

FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS: OS NOVOS QUERIDINHOS DO MERCADO

*Profa. Priscila Pereira Fernandes**

A palavra capital tem sua origem no latim, *capitalis*, que significa cabeça. Pois nos primórdios, cabeças de gado eram usadas como meio de troca. Depois veio o sal, as moedas em diversos metais e hoje temos as criptomoedas. O Banco Central do Brasil já falou em confeccionar o Real Digital. Sem dúvidas, hoje o mercado de capitais desempenha um papel importantíssimo na economia. Agentes econômicos superavitários e investidores realizam diversas operações financeiras (compra e venda de ativos) por meio da bolsa de valores.

Mas essa relevância foi sendo conquistada aos poucos. O mercado financeiro e de capitais foi evoluindo conforme a industrialização foi se consolidando. Até então, quem queria se proteger das intempéries da vida, adquiria terras e construía imóveis. Por isso, até hoje, ainda há quem defenda a compra desses ativos para segurança financeira.

Entretanto, como já foi dito, o mercado financeiro cresceu, uma infinidade de produtos foram criados e o queridinho da vez é o fundo de investimento imobiliário (FII). Nos últimos anos, houve um forte aumento do interesse por investimentos no segmento imobiliário, com grande destaque para os FII's. Segundo a CVM 472, de 31 de Outubro de 2008, que dispõe sobre as normas gerais que regulamentam esses fundos, os FII's arrecadam recursos de investidores para aplicar no mercado imobiliário com a obrigação legal de distribuir semestralmente, no mínimo, 95% do seu lucro líquido sob a forma de dividendos aos cotistas. Mas, a maioria dos FII's distribuem seus dividendos mensalmente.

Um fundo de investimento imobiliário tem várias possibilidades de alocação de recursos, cabe ao gestor atuar de acordo com as suas estratégias e escolhas de ativos. Temos fundos de renda, fundos de desenvolvimento, fundos de papel, fundos de fundos e fundos híbridos.

Algumas vantagens dos FII's frente aos imóveis:

- 1) O investimento é pequeno: em vez de comprar 100% de um imóvel você compra cotas.
- 2) Possibilita a diversificação: por meio de um fundo de investimento imobiliário você adquire cotas de todos os imóveis disponíveis no fundo. Além disso, existem vários tipos de fundo, permitindo também, a diversificação quanto aos tipos de negócios imobiliários.
- 3) Custos baixos de transação: para se comprar um imóvel você precisa arcar com altos custos de cartório. Em contra partida, para a compra de um FII muitas corretoras cobram taxa zero de corretagem.
- 4) Facilidade de venda dos FII's: quando você deseja vender alguma cota de FII,

você consegue realiza-la no mesmo dia via *home broker*. Enquanto que um imóvel pode ficar disponível para a venda por meses.

5) A vantagem das cotas: quando uma pessoa que tem um imóvel de R\$100.000,00 (cem mil reais), precisa de R\$5.000,00 (cinco mil reais), ela precisa se desfazer do imóvel para conseguir o dinheiro. Já quem tem R\$100.000,00 (cem mil reais) em cotas de fundos imobiliários, vende apenas o número de cotas suficientes para dispor dos R\$5.000,00 (cinco mil reais).

7) Na maioria das vezes, os dividendos pagos são mais lucrativos do que os alugueres do imóvel. Sem contar que, quando o imóvel está desalugado, o proprietário tem que arcar com todas as despesas e no caso do fundo, essa despesa é pulverizada na carteira.

Além dessas vantagens comparativas à compra de imóveis da forma tradicional, os FII's também estão brilhando por outros fatores que também influenciaram o aumento dessa demanda como a queda na taxa de juros, que incentivou investidores conservadores a migrarem para a renda variável, o aumento do investimento externo e os incentivos do governo.

Nos últimos anos os fundos imobiliários superaram o ibovespa, foram mais lucrativos que alguns dividendos de ações e embora sejam renda variável, possuem uma certa estabilidade.

Enfim, o mercado de fundos imobiliários vem crescendo ano a ano e ainda tem grande potencial de crescimento, é um investimento acessível e com retornos satisfatórios, mas não devemos esquecer que o mercado imobiliário é cíclico e que retornos passados não garantem retornos futuros.

Bons investimentos a todos!

**Priscila Pereira Fernandes* é doutora em Administração (USP) e professora Titular nos cursos de Administração e Ciências Contábeis no Unifeso.