

CURSO DE EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA INVESTIDORES INICIANTES
MÓDULO VI FUNDOS IMOBILIÁRIO

FINANCIAL EDUCATION COURSE FOR BEGINNER INVESTORS
MODULE VI: REAL ESTATE FUNDS

Brisa Renata Ferreira¹
Clerio Cesar Almeida dos Anjos de Oliveira²
Danilo José da Silva³
Elias do Nascimento Marques⁴
Ezequiel Rodrigues da Cunha⁵
João Victor Hastenreiter dos Reis⁶
Pablo Ricardo Sabino de Assis⁷
Pâmela Barbosa Araújo⁸
Rúbia Maria de Oliveira Brito⁹
Samara Epifânio Soares¹⁰
Josester Teixeira de Sousa¹¹

RESUMO

Os Fundos Imobiliários (FII) são instrumentos relevantes no mercado financeiro brasileiro, oferecendo aos investidores uma oportunidade de participar do mercado imobiliário de forma diversificada. Este módulo concentra-se em fornecer uma compreensão abrangente dos Fundos Imobiliários, abordando suas características, vantagens e considerações importantes. O conteúdo deste módulo inclui a estrutura dos Fundos Imobiliários, os tipos de ativos que eles abrangem, a distribuição de rendimentos, os riscos associados e a regulamentação que rege esses investimentos. Além disso, serão exploradas estratégias práticas para a seleção e análise de Fundos Imobiliários, permitindo que os participantes tomem decisões

¹ Rede de Ensino Doctum – Unidade Caratinga, MG – graduando(a) em Contábeis

² Rede de Ensino Doctum – Unidade Caratinga, MG – graduando(a) em Contábeis

³ Rede de Ensino Doctum – Unidade Caratinga, MG – graduando(a) em Contábeis

⁴ Rede de Ensino Doctum – Unidade Caratinga, MG – graduando(a) em Contábeis

⁵ Rede de Ensino Doctum – Unidade Caratinga, MG – graduando(a) em Contábeis

⁶ Rede de Ensino Doctum – Unidade Caratinga, MG – graduando(a) em Contábeis

⁷ Rede de Ensino Doctum – Unidade Caratinga, MG – graduando(a) em Contábeis

⁸ Rede de Ensino Doctum – Unidade Caratinga, MG – graduando(a) em Contábeis

⁹ Rede de Ensino Doctum – Unidade Caratinga, MG – graduando(a) em Contábeis

¹⁰ Rede de Ensino Doctum – Unidade Caratinga, MG – graduando(a) em Contábeis

¹¹ Rede de Ensino Doctum – Unidade Caratinga, MG – e-mail: prof.josester.sousa@doctum.edu.br (orientador do trabalho)

informadas de investimento. A metodologia adotada para este módulo envolve uma abordagem prática, combinando insights teóricos, estudos de caso e exercícios que capacitam os participantes a aplicar os conceitos aprendidos. Ao final do curso, os participantes devem estar aptos a compreender e utilizar estrategicamente os Fundos Imobiliários em seus portfólios de investimento.

Palavras-chave: Educação Financeira, Fundos Imobiliários, Estratégias de Investimento.

ABSTRACT

Real Estate Funds (REITs) are significant instruments in the Brazilian financial market, offering investors an opportunity to participate in the real estate market in a diversified manner. This module focuses on providing a comprehensive understanding of Real Estate Funds, addressing their characteristics, advantages, and important considerations. The content of this module includes the structure of Real Estate Funds, the types of assets they encompass, income distribution, associated risks, and the regulation governing these investments. Additionally, practical strategies for the selection and analysis of Real Estate Funds will be explored, enabling participants to make informed investment decisions. The methodology adopted for this module involves a practical approach, combining theoretical insights, case studies, and exercises that empower participants to apply the concepts learned. By the end of the course, participants should be able to comprehend and strategically use Real Estate Funds in their investment portfolios.

Keywords: Financial Education, Real Estate Funds, Investment Strategies.

