SEMANA

INVESTINDO NA PRÁTICA

EDIÇÃO BLACK FRIDAY

RESUMO AULA 02

Como receber aluguel sem ter imóvel

ANTES DE TUDO

O que eu sempre faço antes de qualquer conteúdo?

Isso mesmo, oração. Então vamos lá...

Senhor, antes de qualquer palavra sobre dinheiro, investimentos ou estratégias, nós queremos te agradecer.

Obrigado por mais um dia de vida. Obrigado pela oportunidade de estarmos aqui, buscando sabedoria, direção e transformação.

Nós sabemos que tudo vem de Ti, inclusive o recurso que passa pelas nossas mãos. Por isso, te pedimos: que o Senhor nos dê clareza para enxergar além do óbvio, discernimento para tomar as melhores decisões, e sabedoria para construir não apenas patrimônio, mas também um legado de paz, honra e propósito.

Que tudo o que aprendermos aqui hoje sirva para abençoar nossas famílias, multiplicar aquilo que já temos, e nos aproximar do futuro que o Senhor sonhou pra nós.

Amém!

Bora para o conteúdo!

POR ALBERTO POMPEU

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Investindo em FIIs: seu guia para renda passiva mensal

Já imaginou ter aluguéis caindo na sua conta todo mês, sem inquilino atrasado, sem reforma cara e sem a burocracia de ser proprietário?

Imagine ser "dono" de um pedacinho de shoppings, galpões logísticos e prédios comerciais espalhados pelo Brasil, recebendo sua parte dos aluguéis sem sair de casa. Parece bom demais para ser verdade? Pois é exatamente isso que os **Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)** oferecem.

Os FIIs são uma "vaquinha" moderna e inteligente.

Em vez de juntar milhões para comprar um shopping inteiro, você se junta com milhares de investidores e compra cotas dele. Cada um fica com um pedacinho do imóvel, e todos recebem sua parte dos aluguéis.



PENSA NISSO

Com menos de R$ 10, você já pode virar "coproprietário" de alguns dos melhores imóveis do país. Aquele shopping que você frequenta, o galpão de uma gigante do comércio online ou até agências bancárias podem estar na sua carteira.

A MELHOR PARTE

Na minha opinião, o melhor dos FIIs é a renda mensal.

Em muitos investimentos, você só vê o retorno quando vende. Os FIIs são diferentes: eles repassam os aluguéis direto para a sua conta, geralmente todo mês. E tem mais: **a pessoa física não paga imposto sobre esses rendimentos**. O que cai na conta é seu, líquido.

> *É como ter vários "inquilinos digitais" pagando aluguel direto na sua conta, sem nenhum problema de proprietário de verdade.*

A isenção vale para a pessoa física em fundos negociados na Bolsa com pelo menos 100 cotistas, para quem tem menos de 10% das cotas do fundo.

Neste resumo, você vai descobrir:

- O que são os FIIs e como eles funcionam na prática
- Por que eles ganham do imóvel físico para a maioria das pessoas
- Os tipos de FIIs e o que esperar de cada um
- Como montar sua primeira carteira, mesmo começando com pouco
- Os critérios para escolher bons fundos e as armadilhas no caminho

Prepare-se para transformar pequenas quantias numa renda que pinga todo mês. Vamos começar?

SEM BUROCRACIA

FIIs: sua chave para investir em imóveis sem burocracia



Você já sonhou em ter renda com imóveis, mas desanimou com a burocracia, os custos altos e a dor de cabeça de ser proprietário? Os FIIs resolvem esse dilema.

De forma simples, eles funcionam como **condomínios de investidores** que juntam dinheiro para aplicar em imóveis: shoppings, escritórios, galpões logísticos, hospitais, ou até títulos ligados ao setor.

O objetivo é claro: gerar renda passiva para você e valorizar suas cotas ao longo do tempo.

Pense num FII como um "condomínio de imóveis" gigante.

APARTAMENTO INTEIRO

R$ 300 mil

um imóvel, uma cidade

UMA COTA DE FII

R$ 30

vários imóveis pelo país

É como ser dono de um pedacinho de cada um desses imóveis, sem se preocupar com inquilino que não paga, manutenção ou IPTU.

COMO FUNCIONA NA PRÁTICA

Negociados na Bolsa. Pagos todo mês.

Os FIIs são negociados na Bolsa de Valores (B3), igualzinho às ações. Por isso, o preço das cotas sobe e desce todos os dias, conforme a procura, as expectativas sobre os imóveis e a economia.

