



Perguntas e Respostas

Módulo 5

Aula 2

Riscos, Ativos e Contratos

MINHA CARTEIRA NÚMERO UM

Me Poupe !

Aula 2 – Riscos, Ativos e Contratos

Entendi os riscos de investir em FIs, mas o que acontece se o Fundo falir?

A lei assegura que o patrimônio de um fundo seja totalmente separado do patrimônio dos seus administradores. Sendo assim, caso haja falência do administrador do fundo, o Banco Central nomeará um administrador substituto, até que a assembleia de cotistas escolha outra empresa para esse cargo.

Os imóveis que fazem parte do patrimônio do fundo são avaliados regularmente?

Os FIs de tijolos têm seus imóveis reavaliados anualmente, por empresas especializadas em avaliação imobiliária e seguindo a NBR 14653-1.

O que são imóveis triplo A?

O conceito de Triple A (ou AAA) refere-se ao nível máximo de qualidade, padrão de construção e de tecnologia de ponta. O edifício, tanto durante sua construção quanto em sua utilização, precisa atender a critérios rígidos, como eficiência energética, conforto acústico e térmico, métodos construtivos com a menor geração de resíduos e capacidade de adequação das ABL (Área Bruta Locável).

MINHA CARTEIRA NÚMERO UM

Me Poupe !

O que é certificação LEED?

A sigla LEED significa Liderança em Energia e Design Ambiental. É uma certificação internacional que tem o objetivo de acelerar a adoção de práticas de construção sustentável, com critérios que começam na concepção do projeto do edifício, passam por sua construção e seguem em sua manutenção ao longo dos anos. Tudo tem que ser planejado, projetado, construído e mantido com o menor impacto ambiental possível.

Na prática, o que é a ABL (Área Bruta Locável)?

Área Bruta Locável é exatamente a metragem quadrada disponível para uso do inquilino. Em cada tipo de imóvel, temos diferentes áreas que são de uso comum ou de maquinário e que estão fora das áreas que o inquilino efetivamente pode usar, como elevadores e escadas de incêndio, caixas d'água, áreas comuns de circulação, guaritas. Todas as áreas desses espaços não são consideradas nos cálculos da Área Bruta Locável.

Onde encontro os ratings dos papéis que compõem um FII de recebíveis?

Todos os FIIs publicam mensalmente os relatórios mensais, que são documentos em que o gestor do FII comunica a seus cotistas todas as informações relevantes do mês e o portfólio do fundo. No portfólio dos FIIs de recebíveis, encontramos os dados dos ratings de cada papel que compõe o fundo. Os relatórios mensais são encontrados no site de Relação com Investidores dos FIIs ou nos sites de acompanhamento.

MINHA CARTEIRA NÚMERO UM

Me Poupe !

Os Flls não seguem a Lei do Inquilinato?

A Lei Federal nº 8.245/1991, mais conhecida como Lei do Inquilinato, teve duas alterações ao longo dos anos.

A primeira alteração veio com a Lei Federal nº 12.112/2009, que adequou o antigo texto aos novos parâmetros do Código Civil, salvaguardando apenas alguns pontos que podem ser discutidos entre locador e locatário, como acordo mútuo antes da assinatura contratual.

A segunda alteração veio com a Lei nº 12.744/2012, que trouxe a flexibilidade para contratos locatícios para imóveis de construção ajustada, ou seja, quando o imóvel é construído ou adequado exclusivamente para as necessidades específicas do locatário. Essa mudança permitiu que contratos atípicos tivessem durações mais longas e autorizou regras mais duras quanto às garantias e multas contratuais.



Até a próxima aula!

MINHA CARTEIRA
NÚMERO UM
Me Poupe!