1 INTRODUÇÃO

O Brasil, que se encontra atualmente em um contexto macroeconômico de constante queda de juros, elevadas taxas de desemprego, com déficit no orçamento público e na expectativa da recém aprovada reforma da previdência, proporciona um cenário de incerteza que implica diretamente na decisão dos brasileiros, que possuem capital para investir e encontram-se no impasse de qual é a forma de

investimento que lhe proporciona rentabilidade e segurança em meio a este ambiente econômico.

A maioria dos brasileiros não possui o costume de realizar investimentos que sejam diferentes da poupança, mas culturalmente o investimento em imóveis também é bem-visto, é comum vermos pessoas, até leigas, simpatizantes desta forma de investimento. Pois de acordo com Martins (2004, p.74 apud Rojo e Bertolini, 2015 p. 95) “o investimento em imóveis pode ser uma forma de transmitir segurança emocional para o pequeno investidor, pois representa o porto seguro daqueles que não acreditam muito no governo, nem gostam de ativos financeiros”. Os fundos imobiliários foram regulamentados no Brasil pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no ano de 1993. Apesar dos 29 anos de história, muitos brasileiros ainda não sabem do que se trata os FIIs.

Culturalmente, comprar imóveis físicos foi durante um bom tempo uma das alternativas de investimento mais procuradas pelos brasileiros que possuem dinheiro para investir. Com o surgimento dos FIIs, se viu uma nova possibilidade de investir no setor imobiliário com menos recursos e de forma diversificada. Os fundos imobiliários de maior relevância são negociados na bolsa de valores brasileira (B3). Nesse caso, assim como as ações de empresas, cada um deles tem um ticket, que são códigos formados por letras e números que identificam o FII em questão.

Apesar de muitos fundos imobiliários efetuarem distribuição regular de rendimentos mensais, o que pode assemelhar-se ao funcionamento de determinados títulos públicos que pagam juros semestralmente, não são considerados investimentos de renda fixa por duas razões. A primeira reside na ausência de garantia quanto à manutenção dos rendimentos ao longo do tempo, uma vez que inquilinos podem deixar de cumprir o pagamento do aluguel ou um imóvel pode ficar desocupado. A segunda razão está relacionada ao fato de as cotas desses fundos oscilam na Bolsa, por vezes de maneira semelhante a ações, devido a fatores como as condições de mercado ou a gestão da carteira (INFOMONEY, 2022).

Assim, não é possível assegurar qual será a condição de retorno de um fundo imobiliário desde o início do investimento, ao contrário do que ocorre com os títulos de renda fixa. Segundo dados divulgados recentemente, “O mercado imobiliário brasileiro é um dos maiores do mundo, com a construção de inúmeros imóveis comerciais nos últimos 25 anos, o mercado brasileiro e o mercado imobiliário estão

crescendo rapidamente, projetos residenciais e industriais. Em outras palavras, o mercado imobiliário brasileiro tem mostrado potencial de crescimento nas últimas décadas, o que torna compreensível que os brasileiros estejam começando a criar o “senso comum” de que investir em imóveis é uma boa escolha.

Tradicionalmente, os brasileiros optam por comprar imóveis e obter renda alugando-os, mas o que muitas pessoas, principalmente os pequenos investidores, desconhecem é que é possível obter ganhos financeiros com esses ativos sem necessariamente ter que comprá-los. Isso pode ser feito diretamente por meio de fundos de investimento imobiliário (FIIs).

Segundo dados da CVM (2012, p. 3), em 2009, que foi o “primeiro ano da Portaria CVM nº 472/08 que regulamenta as atividades desses fundos”, a indústria de FII contava com um total de 83 fundos e 1 capital próprio. Com patrimônio líquido de aproximadamente 4,5 bilhões de reais”. Porém, até 2023, a B3 mostrou em seu relatório que o número de FIIs cadastrados chegou a 441, representando ativos de mais de 113 bilhões de reais, ou seja, esse crescimento significativo indica o investimento de fundos imobiliários, ademais, o mercado brasileiro tem se mostrado forte nos últimos anos.

