

Fundo imobiliário volta atenção para locação de imóveis residenciais

Geralmente concentradas no segmento corporativo, gestoras passaram a explorar moradias destinadas a aluguel; no ano passado, alguns fundos renderam mais de 20%

O Estado de S. Paulo 19 Feb 2024 LUCAS AGRELA

FUNDOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS							
Os fundos imobiliários que têm ativos residenciais se multiplicaram nos últimos anos no Brasil							
EM PORCENTAGEM							
FUNDO IMOBILIÁRIO	INÍCIO DO FUNDO	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
RBDS11	7/12/2010	-37,90	-65,08	-57,28	-74,62	0,80	-0,79
RSPD11	29/10/2019	-	-	-	-	-	1,06
LUGG11	27/12/2019	-	-10,78	-9,50	-9,02	23,49	0,62
BRIM11	21/7/2020	-	-	-	-	-	17,45
LFTT11	24/7/2020	-	-	16,15	26,78	8,21	2,42
KEVE11	19/10/2020	-	-	-5,47	-	-	8,75
JFLL11	28/1/2021	-	-	-	-5,47	26,36	2,86
VCRR11	18/6/2021	-	-	-	4,22	2,83	6,10
EGYR11	17/9/2021	-	-	-	-14,79	-53,55	-4,27
APTO11	20/12/2021	-	-	-	-5,70	26,62	0,72
KNRE11	16/8/2023	-9,43	-22,32	-29,82	138,21	-9,33	-2,44

OBS.: CÁLCULO DO RETORNO ANUAL DOS FUNDOS CONSIDERA REINVESTIMENTO DE PROVENTOS NOS MESMOS FUNDOS

*ATÉ 5 DE FEVEREIRO

FONTE: ELOS AYTA CONSULTORIA/EINAR RIVEIRO / INFOGRÁFICO: ESTADÃO

FONTE: ELOS AYTA CONSULTORIA/EINAR RIVEIRO / INFOGRÁFICO: ESTADÃO

Gestoras que administram ativos residenciais ofereceram mais de 20% de rentabilidade em 2023.

Fundos de investimentos imobiliários começam a diversificar sua atuação no Brasil. Gestoras como Vectis, Inter Asset, Alianza, Paladin e RBR Asset – normalmente focadas em imóveis corporativos, como escritórios e shopping centers – estão de olho no mercado residencial. Elas chegam a comprar grandes quantidades de apartamentos de um empreendimento ou mesmo lançam um prédio residencial exclusivamente para locação.

Os fundos imobiliários que gerenciam ativos residenciais chegaram a oferecer mais de 20% de rentabilidade anual em 2023, considerando o pagamento de dividendos e o reinvestimento dos valores recebidos (mais informações no quadro desta página). Os dados são de um levantamento feito por Einar Rivero, da consultoria Elos Ayta, a pedido do Estadão. Para efeito de comparação, em fevereiro, o LUGG11 pagou 0,62% de rendimento mensal ante 0,47% da remuneração média com aluguéis de imóveis em São Paulo, segundo dados da FipeZap.

De acordo com especialistas, a vantagem do investimento em fundo imobiliário com ativos residenciais é a isenção de Imposto de Renda sobre os dividendos, diferentemente do que ocorre com quem tem receita vinda de aluguel de imóvel. Proprietário de imóvel que recebe lucro com aluguel paga até 22,5% de Imposto de Renda. Além disso, no fundo é possível ter liquidez de parte do investimento, não sendo necessário se desfazer da propriedade e arcar com custos como o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), atualmente com alíquota-padrão de 3% na cidade de São Paulo. Por fim, quem tem imóvel para alugar precisa resolver problemas de manutenção, lidar com reclamações de inquilinos e com o risco de vacância.

O sócio da empresa de investimentos Vectis, Laercio Boaventura, conta que começou a investir em imóveis residenciais durante a pandemia de covid-19. A empresa se uniu a incorporadoras para financiar o projeto, como a Cyrela, e passou a atuar em regiões nobres da capital paulista com propriedades residenciais para locação. A companhia se uniu também à Charlie, especializada na locação de estadias com diversos prazos, que dá rentabilidade média anual de 8% aos imóveis. A Vectis tem 348 apartamentos na capital paulista.

Já o fundo LUGG11 aposta em imóveis localizados em cidades como Campinas (SP), Curitiba (PR) e Belo Horizonte (BH). Mauro Lima, sócio-diretor da Inter Asset, que gerencia o fundo, afirma que o segmento residencial ainda tem grande potencial de crescimento no Brasil, com a mudança gradual da relação do brasileiro com a posse de imóveis. “Ainda é uma coisa nova no Brasil e falta a cultura da locação. Os fundos imobiliários começaram pelos escritórios e agora estão avançando para os residenciais.”

O chefe da divisão de empreendimentos residenciais da Alianza Investimentos, Victor Gabriades, conta que a gestora já montou um primeiro fundo de investimento com 300 apartamentos em 2021, mas precisou adiar os planos para um segundo fundo devido ao aumento de custos. Com a queda da taxa Selic e o aumento do interesse de investidores por ativos de renda variável, a expectativa é de que o negócio seja retomado.

O perfil procurado pelas empresas, geralmente, é de apartamento de 40 m² a 50 m² localizado em bairros nobres ou próximo a estações de metrô e corredores de ônibus.

Outro perfil no radar dos fundos são apartamentos de até 100 m² voltados à locação de longo prazo.

“A localização é o principal fator de todo ativo imobiliário”, diz Fernanda Rosalem, sócia e chefe de investimentos da Paladin, que tem dois empreendimentos para renda em parceria com a incorporadora Idea!Zarvos, além de três em construção.

TIPOS DE FUNDOS. Hoje há dois tipos de fundos imobiliários residenciais.

O primeiro é o de construção, nos quais investidores compram cotas para receber dividendos referentes às vendas das unidades. Esse tipo de ativo não é voltado à remuneração mensal e pode levar alguns anos para dar lucro. Ainda assim, é o mais comum.

O segundo, e mais cobiçado por investidores pessoas físicas, é o fundo de aluguéis, que remunera os cotistas mensalmente. É nesse tipo de fundo imobiliário que as gestoras acreditam que o número de investidores tende a se multiplicar nos próximos anos.

“Ainda é uma coisa nova no Brasil e falta a cultura da locação. Os fundos imobiliários começaram pelos escritórios e agora estão avançando para os residenciais” Mauro Lima

Sócio da Inter Asset

A líder de análise de fundos imobiliários da XP Investimentos, Maria Fernanda Violatti, afirma que os fundos imobiliários voltados à renda ainda estão em desenvolvimento no País. “Temos uma visão construtiva sobre essa classe de ativos, que pode ser impactada positivamente por uma crescente demanda por aluguéis. Os imóveis para residência estão ficando relativamente mais caros, o que pode trazer mais oportunidades no âmbito dos aluguéis”, diz. Ela lembra que os aluguéis de curta estadia podem até quadruplicar de preço durante eventos em cidades como São Paulo. •