Mas aqui está o ponto principal: para muita gente, o foco não é esse sobe e desce. É a renda que cai todo mês.

Por lei, os fundos imobiliários precisam distribuir pelo menos **95% do lucro** que recebem aos cotistas, a cada semestre. E a maioria faz esse pagamento todo mês.



Seu aluguel mensal na conta

Num FII de shoppings, as lojas pagam aluguel, o fundo desconta os custos de administração e repassa praticamente todo o resto para os cotistas.

EXEMPLO PRÁTICO

1.000 cotas × R$ 0,50 = R$ 500/mês

Direto na sua conta da corretora, sem inquilino para cobrar nem vazamento para consertar.

Para ter os pés no chão: um fundo que paga R$ 0,50 por cota costuma ter a cota perto de R$ 55. Ou seja, R$ 500 por mês pedem algo em torno de R$ 55 mil investidos. Os rendimentos variam e não são garantidos.

Quanto mais cotas você junta, mais aluguéis recebe.

COMPARANDO LADO A LADO

FIIs vs. imóvel físico: qual rende melhor para você?

Comprar um apartamento para alugar é um sonho comum. Mas, antes de se comprometer com muito dinheiro e anos de burocracia, veja o que os FIIs oferecem e um imóvel físico não consegue te dar:

	FIIs	Imóvel físico
Custo para comprar	✓ **Dá para começar com menos de R$ 10**	Precisa de muito dinheiro ou de um financiamento
Burocracia	✓ **Gestão 100% profissional: você só recebe os rendimentos na conta**	Você é o administrador: inquilino problemático, aluguel atrasado, IPTU, vazamento às 2h da manhã
Liquidez	✓ **Vendeu na Bolsa? O dinheiro cai na conta em 2 dias úteis**	A venda pode levar meses ou anos, dependendo do mercado
Diversificação	✓ **Com R$ 50 você tem shoppings, galpões e prédios em várias cidades**	Todo o dinheiro preso num único imóvel, num único endereço
Despesas	✓ **Só uma taxa de administração, geralmente entre 0,5% e 1% ao ano**	ITBI, cartório, corretagem, reforma, condomínio, IPTU, seguro, manutenção
Riscos	✓ **Inquilino saiu? A gestão do fundo vai atrás de outro, e os outros imóveis seguem pagando**	Inquilino saiu? Você fica sem renda até achar outro, pagando todos os custos
Impostos	✓ **Rendimentos isentos de IR para a pessoa física**	Aluguel tributado pela tabela do IR, que pode chegar a 27,5%

Liquidez: fundos pequenos e pouco negociados podem demorar mais para vender. Isenção de IR: vale para fundos negociados na Bolsa com pelo menos 100 cotistas, para quem tem menos de 10% das cotas.

Um tipo de fundo para cada perfil

No mercado imobiliário tradicional existem casas, apartamentos, terrenos e salas comerciais. Nos FIIs também existem "tipos" diferentes, cada um com seu potencial de retorno e seu nível de risco.

É como escolher o que alugar: uma casa residencial, com aluguel mais estável, ou um ponto comercial, que pode render mais, mas corre mais risco de ficar vazio? Entender isso é o que faz sua carteira combinar com você.



TIPO DE FII

Fundos de Tijolo

Os "donos" de imóveis reais

São fundos que investem em imóveis físicos de verdade. A renda que você recebe vem principalmente dos **aluguéis pagos pelos inquilinos**. É como ser sócio de um prédio comercial, de um shopping ou de um galpão, sem precisar administrar nada.

Lajes corporativas escritórios e prédios comerciais

Prós: inquilinos costumam ser empresas grandes, com contratos longos e estáveis.

Contras: em crises, empresas reduzem espaço ou fecham, e o prédio pode ficar vazio.

Shoppings centros comerciais

Prós: fluxo constante de pessoas, contratos longos com lojistas e renda espalhada entre várias lojas.

Contras: sofrem quando o poder de compra cai e disputam espaço com as compras pela internet.

Galpões logísticos armazéns e centros de distribuição na beira das estradas

Prós: a procura cresce junto com as compras pela internet.

Contras: muitas vezes dependem de poucos inquilinos grandes. Se um sai, o impacto é grande.



TIPO DE FII

Fundos de Papel

Os "financiadores" do setor imobiliário

Os FIIs de papel não compram imóveis. Eles investem em **títulos de dívida do setor imobiliário**, como os CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários) e as LCIs (Letras de Crédito Imobiliário).

É como se, em vez de comprar um imóvel para alugar, você emprestasse dinheiro para quem está construindo ou financiando imóveis. Seu ganho vem dos juros desses "empréstimos".

