

O fundo imobiliário que investe em cemitério

Valor Econômico 14 maio 2019 Naiara Bertão

Ninguém gosta de falar sobre morte. Mas dá para lucrar sim com a morte dos outros, claro. É nisso que Vicente Conte Neto tem apostado nos últimos oito anos.

A gestora na qual é sócio, a Zion, administra desde 2016 o primeiro fundo de investimentos imobiliário (FII) com foco em comprar participação em cemitérios, o FII Brazilian Graveyard and Death Care Services (CARE11). O fundo

tem patrimônio de R\$ 220 milhões, com participação direta ou indireta em 11 cemitérios e milhares de jazigos avulsos em outros cemitérios. São quase 1.200 cotistas, em sua maioria pessoas físicas de alta renda, além de um banco, uma seguradora e alguns investidores institucionais.

Como não há em curso uma nova oferta, quem quiser se associar e ser dono de um cemitério (na verdade, de uma

parte dele), pode comprar participação do CARE11 na bolsa.

Um cemitério consolidado (com mais de dez anos) no setor pode ter uma margem de lucro em torno de 25%. Mas, engana-se quem pensa que, ao investir no CARE 11, vai receber todo mês um dinheiro pelo enterro dos mortos. A meta é pagar ao cotista a inflação (medida pelo IPCA) mais 7% ao ano. Mas, como

ele está na fase de fazer investimentos, são raros os momentos em que o cotista recebe algo. O fundo pagou rendimentos em 2017, mas ninguém recebeu um real em 2018, por exemplo.

A explicação para a demora no retorno está na própria natureza do negócio. Investir em cemitério parece promissor, mas dá trabalho e envolve muito dinheiro. Começar um negócio no ramo em uma cidade de médio porte do interior de São Paulo, por exemplo, exige aproximadamente R\$ 50 milhões e leva alguns anos para comprar e preparar o terreno, conseguir todas as autorizações e certificações

jurídicas, administrativas e ambientais para funcionar.

Isso sem contar o tempo e o dinheiro para disputar a licitação para receber a permissão da prefeitura. Vicente Conte, do Zion, explica que nos primeiros cinco anos, os investimentos vão para as instalações e o terreno e depois demandará mais um tempo para o negócio maturar.

.Com