Considerando os fatos acima, a relevância deste estudo é que ele ajuda os investidores conservadores/leigos a ganhar uma nova perspectiva sobre a alocação de investimentos imobiliários. Portanto, o FII como alternativa pretende esclarecer as vantagens desse tipo de investimento em relação à compra de imóveis comerciais, e fornecer conhecimento sobre tais aplicações para a comunidade em geral.

No Brasil, comprar imóvel físico para investimento é considerado uma boa opção, mas não é a única opção para quem quer investir em imóveis. Embora, atualmente, os fundos de investimento imobiliário (FII) não sejam muito comuns no cenário econômico de investimentos, também são uma forma de aplicação financeira no setor imobiliário.

Assim, o trabalho desenvolvido visa primordialmente, esclarecer e orientar, qual é o conceito de fundo de investimento imobiliário, e quais as vantagens de investir em um fundo de investimento imobiliário, em vez de comprar um imóvel com finalidade comercial?

Objetivos:

O presente trabalho tem como objetivo avaliar os fundos de investimento

imobiliário (FIIs) como alternativa para investidores pessoas físicas que desejam obter rentabilidade de capital por meio da aquisição de imóveis comerciais. Este estudo pretende destacar as principais vantagens do investimento de investidores institucionais nacionais, e fornecer aos investidores não profissionais (pessoas leigas), informação sobre filosofias de investimento, métodos de investimento e custos associados à aquisição de ativos.

- Introdução ao conceito, funcionamento e características dos fundos de investimento imobiliário brasileiros e aspectos relacionados à aquisição de imóveis físicos;

- Examinar o atual clima econômico em que o Brasil opera e os FII e os mercados imobiliários;

- Explicar as vantagens de investir nesses fundos em comparação com os investimentos tradicionais na aquisição direta de imóveis comerciais;

O presente trabalho teve como base a realização de estudo descritivo, com base em procedimentos adotados em estudo bibliográfico, por meio do qual foi possível verificar o que o pesquisador tem abordado sobre investidores institucionais, estrangeiros e investimentos em ativos reais, proporcionando assim uma compreensão dos temas abordados sob múltiplas perspectivas, permitindo uma visão mais ampla, com informações esclarecedoras e de linguagem simples, voltadas aos novos investidores.

2 DESENVOLVIMENTO

Os fundos de investimento imobiliários correspondem a fundos dedicados ao investimento na área imobiliária, seja investindo diretamente em empreendimentos imobiliários, seja atuando no financiamento deste tipo de empreendimento, ou pela aquisição de títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários ou que visem o financiamento de empreendimentos imobiliários. Como o investimento em bens imóveis normalmente envolve alto valor de aplicação, poucos são os investidores que possuem recursos suficientes para aplicar diretamente em empreendimentos dessa natureza. Esse foi um dos principais fatores que estimulou o surgimento no mercado do conceito de fundo imobiliário, regulamentado pela legislação brasileira a partir da década de 90, por meio da Lei 8.668/93 e da

Instrução CVM nº 205/94, revogada pela Instrução CVM nº 472/08.

Essa nova forma de investimento veio a viabilizar o acesso de pequenos e médios investidores aos investimentos imobiliários. Os fundos passaram a juntar os recursos captados e investir em um ou mais empreendimentos imobiliários, que compõem sua carteira. Os fundos imobiliários são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das cotas. O retorno do capital investido se dá através da distribuição de resultados, da venda das cotas ou, quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas.

Os recursos de um fundo imobiliário podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, ou no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento, assim como em direitos relativos a imóveis. Os recursos de fundo imobiliário também podem ser aplicados em sociedades de propósito específico que desenvolvam empreendimentos imobiliários, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários ou que visem o financiamento de empreendimentos imobiliários.

