

24/05/2018 às 05h00

Fundo para garantir aluguel não decola

Por Rodrigo Carro | Do Rio



Previsto numa instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) de 2006, o uso de fundos de investimento para garantia locatícia (pagamento do aluguel em caso de inadimplência do inquilino) ainda está longe de se popularizar no país. A autarquia responsável pela fiscalização do mercado de capitais confirma a existência de três fundos do gênero. Um deles entrou em operação em janeiro, outro está em fase pré-operacional e um terceiro está sendo encerrado sem nem ao menos ter sido lançado.

O principal obstáculo ao avanço do produto financeiro é o predomínio de instrumentos mais convencionais de garantia para contratos de locação imobiliária. "A fiança tradicional [fiador] ainda responde por 60% das garantias no mercado [em termos de quantidade de operações de locação]", estima Carlos Samuel de Oliveira Freitas, presidente da Associação Brasileira dos Administradores de Imóveis (Abadi), referindo-se especificamente aos mercados residencial e comercial. "O seguro fiança representa entre 25% e 30% das garantias, dependendo da cidade", diz.

Considerando-se apenas o mercado de garantias financeiras, a situação é distinta. "As seguradoras se apossaram desse mercado [de garantia locatícia] com o seguro fiança e os títulos de capitalização", afirma Maurício Gentil, idealizador e distribuidor exclusivo das cotas do Loc Fácil, único dos três fundos a sair do papel até agora. Com patrimônio de R\$ 2,1 milhões, o fundo tem a Caixa Econômica Federal como custodiante de seus ativos e a gestora de recursos Bridge Trust como administradora.

Por ser um fundo de renda fixa simples, o Loc Fácil deve obrigatoriamente manter ao menos 95% do seu patrimônio investido em títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas nesses papéis ou, ainda, em títulos emitidos por instituições financeiras com risco de crédito no mínimo equivalente ao risco soberano.

Constituído em outubro de 2016, o Planner Fundo de Investimento Renda Fixa Simples Garantia de Locação - outro veículo de investimento voltado exclusivamente para garantir contratos de locação imobiliária - "está em trâmites de encerramento", segundo informou a corretora Planner, administradora do fundo. Em nota, a instituição financeira esclareceu que "o cliente que solicitou a abertura [do fundo] desistiu do produto."

O terceiro fundo do gênero - o Ouro Preto Garantia de Locação Imobiliária - tem perfil diferente dos outros dois, com mais espaço para investir em papéis que não sejam títulos públicos federais. O objetivo é obter um rendimento de 101% do CDI (Certificado de Depósito Interbancário), de acordo com o regulamento do fundo registrado junto à CVM.

Para tentar alcançar essa rentabilidade, a previsão é que até 20% do patrimônio líquido do fundo seja aplicado em créditos privados (fundos de investimento em direitos creditórios, por exemplo), explica João Peixoto, diretor da Ouro Preto Investimentos, gestora da carteira do fundo. No site da CVM, o Ouro Preto Garantia de Locação Imobiliária aparece ainda "em fase pré-operacional", mas Peixoto afirma que o fundo iniciou suas operações três meses atrás.

No momento, a administradora de recursos - que tem sob sua gestão uma carteira de R\$ 5 bilhões - prepara material explicativo para detalhar o funcionamento do fundo de garantia locatícia. A previsão é que a divulgação comece em um mês. Peixoto atribui a existência de poucos fundos de garantia locatícia à maior complexidade de montagem desse tipo de produto, já que é necessário criar uma estrutura específica para preparar contratos e notificar locatários inadimplentes, por exemplo.