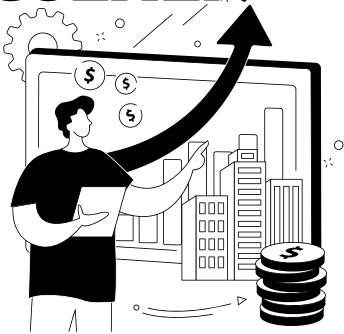


\$eu bolso

Fundos de Investimento Imobiliário

O QUE OBSERVAR E DICAS PARA ESCOLHER ATIVOS MAIS RESILIENTES

Com política monetária ainda restritiva, crédito pressionado e juros públicos acima de R\$ 1 trilhão em 12 meses, fundos imobiliários operam em ambiente desafiador apesar da expectativa de queda gradual da Selic



Em 2026, o cenário para Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) reflete um ciclo de cortes de juros mais gradual e incerto, com o mercado projetando redução da Selic, mas de forma mais cautelosa. Esse ambiente é crucial para os FIIs, sensíveis ao custo do dinheiro, em um contexto de juros ainda elevados, política monetária restritiva e impacto sobre crédito e investimento.

O Banco Central apontou que os juros nominais do setor público atingiram R\$ 1,03 trilhão em 12 meses até janeiro de 2026 (8,05% do PIB), impulsionados pela Selic e pelo endividamento, reforçando que a política contracionista e o crédito restrito continuam pressionando os investimentos.

“Há um argumento econômico forte para começar a normalizar juros, mas ele convive com forças contrárias, por conta das expectativas de inflação ainda acima da meta, risco geopolítico e pressão do petróleo. Nesse contexto, o ano tende a exigir mais seletividade em FIIs, com foco em segmentos e qualidade, e menos apostas generalizadas”, explica Lucas Sharau, especialista em planejamento financeiro.

plica Lucas Sharau, especialista em planejamento financeiro.

Ao avaliar o risco-retorno, os segmentos mais bem posicionados são fundos de papéis de boa qualidade, logística, shoppings e lajes corporativas. “Logística chega com fundamento operacional forte: a vacância do mercado logístico classe A no Brasil fechou 2025 em 6,56%, abaixo dos 8,03% de 2024, e os preços pedidos também subiram. Shoppings entram em 2026 como um setor que faturou R\$ 200,9 bilhões em 2025, com 658 shoppings em operação e 11 inaugurações previstas para 2026. Já os fundos de papel continuam interessantes porque o juro ainda alto sustenta a renda dos papéis”, pontua Sharau.

O planejador financeiro ressalta que o investidor deve considerar três cenários: um cenário-base de cortes de juros mais lentos, um cenário benigno com inflação e petróleo em queda permitindo reduções mais consistentes, e um cenário adverso com inflação persistente ou piora fiscal, mantendo a Selic elevada por mais tempo.

Selic deve influenciar desempenho dos FIIs em 2026

A queda da Selic impacta os FIIs de forma diferente conforme o segmento: nos fundos de papel, juros altos ainda sustentam rendimentos, tornando-os defensivos enquanto os cortes são lentos; nos fundos de tijolo, o efeito maior vem da valorização das cotas com juros menores; os híbridos equilibram renda corrente e valorização, atravessando melhor

cenários incertos; e os fundos de desenvolvimento são mais sensíveis ao ciclo, se beneficiando de cortes claros e sofrendo quando o juro permanece alto. Assim, em 2026, “papel” e híbridos se mostram mais confortáveis no cenário-base, “tijolo” e “desenvolvimento” se destacam no cenário benigno, e “papel” de qualidade volta a ser porto seguro no cenário adverso.

Relevância do P/VP na avaliação de oportunidades em FIIs: Eficácia ou risco?

A métrica do Preço Valor Patrimonial (P/VP) continua sendo útil, e funciona como ponto de partida para a tomada de decisão. O mercado amadureceu bastante e já diferencia melhor o que está barato por exagero do que está barato por um motivo estrutural.

“Para 2026, eu diria que o P/VP segue sendo uma métrica eficiente quando lido junto com o resto: qualidade do ativo, ocupação, poder de reajuste de aluguel, perfil dos inquilinos, endividamento e histórico da gestão. Num cenário benigno, muitos descontos tendem a fechar. Num cenário adverso, o fundo ‘barato por problema’ pode continuar barato por bastante

tempo”, ressalta Sharau.

Para avaliar a qualidade da gestão de um FII e a capacidade de gerar valor no longo prazo, o investidor precisa se atentar a cinco frentes: alocação de capital; execução operacional; gestão de risco; governança e transparência; e disciplina de ciclo.

O principal risco para FIIs continua sendo macroeconômico, com inflação, petróleo e fiscalidade afetando a Selic e, portanto, os preços dos fundos. Cada segmento tem riscos próprios: inadimplência e qualidade do crédito em fundos de papel; vacância e reposicionamento em fundos de tijolo; e alavancagem mal calibrada em todos.

O especialista destaca que o FII ideal para 2026 é resiliente e estruturado para funcionar mesmo sem um cenário perfeito.

Confira abaixo as características-chave:

SETOR E ATIVOS: logística de qualidade, shoppings dominantes e imóveis urbanos bem posicionados; escritórios apenas se ativos e preço forem atraentes.

INQUILINOS E CONTRATOS: locatários fortes, contratos longos e proteção inflacionária quando possível.

CARTEIRA E CRÉDITO: fundos de papel com carteira pulverizada, garantias robustas e sem excesso de risco.

ALAVANCAGEM E GOVERNANÇA: dívida controlada, gestão disciplinada e governança transparente.

“Os FIIs continuam oferecendo renda e diversificação. Além do provento, podem valorizar se os juros caírem e, às vezes, proteger contra a inflação. O foco deve ser fundos com qualidade operacional e preço atraente, capazes de enfrentar diferentes ciclos”, conclui Sharau.

TRANSPARÊNCIA, ASSERTIVIDADE E CONFIANÇA NA GESTÃO

TRANSPARÊNCIA FINANCEIRA

Relatórios objetivos e acessíveis a todos os condôminos.

ASSEMBLEIAS COM SEGURANÇA JURÍDICA

Condução organizada e dentro das normas legais.

GESTÃO ASSERTIVA

Eficiência, controle de custos e valorização do patrimônio.

Procura uma administração condominial eficiente, com foco em prestação de contas clara e decisões seguras em assembleias? Entre em contato e conheça nossos diferenciais.

grupoarcon.com.br

(16) 3043-1235

