



Alexandre Couto Silva*
sócio do Barbosa, Müssnich & Aragão



2009 foi o grande ano dos fundos de investimento imobiliário

O ano de 2009 chegou ao fim e, em meio à euforia do mercado e às previsões otimistas para o ano que começa, uma estatística merece destaque: a dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) lançados no ano passado.

Impulsionados por um mercado em ascensão e por um conjunto de inovações regulamentares estrategicamente implementadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), os FIIs bateram todos os records em 2009.

Enquanto que, em 2008, o valor total de lançamentos foi de R\$ 616,86 milhões, em 2009, o número de lançamentos ultrapassou R\$ 3,44 bilhões entre ofertas primárias e secundárias registradas e as autorizadas com dispensa de registro, ou seja, um aumento de aproximadamente 550%. Considerando que os lançamentos acumulados entre 2000 e 2008 somaram R\$ 4,39 bilhões, a marca alçada em 2009 representa aproximadamente 44% do total de lançamentos da década.

Não há dúvida de que a recuperação da economia brasileira desempenhou um papel importante no crescimento do número de investimentos em FIIs, mas as inovações regulamentares implementadas pela CVM nos últimos dois anos também foram determinantes na expansão desse instrumento de investimento.

Entre as inovações apresentadas, destacam-se a Instrução CVM nº 472/08, que veio implementar novas regras para a constituição e o funcionamento dos FIIs, e a Instrução CVM nº 478/09, que, no último mês de setembro, realizou aperfeiçoamentos pontuais no texto da Instrução CVM nº 472/08.

Dentre as inovações mais relevantes implementadas pela Instrução CVM nº 472/08, encontra-se a multiplicidade de opções de investimento conferidas aos FIIs, que passaram a poder aplicar seus recursos em uma ampla gama de ativos, tais como ações, debêntures, quotas de fundos de investimento e quotas de outros FIIs.

Por sua vez, a Instrução CVM nº 478/09 veio dispensar a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos a serem adquiridos pelos FIIs por suas respectivas assembleias gerais de cotistas, atendendo assim à sugestão feita por instituições do mercado, que reivindicavam uma estrutura de aplicação de recursos mais dinâmica para os FIIs.

Apesar de esta inovação não favorecer especialmente aqueles FIIs desenvolvidos para a consecução de projetos imobiliários específicos, a dispensa da apreciação do laudo de avaliação pela assembleia geral de cotistas beneficiou de forma decisiva aqueles fundos de perfil mais dinâmico, que contam com uma carteira de investimentos diversificada, além de possibilitar um melhor aproveitamento de oportunidades de negócios sazonais, inerentes ao mercado imobiliário.

Não resta dúvida de que as inovações trazidas aos FIIs permitirão um crescimento ainda maior desse instrumento nos próximos anos. O crescente interesse dos fundos de pensão e o aumento do ingresso de capitais estrangeiros deverão ser as principais fontes de recursos para os novos FIIs a serem constituídos no país, que, como já visto, contam agora com várias opções de investimentos, associadas a uma estrutura de composição e modificação de carteira flexível e eficaz. ■ Colaborou Roberto Mendes de Freitas, advogado do Barbosa, Müssnich & Aragão