

**INVESTIMENTOS** - Ações de popularização tornaram os FIIs acessíveis a uma parcela maior do mercado. Modalidade tem opções com aplicação inicial de R\$1 mil

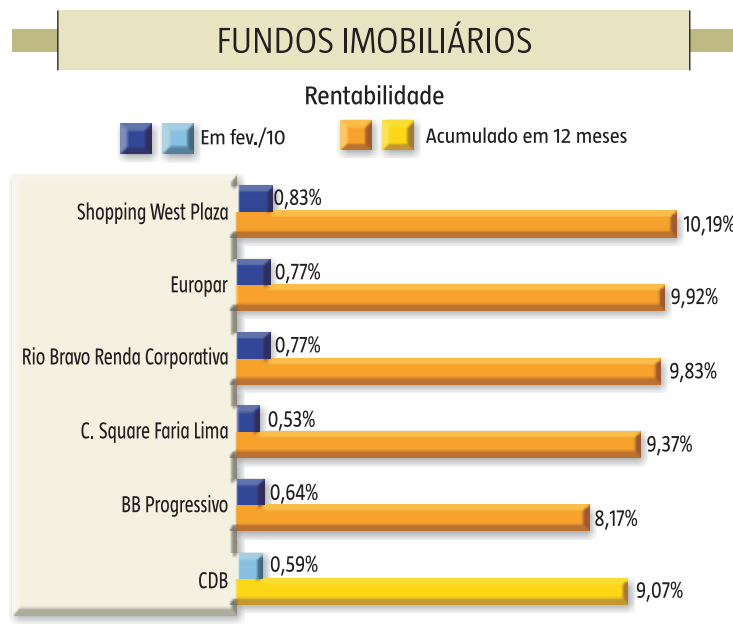
# Tripluca a oferta de fundos imobiliários

PILAR MAGNAVITA

O aquecimento da construção civil e a maior participação de bancos e fundações neste setor estão acelerando a expansão dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII). Só neste primeiro semestre, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) já contabiliza R\$ 294 milhões em ofertas de novos fundos, mais que o triplo de igual período do ano passado. A expectativa dos analistas é de que, neste ano, os FIIs fechem o ano com o dobro do patrimônio de 2009. O sócio da Fundo Imobiliário Consultoria, Sérgio Belleza Filho, explica que o mercado adotou uma boa estratégia ao tornar os fundos acessíveis a pessoas físicas, com o aumento do número de ativos na Bovespa e a exigência de investimento mínimo inicial a partir de R\$ 1 mil.

"Foi uma decisão acertada baixar o valor das quotas, buscando o pequeno investidor que deseja aplicar em imóveis como um complemento da renda, mas não tem volume para isso", explica Belleza.

Os fundos imobiliários são constituídos de condomínios fechados, ou seja, sem a possibilidade de resgate das quotas (existe, entanto, um mercado secundário). Eles podem investir tanto na construção do imóvel (modalidade built to suit) quanto em prédios prontos para locação. Os dividendos recebidos pelo quotista



correspondem à receita de aluguéis. A distribuição é proporcional ao número de quotas. O tempo de resgate das quotas está previsto no regulamento de cada fundo. Os contratos de aluguel costumam ser reajustados pelo IGP-M e a distribuição do rendimento entre os investidores é proporcional ao número de cotas e costuma ser feita mensalmente – a regulamentação estabelece o semestre como prazo máximo. Os rendimentos costumam variar entre 8% e 10% ao ano.

Outra vantagem: os quotistas que adquirirem os ativos na primeira oferta estão isentos de Imposto de Renda, bem como os que tiverem menos de 10% das quotas. Nesse contexto, os

Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) são uma opção que reúne características híbridas para os mais cautelosos, hoje insatisfeitos com os ganhos da renda fixa, mas que ainda não se sentem à vontade para assumir os riscos da Bolsa.

