

13/05/2013 - 00:00

## Fundo imobiliário: só uma moda passageira?

Por **Consultório financeiro**

Tenho percebido que os fundos imobiliários estão com retornos bem abaixo este ano em comparação a 2012. Vale a pena continuar apostando nesses produtos ou, como alguns dizem, tudo foi só uma moda passageira?

### **Fábio Marques, CFP - responde:**

Os constantes cortes de juros ocorridos em 2012 fizeram com que os investidores buscassem opções mais rentáveis para aportar seu capital. Com o menor prêmio na tradicional renda fixa, outros produtos ganharam espaço nos portfólios. Os fundos imobiliários, beneficiados por suas vantagens fiscais e valorização dos imóveis, obtiveram retorno considerável em comparação a outros ativos financeiros. O IFIX - índice da BM&F Bovespa que mede o retorno dos fundos imobiliários (considerando os ganhos com a valorização das cotas e o total de rendimentos distribuídos) registrou alta de 23% em 2012. A procura cresceu tanto que algumas ofertas de fundos imobiliários do tipo mais tradicional (que adquirem empreendimentos imobiliários e ganham com o aluguel da propriedade) foram passíveis de rateios elevados. Em 2013, com a sinalização dada pelo Banco Central de que um novo aperto monetário foi iniciado, fica a dúvida quanto ao potencial de retorno desses fundos. Afinal, uma alta na taxa de juros reduz o poder de atração do ativo e pode impactar negativamente as cotas.

Apesar dos riscos envolvidos e do excesso de lançamentos de novos fundos, a indústria de fundos imobiliários deve continuar crescendo no Brasil. Enquanto nos Estados Unidos os fundos imobiliários somam cerca de US\$ 500 bilhões de valor de mercado, aqui ainda não passamos dos R\$ 40 bilhões. O contínuo desenvolvimento da construção civil, o maior acesso ao crédito, o aumento da renda per capita, entre outros aspectos, fazem com que essa modalidade de investimento continue sendo um importante instrumento de diversificação.

Mas antes de sair por aí se aventurando em novas ofertas, com promessas de ganhos expressivos, é importante conhecer as características de cada fundo imobiliário. Hoje eles estão divididos em produtos de renda (compostos por imóveis já construídos e locados), fundos de investimentos em títulos imobiliários (LCIs, CRIs, etc) e fundos de desenvolvimento imobiliário (imóveis em fase de construção revendidos posteriormente com a expectativa de se obter lucro). Informe-se sobre todos os empreendimentos e outros ativos que façam parte de sua composição. Os prospectos dos fundos são excelentes fontes de consulta, fornecendo detalhes preciosos, como o estudo completo do mercado e a viabilidade dos projetos. Dê preferência a fundos mais diversificados, compostos por uma quantidade maior de imóveis no portfólio, e que possuam uma gestão com histórico de eficiência. Fundos que adquirem imóveis em construção tendem a ser mais arriscados. Analise as garantias e projeções de rentabilidade, bem como as condições dos contratos de aluguel. Procure também a orientação de um

planejador financeiro pessoal. Ele poderá ajudá-lo a definir o percentual ideal de alocação em seu portfólio. Atente-se a todos os fatores de risco envolvidos. Não opte por um investimento apenas porque alguém disse "estar na moda".

É fundamental que você se sinta seguro e compreenda que este é um investimento adequado ao seu perfil. Afinal, como já dizia a renomada estilista francesa Coco Chanel: "A moda sai de moda. O estilo, jamais".

**Fábio Marques, CFP, é Planejador Financeiro Pessoal e possui a Certificação CFP (Certified Financial Planner) concedida pelo Instituto Brasileiro de Certificação de Profissionais Financeiros (IBCPF). E-mail: [fabioimp25@yahoo.com.br](mailto:fabioimp25@yahoo.com.br)**

**As respostas refletem as opiniões do autor, e não do jornal Valor Econômico ou do IBCPF. O jornal e o IBCPF não se responsabilizam pelas informações acima ou por prejuízos de qualquer natureza em decorrência do uso destas informações. Perguntas devem ser encaminhadas para:**

**[consultoriofinanceiro@ibcpf.org.br](mailto:consultoriofinanceiro@ibcpf.org.br)**