COMO FUNCIONAM

Geralmente atrelados à inflação (IPCA) ou ao CDI, por isso sentem mais as mudanças na taxa de juros.

Prós: rendimento tende a subir quando os juros sobem, e o preço da cota costuma oscilar menos.

Contras: risco de crédito (o devedor pode não pagar) e rendimentos que oscilam junto com o índice.

> *Resumindo: no fundo de tijolo, você é o dono do imóvel. No fundo de papel, você é o banco que empresta o dinheiro.*



TIPO DE FII

Fundos de Fundos (FoFs)

A diversificação "pronta para usar"

Os FoFs são como uma **"cesta de FIIs"**. Em vez de investir direto em imóveis ou títulos, eles compram cotas de outros fundos imobiliários. É a diversificação no piloto automático.

Imagine que você quer vários tipos de imóveis, mas ainda não sabe escolher cada FII. O FoF faz isso por você: uma equipe de gestores escolhe os fundos que vão compor a carteira.

Prós: diversificação imediata e gestão profissional.

Contras: "dupla cobrança" de taxa (a do FoF e a dos fundos que ele compra) e menos controle sobre onde está o seu dinheiro.

UMA CONFISSÃO

"Hoje eu não invisto em FoFs. Prefiro escolher meus próprios fundos e fugir da dupla cobrança de taxas."

ALBERTO POMPEU



A escolha depende do seu perfil:

Tijolo

para quem quer a estabilidade de imóveis de verdade.

Papel

para quem busca rendimento ligado aos juros e à inflação.

FoF

para quem prefere praticidade e aceita pagar taxa dupla.

MÃO NA MASSA

Montando sua carteira de FIIs: o guia prático

Você já conhece os tipos de FIIs. Agora vem a pergunta de todo iniciante: **"Como eu monto a minha carteira na prática?"** A resposta é mais simples do que parece, mas exige disciplina e estratégia.

A diversificação é a sua melhor amiga. Pense assim: se você tivesse dinheiro para vários apartamentos, não compraria só um para alugar, certo? Com FIIs é a mesma coisa.

> *Não coloque todos os ovos na mesma cesta. Esse é o mantra que deve guiar suas escolhas.*

O NÚMERO MÁGICO

5 a 10

FIIs na primeira carteira

Menos que isso: você fica concentrado no risco de poucos fundos.

Mais que isso: você pode se perder no acompanhamento enquanto ainda está aprendendo.

Imagine acompanhar 20 fundos quando você mal sabe ainda o que é vacância ou P/VP. É como tentar dirigir e escovar os dentes ao mesmo tempo: você não dá a atenção certa a nenhum dos dois.

NA HORA DE ESCOLHER

Critérios para escolher seus FIIs

1 Qualidade da gestão

Pesquise a gestora e o histórico dela. Uma gestão experiente faz toda a diferença no resultado do fundo.

2 Vacância e inadimplência

Veja quanto dos imóveis está ocupado e se os inquilinos pagam em dia. Prédio vazio não gera renda.

3 Dividend Yield (DY)

Olhe o histórico de pagamentos, mas cuidado: nem sempre o maior DY é o melhor negócio.

4 P/VP

Mostra se a cota está sendo vendida acima (ágio) ou abaixo (deságio) do valor dos imóveis do fundo.

5 Diversificação dos inquilinos

Prefira fundos com vários inquilinos e imóveis espalhados.

Sua primeira carteira na prática

Para começar, você pode buscar uma composição como esta, com 5 fundos:

TIJOLO	TIJOLO	TIJOLO	PAPEL	PAPEL
Shoppings	Galpões logísticos	Lajes corporativas	CRI / LCI	CRI / LCI

Um de shoppings (mais ligado ao consumo), um de galpões (ligado ao comércio online), um de escritórios e dois de papel, para diversificar com renda fixa imobiliária e se proteger da inflação.
Exposição a vários setores, sem complicar sua vida de iniciante.

FECHANDO A AULA

Dê o primeiro passo com FIIs!



Chegamos ao fim deste resumo, mas na verdade você está só começando. Os FIIs não são "papéis complicados": são a sua chance de ser dono de shoppings, galpões e prédios sem ter milhões no banco. Com cerca de R$ 10 você já começa a receber rendimentos todo mês.

Enquanto muita gente deixa o dinheiro parado na poupança, perdendo para a inflação, outros investidores estão construindo uma renda sólida com FIIs.

A diferença entre eles e você não é conhecimento, porque agora você tem. A diferença é a ação.