Hoje o mercado tem 86 fundos registrados na CVM, somando R\$ 5,3 bilhões, sendo 32 negociados na BM&F. O volume dos negócios em 2009 foi de R\$ 228,90 milhões, cerca de 60% a mais do que no ano anterior. A taxa de juros básica em um dígito contribuiu para o aumento de aplicações em ativos com lastro imobiliário, que vem conseguindo prêmios superiores aos da previdência privada, dos títulos do Tesouro e dos CDBs. Com

a sinalização de um aumento da Selic, o consultor Sérgio Belleza defende que o investimento vai continuar interessante.

"Quando falamos em investimentos em imóveis, estamos pensando em algo que vai se alongar por 10, 20 anos", argumentou. "O maior risco pode acontecer se a economia em algum momento não estiver bem, porque os aluguéis podem atrasar e os imóveis ficarem vazios, mas, com a expectativa de crescimento do PIB em 5%, o mercado está bem otimista".

Segundo o diretor da Coinvalores, Fernando Silva Telles, os riscos dos FII são divididos pelos quotistas, o que dilui os impactos em caso de turbulência.

"O mercado está diversificando os tipos de investimento, permitindo que um investidor possa amenizar os riscos compondo uma carteira com condomínios em localizações e com objetivos distintos", disse.

Em casos de má administração, ocasionando a desvalorização patrimonial, a sócia do escritório Wald & Associados Advogados, Luiza Rangel, lembra que os quotistas podem recorrer à CVM. "Nesse caso, é possível convocar uma assembleia ou mesmo abrir um processo contra essa administração".

A advogada alerta para que todo o investidor estude o regulamento antes de partir para a aplicação. "A base do bom investimento é a prudência, lendo com cautela o regulamento e conhecendo de perto o empreendimento", ressaltou.

RETORNO PREVISTO DE 9,5% AO ANO

## Presidente Vargas oferece quotas

O exemplo mais clássico de popularização dos FIIs foi o lançamento, em 2003, do Fundo Edifício Almirante Barroso, destinado a abrigar a sede da Caixa Econômica Federal, no Centro do Rio, em um contrato de locação de 10 anos, podendo ser prorrogado por igual período. Nenhum quotista pode deter mais que 1% do valor unitário, que na oferta inicial foi de apenas R\$ 1 mil. O patrimônio foi avaliado em R\$ 104 milhões e os rendimentos foram de 112% desde o lançamento. Na última distribuição em fevereiro deste ano, o percentual era de 2,29%.

Entre os mais recentes, está o Fundo Presidente Vargas, que tem prazo de re-

serva até o dia 16 de abril. Para pessoas vinculadas à operação, o prazo termina dia 7. Serão distribuídas 195 mil cotas, com valor unitário de R\$ 1 mil e aplicação mínima de R\$ 5 mil. O pedido de reserva deve ser feito junto a uma das 46 corretoras que formam o consórcio de distribuição, além do operador do lançamento, Banco Bradesco BBI.

Os recursos levantados na distribuição serão destinados à aquisição e locação comercial dos edifícios Torre Boa Vista e Torre Vargas, ambos localizados na Avenida Presidente Vargas, no centro do Rio. Segundo projeções com base nos contratos vigentes de locação das torres, a rentabilidade do fundo deve girar em

torno de 9,5% ao ano.

Fernando Silva Telles, diretor da Coinvalores, explica que há no mercado desde fundos populares, com investimento mínimo de R\$ 1 mil na oferta inicial, até os que são voltados para instituições, com lastros em CRIs (certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em créditos imobiliários).

"O desafio do mercado hoje é dar mais liquidez a esse tipo de investimento, porque quem comprou na oferta inicial dificilmente se desfaz das quotas", observou. "Quem quiser se desfazer do investimento pode recorrer ao mercado de balcão, mas como isso não é comum, a liquidez ainda é um desafio". (P.M.)