

## Juros altos, economia fraca, fundo imobiliário no vermelho

Em 12 meses, perda chega a 27%. Analistas recomendam renda fixa

EDIÇÃO DE ANTE

### CONHEÇA A APLICAÇÃO



#### Definição

Fundos imobiliários funcionam como "condomínios" de investidores e aplicam recursos em empreendimentos como shoppings, prédios comerciais e mesmo residências



#### Como investir

O investimento se dá por meio de uma corretora, que pode recomendar a compra de cotas em fundos negociados na Bolsa (mercado secundário), ou no lançamento dos fundos



#### Valor mínimo

Há opções com aplicação mínima inferior a R\$ 1 mil. Também é possível comprar cotas de fundos já estabelecidos na Bolsa, como se faz com ações. Nesse caso, o valor mínimo é o preço de uma cota, que varia de acordo com o fundo e pode ficar até abaixo de R\$ 100



#### Rendimentos

Os ganhos vêm da distribuição mensal de resultados, como a receita obtida pelos aluguéis dos imóveis, ou da venda de cotas



#### Custo

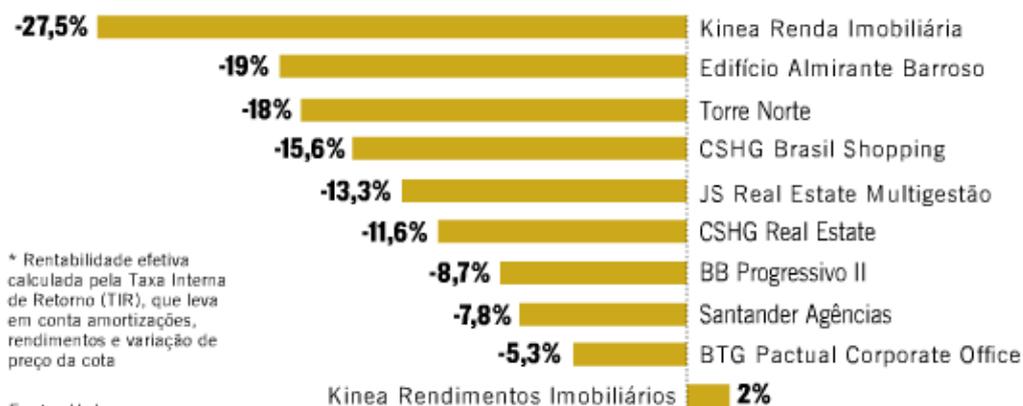
Taxa de emolumentos de 0,0325% paga à BM&F Bovespa e taxa de corretagem, que varia de acordo com a corretora



#### Isenção

Pessoas físicas que investem em fundos negociados em Bolsa com mais de 50 cotistas são isentas de IR sobre rendimentos mensais se possuírem menos que 10% das cotas

### VEJA O DESEMPENHO DOS PRINCIPAIS FUNDOS (Rentabilidade em 12 meses\*)



RIO - Outrora queridinhos dos investidores, os fundos imobiliários têm passado por tempos difíceis. Inflação em alta e juros em patamares elevados

desaceleraram a economia — na sexta-feira, o IBGE informou que o país cresceu apenas 0,2% no primeiro trimestre — e, com isso, derrubaram os rendimentos dessas aplicações nos últimos 12 meses. Dos dez principais fundos negociados na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), nove estão no vermelho de maio do ano passado para cá, segundo pesquisa no banco de dados da consultoria Uqbar. A perda chegou a 27,5% no caso do Kinea Renda Imobiliária, que pertence ao Itaú, e a 19% no fundo da Caixa lastreado no Edifício Almirante Barroso, no Centro do Rio.

O desempenho amargo dos fundos se reflete no Ifix, índice da Bovespa de que segue o comportamento desse tipo de aplicação. Em um ano, o indicador sofreu perda de 12%, ficando em torno dos 1.360 pontos. No seu pico, em fevereiro de 2013, o Ifix esteve 19% acima do nível atual.

A situação está afugentando investidores e desestimulando novos interessados. A quantidade de aplicadores, que estava perto dos 105 mil há um ano, hoje não passa de 96 mil. Apenas quatro novos fundos foram registrados até abril deste ano na Bolsa, ritmo bem menor que o de 2013, quando 22 foram lançados.

— O setor seguiu o comportamento dos juros. O aperto monetário que começou em 2013 influenciou demais, principalmente no mercado secundário de cotas, negociadas na Bolsa — explicou Pedro Junqueira, sócio da Uqbar. — Com a Selic em alta, muitos migraram para a NTN-B (Notas do Tesouro Nacional série B).

### **Renda fixa mais atraente**

Consultor especializado em fundos imobiliários, Sérgio Belleza acha mesmo que o maior vilão é a renda fixa, que seduziu aplicadores frustrados com os fundos imobiliários. Mas ele admite que os reveses também encontram justificativa na economia real.

— A perda da rentabilidade em alguns fundos pode ter a ver com aumento da vacância e até com a inadimplência. Com a atividade econômica em ritmo mais lento, o aluguel comercial em São Paulo, principal investimento desses fundos, também sofreu. — analisou. — Mas acho que o peso foi muito exagerado sobre o mercado, que ainda está em formação.

Mas há economistas que veem, sim, razão para fugir da aplicação. O professor da Fundação Getúlio Vargas (FGV) Luis Carlos Ewald, está convencido de que há uma bolha imobiliária prestes a estourar no Brasil, concordando com o Nobel de Economia Robert Shiller:

— Não recomendo fundo imobiliário. O mercado vai entrar em uma fase péssima depois da Copa. Todo mundo vai querer sair, e o investidor pode se machucar.

Na opinião dele, a melhor alternativa é mesmo a renda fixa, como títulos do Tesouro e CDB pós-fixado, pela ausência de risco. Para **Flávio Lemos**, diretor da **Trader Brasil Escola de Investidores**, o período eleitoral e a persistência da inflação tornam incerto o futuro dos juros. Por causa disso, ele acredita que investir em fundos imobiliários não é interessante. Embora o Banco Central tenha interrompido o aperto à Selic na última reunião, na semana passada, os economistas preveem alta em 2015, para 12%, segundo pesquisa Focus do Banco Central.

### Melhor olhar a longo prazo

Mas defensores da aplicação afirmam que os fundos são um investimento para o longo prazo, com retorno garantido.

— A influência dos juros trouxe volatilidade para um ativo que não tem isso. Olhando a médio e longo prazos, certamente é um bom investimento. Daqui a dois anos, é muito mais provável que os juros caiam para 7% do que subam para 15% — ponderou Paulo Fabbriani, que prepara o lançamento de fundo internacional com lastro imobiliário e integra a Ademi-RJ, associação do setor no Rio.

Com cotas em oito fundos imobiliários, o investidor Marco Antonio Martignoni, de 73 anos, não está disposto a aplicar mais dinheiro no segmento até que haja sinalização concreta sobre os juros — o que só espera para depois das eleições. Mas ele avalia que o investimento é seguro no longo prazo, desde que a pessoa saiba o que está comprando.

— É preciso olhar o que tem em cada fundo, não basta ser atraído pela garantia de retorno — recomendou, referindo-se ao rendimento fixo que fundos oferecem até que o empreendimento gere receita.

Read more: <http://oglobo.globo.com/economia/juros-altos-economia-fracafundo-imobiliario-no-vermelho-12684327#ixzz33WqsgMTE>