



# Meu fundo, minha vida

Isenção de Imposto de Renda e rentabilidade diferenciada são os atrativos para a popularização dos ativos imobiliários

“ O RETORNO É DE 9% MAIS INFLAÇÃO, CONTRA 7% DE RENDIMENTO MÉDIO DA RENDA FIXA ”

FABIO NOGUEIRA, DA  
BRAZILIAN FINANCE  
REAL ESTATE



MÁRCIO KROEHN

**O**S FUNDOS IMOBILIÁRIOS nasceram para ser uma alternativa de diversificação de investimentos. Mas no Brasil eles acabaram pegando apenas com um único imóvel, diferentemente do que ocorre nos EUA, onde são mais populares e concentram várias propriedades e títulos imobiliários em suas carteiras. Com alguns anos de atraso, esse mercado começa a se desenvolver e aumentar a sua oferta por aqui. E a se tornar uma opção em um cenário de juros baixos. **Há duas semanas, o Senado aprovou a medida provisória que isenta de Imposto de Renda os fundos imobiliários que tenham mais de um ativo na sua composição. Falta, agora, a sanção presidencial.**

Existem pelo menos R\$ 3 bilhões aguardando essa aprovação do presidente Lula para se transformar em fundos. Esse é o montante que já estaria disponível em créditos imobiliários de empresas com boas classificações de risco, que são os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e

os financiamentos imobiliários de instituições financeiras, também chamados de letras hipotecárias. Esses investimentos estavam restritos para quem apresentasse suas credenciais de investidor qualificado, ou seja, com mais de R\$ 300 mil em aplicações no mercado de capitais. Vem aí a popularização. “Aplicar

R\$ 1 mil em CRIs, que é lastreado em aluguéis de grandes varejistas, por exemplo, é abrir um mercado para investidores de qualquer porte”, afirma Arion

Ferraz, da GR Properties. “O fundo imobiliário é uma opção de um ativo de renda fixa com garantia em imóveis”, diz Marcelo Michalú, diretor executivo da RB Capital.

Ao contrário de toda a discussão que envolve os fundos de renda fixa e DI, que estão com parte do retorno comprometido pelas taxas de administração acima de 1% ao ano, os fundos

imobiliários cobram no máximo 0,5% de manutenção. Mas **a grande vantagem é o pagamento mensal da rentabilidade ao cotista. É como se você recebesse o aluguel do imóvel. Mas, em vez de estar sozinho, o retorno é dividido entre todos os que fizeram o investimento com você.** “De largada,

o retorno é de 9% mais a inflação, contra 7% de rendimento médio de qualquer fundo de renda fixa”, afirma Fabio Nogueira, diretor executivo da Brazilian Finance

Real Estate, pioneira no lançamento de fundos imobiliários no Brasil.

Atualmente, os rendimentos dos fundos imobiliários vão de 0,9% a 2% ao mês e estão concentrados em um único imóvel, normalmente edifícios comerciais, shopping centers ou hospitais. Eles estão mais atrativos que a poupança, com a mesma vantagem da isenção do Imposto de Renda. “O ren-

dimento do fundo não é tributado. O imposto é pago apenas se ocorrer a venda da cota”, diz Rodrigo Mello, sócio do escritório Mello, Dabus & Rached Advogados. Nesse caso, se o investidor quiser se desfazer da sua participação, arcará com 20% sobre o ganho de capital. A partir de agora, será possível criar fundos de fundos com um pedaço de um prédio de escritórios, um galpão ou um restaurante.

Antes de sair correndo e bater na porta de um banco ou de uma gestora independente à procura das novidades em fundos imobiliários, é preciso seguir o mesmo ritual de outros investimentos. Leia atentamente o prospecto da oferta pública para conhecer todos os riscos que envolvem a aplicação dos seus recursos. Além disso, o mercado secundário é pequeno, o que pode ser prejudicial caso você tenha pressa para vender a sua parte nesse condomínio. “O risco é de liquidez”, diz Viviane Martinez, da LLA Investimentos. “A espera para outro investidor comprar a cota pode ser de aproximadamente 30 dias.” **ES**

## EXISTEM APROXIMADAMENTE R\$ 3 BILHÕES PARA A CRIAÇÃO DESSES FUNDOS



“ O FUNDO IMOBILIÁRIO É UMA OPÇÃO DE UM ATIVO DE RENDA FIXA COM GARANTIA EM IMÓVEIS ”

MARCELO MICHALÚ,  
DA RB CAPITAL