3 METODOLOGIA

A metodologia utilizada foi a hipotético-dedutiva, onde se estabeleceu um passo a passo de análise de fundos imobiliários para investimento de forma sistematizada. Os fundos imobiliários reúnem fundos de investidores e investem em imóveis ou papéis relacionados a eles. Como todo investimento, requerem análise pelo investidor de longo prazo que deseja proteger seu patrimônio. Eles funcionam como um condomínio de investidores, onde cada um detém cotas proporcionais ao seu investimento. Os rendimentos são distribuídos regularmente aos cotistas. É importante analisar cuidadosamente os fundos imobiliários antes de investir, levando em consideração fatores como localização dos imóveis, gestão do fundo e cenário econômico.

Ademais, com base em procedimentos adotados em estudo bibliográfico, por meio do qual foi possível verificar o que o pesquisador tem abordado sobre investidores institucionais, estrangeiros e investimentos em ativos reais, proporcionando assim uma compreensão dos temas abordados sob múltiplas perspectivas, permitindo uma visão mais ampla, com informações esclarecedoras e de linguagem simples, voltadas aos novos investidores.

Este estudo também adotou o método de pesquisa bibliográfica, pois, por meio de relatórios de instituições financeiras, regulamentações de agências reguladoras, dados de pesquisas de índices, e outros documentos, pode-se compreender a dinâmica e o funcionamento de tais investimentos, bem como seu papel, indicadores de aprovação de desempenho, e aceitação no mercado financeiro.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A busca por oportunidades de investimento que proporcionem crescimento e segurança financeira nunca foi tão relevante. Nesse contexto, os fundos imobiliários emergem como uma opção atraente para investidores em busca de diversificação e renda passiva. Ao longo deste artigo, exploramos os fundamentos dos Fundos Imobiliários, desde a compreensão de como eles funcionam até a análise de seus benefícios e riscos.

Destacamos a importância da diversificação, pois os fundos imobiliários permitem que os investidores acessem uma ampla gama de propriedades, como escritórios, shoppings, residenciais e logísticas, sem a necessidade de comprar imóveis individuais. Observamos como os fundos imobiliários oferecem renda passiva consistente por meio dos aluguéis e distribuição de lucros, tornando-os uma escolha atraente para quem busca construir um fluxo de caixa estável ao longo do tempo.

No entanto, também ressaltamos que, como qualquer investimento, os fundos imobiliários têm seus riscos, e é essencial que os investidores compreendam esses riscos e tomem decisões informadas. A decisão de investir em fundos imobiliários deve ser baseada em uma análise cuidadosa de seus objetivos financeiros, como sempre é aconselhável buscar orientação de um profissional financeiro qualificado antes de tomar qualquer decisão de investimento.

REFERÊNCIAS

FUNDOS IMOBILIÁRIOS in: UBE.LAB, 2021. Disponível em:

<https://urbe.me/lab/porque-e-uma-boa-opcao-investir-em-imoveis/> . acesso em 01 out. 2023

CVM-Guia-01-FII – Mercado de Capitais e Derivativos in: Gov.br 2023. Disponível em:<https://www.gov.br/investidor/pt-br/educacional/publicacoes-educacionais/guias/guia-de-fundos-de-investimento-imobiliarios.pdf>. Acesso em 02 out 2023

CVM-Guia-01-FII – Guia do Investidor in: Passei Direto, 2023. Disponível em: www.passeidireto.com/arquivo/71699520/cvm-guia-01-fii

O que são fundos Imobiliários in: Exame Invest 2022. Disponível em:

[://exame.com/invest/guia/fundos-imobiliarios-o-que-sao-e-como-funcionam/](http://exame.com/invest/guia/fundos-imobiliarios-o-que-sao-e-como-funcionam/) . acesso em 02 de out 2023

UMA INTRODUÇÃO AOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS in: André Massaro 2023.

Disponível em:

<https://www.andremassaro.com.br/introducao-aos-fundos-imobiliarios/>

COMO FAZER INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO FINANCEIRO?

In: Genial Blog, 2023. Disponível em: blog.genialinvestimentos.com.br acesso em 15 de Setembro 2023