervenção no conflito ucraniano teria o condão de gerar desdobramentos econômicos e militares de escala imprevisível.

### **8.1.2 – Economia Doméstica**

**64.** As perspectivas da economia brasileira para 2022 são de retomada do setor de serviços, diante da reabertura das atividades presenciais, fruto do controle da disseminação da COVID-19. Contudo, o mercado sinaliza como pontos de atenção o futuro das finanças públicas, dadas as incertezas em relação ao teto de gastos; o comportamento da inflação, cujas projeções para o próximo ano apontam uma taxa acima do centro da meta, mas dentro do intervalo de tolerância; e os rumos da política monetária, os quais apontam para taxas de juros em patamares contracionistas. Tudo isso potencializado por ser 2022 ano de eleições para os Poderes Executivo e Legislativo Federais.

**65.** Impende destacar que, a depender dos desdobramentos das crises destacadas no parágrafo 65, o agronegócio brasileiro e, por conseguinte, a economia nacional podem ser impactados diretamente caso não se encontre uma solução para o desabastecimento de fertilizantes.

### **8.2 – Projeção do PIB para 2022 estimada pelo Banco Central do Brasil**

**66.** A previsão de crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) para 2022, conforme o Boletim Focus do BCB, divulgado no dia 03/12/2021, é de 0,51%. O relatório é resultado de levantamento realizado com mais de 100 instituições financeiras.

**67.** O Produto Interno Bruto é a soma de todos os bens e serviços finais produzidos no país e serve para quantificar a atividade econômica através de seu fluxo durante um período.

**68.** Segundo o Boletim Focus – edição de 03/12/2021– espera-se um PIB positivo no fechamento de 2021, na ordem de 4,71%, com a expectativa projetada para 2022 de crescimento de 0,51%.

### **8.3 – Expectativas de inflação e juros para 2021/ 2022**

**69.** O Boletim Focus informa que a projeção do mercado para o IPCA em 2021 é de 10,18%, percentual bem superior à meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), fixada em 3,75%.

**70.** Em 2022, a meta a ser perseguida pelo BCB é de 3,5%, com intervalo de tolerância de 1,5% para cima ou para baixo. Não obstante, segundo o mercado, a estimativa é de 5,02% (com viés de alta), acima, portanto, da inflação almejada pelo CMN.

**71.** Diante desse quadro, a expectativa das instituições financeiras consultadas pelo BCB para a consolidação das informações apresentadas no “Focus – Relatório de Mercado” é de que a Taxa de Juros Básica (SELIC) encerre 2021 em 9,25%, alcançando, em 2022, 11,25%.

### **8.4 – Análise Conclusiva**

**72.** Cada vez mais os quadros econômicos internos e externos têm se mostrado desafiadores e incertos, o que revela o quão árdua é a tarefa dos profissionais da área. As economias pós-pandemia se tornaram mais complexas e repletas de nuances que, não raras vezes, tornam os cenários econômicos projetados rapidamente obsoletos, requerendo revisão de expectativas.

**73.** A recuperação da economia mundial pós-COVID tende a ser bem mais lenta e gradual do que inicialmente previam os especialistas. Diversos fatores internos e externos envolvendo, em especial, os principais atores do cenário global corroboram essa predição.

**74.** No Brasil, os desafios relacionados à condução das políticas fiscal e monetária, aliado ao desdobramento do quadro eleitoral, prenunciam a desaceleração relevante do crescimento econômico.

**75.** Diante do cenário econômico posto, o ano de 2022 será novamente desafiador para o FUNPREVI no que tange aos investimentos. O monitoramento dos eventuais impactos deverá ser



**PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO**  
**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DO MUNICÍPIO DO**  
**RIO DE JANEIRO – PREVIRIO**

constante visando à eficácia das aplicações e o alcance da melhor rentabilidade com menor risco, mantendo a liquidez necessária ao cumprimento de todas as obrigações previdenciárias.