

Fundos de Investimento Imobiliário

Contexto

Paula Freire Santoro
Professora Faculdade de Arquitetura USP
E-mail paulasantoro@usp.br

AUP 5895
FAUUSP, São Paulo
Quinta, 19 novembro 2020

Fundos de Investimento Imobiliário

* Emergência de um novo regime de acumulação calcado na “**dominância da esfera financeira**” (Chesnais, 2015)

* Supremacia da extração de renda sobre o capital produtivo, a financeirização (Harvey, 2013; Rolnik, 2015; Aalbers, 2014)

* Imbricamento entre as esferas da financeirização e da produção do espaço, em formas de produção do espaço do “**complexo imobiliário-financeiro**” (Aalbers e Fernandes, 2016; Rolnik, 2015)

A expressão “complexo imobiliário financeiro” foi cunhada por Manuel Aalbers, como uma metáfora inspirada no complexo industrial/militar norte americano, capaz de chamar a atenção para a relação entre a produção imobiliária, as finanças e os Estados. Ambos complexos devem ser entendidos como triângulos, uma vez que os Estados também fazem parte desta equação. A expressão complexo industrial militar foi utilizada pela primeira vez pelo então Presidente Eisenhower em seu discurso de despedida da presidência em 1961, se referindo ao triângulo que incluiu contribuições políticas, aprovações de orçamento militares, lobbies para sustentar burocracias e uma rede de contratos e fluxos de dinheiro entre indivíduos, corporações e instituições ligadas a provedores de armas e serviços militares (fonte: Oxford Dictionaries)(Santoro & Rolnik, 2017).

Por que estudar os FII's e a gestão pública?

Fundos de Investimento Imobiliário Públicos

- ✓ As **instituições** suas regras, desenhos organizacionais, **instrumentos mobilizados**
- ✓ Instrumentos **permitem a penetração das lógicas do capital privado imobiliário-financeirizado nos modos de gestão pública e seu amoldamento às lógicas financeirizadas...**

As **lógicas do capital do imobiliário-financeiro** são compreendidas aqui como a **lógica:**

- ✓ rentista,
- ✓ curto-prazista (liquidez),
- ✓ avessa ao risco,
- ✓ que enseja e reproduz a especulação e atenta à valorização dos ativos financeiros e sua liquidez (Paulani, 2010, p. 129)

Mas também a **lógica:**

- ✓ que coloca este capital como dependente de contratos com o poder público, de disponibilização de ativos públicos;
- ✓ de incorporação de “políticas inclusivas” que não incomodem as lógicas do capital financeiro e que não alterem sua lógica territorial urbana concentradora (Santoro, 2019); e
- ✓ também que dêem garantias e minimizem riscos aos privados, incorporando para o Estado os riscos (Almeida, 2020).

✓ 1997

Regulamentação Sistema Financeiro Imobiliário (SFI)

- ✓ Participação de instituições financeiras nas operações de financiamento de imóveis,
- ✓ Oferecendo ao investidor a garantia da alienação fiduciária;
- ✓ A possibilidade de captação de investidores institucionais, como fundos de pensão e bancos de investimento; e
- ✓ Criou o mercado secundário de recebíveis imobiliários, através de instrumentos financeiros “inovadores” como o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs), as Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) (Royer, 2014)

✓ 2005

Empresas imobiliárias fazem ofertas públicas de suas ações na bolsa de valores

Initial Public Offering – IPOs) ampliando o volume de recursos a serem investidos no imobiliário e nestas novas figuras (Shimbo, 2012)

✓ Anos 2000
Reorganização FGTS

- ✓ A reorganização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (FGTS) nos anos 2000 permitiu que fosse crescente o investimento de seus recursos nestes instrumentos imobiliário-financeiros
- ✓ Crescente o poder dos administradores da massa de ativos imobiliários (fundos mútuos, fundos de pensão, seguros) na definição das formas de utilização da poupança e do crédito (Chesnais, 2005), uma vez que o volume de recursos nestes fundos foi visto como grande alternativa para captar recursos para o setor imobiliário

FIIs são...

- ✓ um tipo de fundo estruturado, constituído sob a forma de um condomínio fechado de investimentos em empreendimentos de base imobiliária, ou seja, “negócio apoiado em imóvel cujo objetivo seja a geração de renda de longo prazo” (Rocha Lima, 2011), cujas quotas constituem valores mobiliários

Geridos por...

- ✓ Possui um administrador, autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários – um banco, uma sociedade de crédito imobiliário, corretora ou sociedade distribuidora de títulos e valores imobiliários, ou similares –, que constitui o fundo e realiza a captação de recursos por meio da venda de cotas para investidores

Tipos

- ✓ Os FIIs podem comprar ou construir imóveis, vender ou alugar, investir em títulos imobiliários ou mesmo em outros fundos, podem ser fundos de fundos ou fundos híbridos, que combinam FII com papéis (Cezar, 2018).

Motivations | characteristics

✓ 1a fase

1993

Regulamentação

Figura jurídica dos FIs foi criada e regulamentada.

✓ 2a fase

2004

Leis que alteraram o regime tributário dos FIs e os instrumentos financeiro-imobiliários associados

✓ 3a fase

✓ 2008

Instrução da CVM que revogou anteriores e introduziu a possibilidade de incorporar à carteira dos FIs os títulos de papéis.

Criação do Índice dos Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX)

✓ 4a fase

✓ 2015

Novas CVM alteram governança

Criação dos Fund of Funds Imobiliários (FOFIs)

Evolução dos FIIs segundo Franco, 2019 – Sistemas Fundo.net