Imagine acordar daqui a alguns anos e ver R$ 500, R$ 1.000 ou até R$ 3.000 caindo na sua conta todo mês, vindos dos seus FIIs.

FAÇA A CONTA COM OS PÉS NO CHÃO

Com rendimento médio perto de 0,9% ao mês, cada **R$ 1.000 de renda mensal pede cerca de R$ 110 mil investidos**. Por isso o segredo é aportar todo mês e reinvestir os rendimentos: é assim que a bola de neve cresce.

Sua missão agora é simples:

1. Continue estudando os tipos de fundo que você viu aqui
2. Abra uma conta numa corretora (muitas são gratuitas)
3. Comece com o que tiver, mesmo que sejam R$ 10
4. Faça sua primeira compra ainda neste mês

HORA DA PRÁTICA

O primeiro aluguel

Você entendeu a mágica dos FIIs, a diferença entre tijolo e papel e que o rendimento é isento de IR e cai todo mês. Agora é hora de transformar teoria em renda. **Cada mês sem comprar sua primeira cota é um aluguel que fica na mesa.**

Seu desafio: a cesta básica de renda passiva

Monte uma mini-carteira com apenas três "ingredientes" da estratégia Feijão com Arroz, para começar a receber aluguéis o quanto antes.

1 Acesso ao mercado

Se ainda não tem, abra uma conta numa corretora de valores. Ela é a sua porta de entrada para a Bolsa. O processo é rápido e, em geral, gratuito.

2 A triagem da cesta

No site **fundsexplorer.com.br**, use a busca para encontrar três fundos, um de cada tipo:

TIPO DE FII	SEU OBJETIVO	POR QUE ESCOLHER
Tijolo (logística ou shopping)	Ter um pedacinho de um imóvel físico	Renda mais estável, vinda de aluguéis de grandes empresas e lojas
Papel (CRI / LCI)	Ter um título de dívida imobiliária	Rendimento ligado à inflação ou aos juros, outra fonte de renda
Lajes corporativas	Ter um pé no mercado de escritórios	Costumam ter contratos longos e imóveis de alto padrão

Filtro do bolso: escolha fundos com cota abaixo de R$ 100. Dá para começar comprando 1 cota de cada!

3

Compre sua primeira cota

Escolha o fundo que mais te agradou pelo histórico de pagamentos e compre a primeira cota. Pode custar o mesmo que um lanche na rua.

4

Anote a data de pagamento

Veja em que dia esse fundo costuma pagar os rendimentos (geralmente entre o 5º e o 15º dia útil do mês).

Atenção à data-com: para receber o rendimento do mês, você precisa ter a cota até essa data. Comprou depois? Recebe no mês seguinte.

Pronto!

Você não é mais só um leitor: é **cotista de Fundos Imobiliários** e, no próximo pagamento, recebe seu primeiro aluguel isento de IR. A partir de agora, a meta é simples: **todo mês, compre mais cotas.** Mais cotas, mais aluguéis. A bola de neve começou a girar.

Espaço para anotações

MEU FII DE TIJOLO

MEU FII DE PAPEL

DATA DE PAGAMENTO

ANOTA AÍ

Quinta-feira, 12/11, às 20h

Abertura da turma Prosperus Black



Durante a **Aula 04**, eu vou abrir as vagas da nova turma do Prosperus, o meu acompanhamento para quem quer investir com método. E vou apresentar a melhor condição para entrar.

Essa condição é só para quem estiver ao vivo.

E até lá, continue comigo. Amanhã tem mais.

11/11 QUARTA	AULA 03	Ações: como virar sócio das grandes empresas
12/11 QUINTA	**AULA 04**	**Top 3 ações e FIIs + abertura da Prosperus Black**
13/11 SEXTA	AULA 05	Estados Unidos e dólar
14/11 SÁBADO	AULA 06	Investimentos no exterior e cripto
15/11 DOMINGO	AULA 07	Imposto de Renda nos investimentos
16/11 SEGUNDA	AULA 08	Seu plano final

Tarefa: coloque agora um alarme no celular para quinta-feira, 12/11, às 19h50.

MANTRA DA PROSPERIDADE

A SAÚDE, A SABEDORIA E O DINHEIRO CHEGAM ATÉ MIM DE DIVERSAS FONTES E CONTÍNUAS BASES, EM QUANTIDADES CADA VEZ MAIORES E COMIGO FICAM PARA CONSTRUÇÃO DA MINHA PROSPERIDADE E FORTUNA.

AMÉM

@albertopompeu