

EDUCAÇÃO

Fundo de investimento pioneiro para universidades comunitárias pode iniciar no Rio Grande do Sul **WEB**

Gestora de recursos independentes de São Paulo formata fundo para comprar ativos imobilizados de Instituições Comunitárias de Ensino Superior e trazer para o setor a prática do 'vender para locar de volta'

Por Marcelo Menna Barreto / Publicado em 20 de janeiro de 2022



Já há tratativas avançadas para a compra de parte de dois prédios da Universidade de Passo Fundo (UPF), de Passo Fundo

Foto: Pedro Bregolin/Assessoria de Imprensa UPF

Conhecida no mercado como Sale & Leaseback (SLB), essa operação financeira e imobiliária está dando passos rumo às Instituições Comunitárias de Educação Superior ([Ices](#)).

A gestora de recursos independente 3R Investimentos se prepara para lançar até o início de fevereiro um fundo de R\$ 150 milhões com o objetivo de comprar imóveis de universidades comunitárias para explorar o recebimento de aluguéis.

Já há tratativas avançadas para a compra de parte de dois prédios da Universidade de Passo Fundo ([UPF](#)), Rio Grande do Sul.

De uma forma simples e direta, a SLB nada mais é do que uma empresa ou instituição vender todo ou parte do seu ativo imobilizado (prédios, terrenos) e permanecer no local via pagamento de aluguel. Foi o que recentemente fez a Rede Globo de Televisão com sua sede na cidade de São Paulo.

Redução de custos

Se há muito tempo a venda de patrimônio fazia pairar no ar suspeitas de dificuldades financeiras em uma empresa, não é de agora que ela é encarada como uma estratégia para redução de custos com impostos e eventuais manutenções.

Praticamente não há hoje no Brasil uma grande corporação que não se utilize do SLB. O foco é o lucro. No caso de organizações sem fins lucrativos como as Ices, mais recursos para ser destinado à sua atividade fim.

Ação pioneira

De acordo com analistas de mercado ouvidos pela reportagem, raros são os fundos imobiliários focados em imóveis de universidades. Nenhum em Ices.

O presidente da Fundação Universidade de Passo Fundo (FUPF), Luiz Fernando Kramer Pereira Neto, disse ao *Extra Classe* que “por causa de cláusulas pré-contratuais de confidencialidade, nos pronunciaremos apenas após a finalização de todas as etapas, isto se firmadas”. Procurada, a [3R Investimentos](#) optou também por não comentar o assunto.

Apesar do sigilo, algo compreensivo nesse setor econômico por questões regulatórias, corre entre operadores e gestores educacionais que já há diversas instituições de ensino superior em processos parecidos com o da UPF.

Nicho de mercado

O SLB projetado pela 3R não é a primeira iniciativa da gestora com as Ices. Em outubro passado, a empresa divulgou o lançamento de um Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) voltado às universidades comunitárias.

A primeira carteira de ativos do fundo foi composta por recebíveis da Universidade de Santa Cruz do Sul (Unisc) e o Centro Universitário da Fundação de Ensino Octávio Bastos (Unifeob), de São João da Boa Vista (SP).

Na ocasião, a 3R disse que o produto estava alinhado com as tendências ESG e era o primeiro do mercado com este foco e voltado para crédito estudantil.

“Estamos comprando carteiras já constituídas pelos próprios programas de financiamento das universidades. São créditos que a instituição dá para alunos que potencialmente não conseguiriam estudar se não tivessem esse crédito. Isso tudo sem intermediação de instituições financeiras, o que acabaria elevando os custos”, disse na ocasião Adriano Bernardi, sócio da 3R e responsável pela área de Produtos Estruturados.

Segundo o executivo, a ideia é proporcionar mobilidade social e facilitar “a expansão dos programas de financiamentos próprios das Universidades Comunitárias”.

educação superior - mercado financeiro - instituições comunitárias