

# Fundos Imobiliários

---

Os fundos de investimento imobiliário (FII) são investimentos de longo prazo, que consistem em um conjunto de recursos que serão aplicados em empreendimentos imobiliários. As parcelas do valor do patrimônio são distribuídas entre os investidores, na forma de cotas.

Para entender melhor sobre o assunto FUNDO IMOBILIÁRIO precisamos ter alguns aprendizados com quem já está inserido no mercado e tendo resultados com o modelo de investimento. Levando isso em consideração, vamos aproveitar alguns excelentes conteúdos do canal [Primo Rico](#).

## Introdução - Um pouco sobre o tal fundo imobiliário

- [R\\$16.700 e R\\$380.000: Quanto rende por mês em FUNDOS IMOBILIARIOS \(FIIs\)? Dá pra viver de renda?](#)

## Aprenda na prática como comprar fundo imobiliário

- [INVESTI R\\$ 150,84 EM FUNDO IMOBILIARIO \(FII\) NA BOLSA DE VALORES | Aprenda na PRÁTICA como COMPRAR](#)

## Um ótimo portfólio de sucesso para te encorajar a vencer

- [QUANTO EU GANHO DE FUNDOS IMOBILIARIOS POR MÊS? Dá pra VIVER DE RENDA?](#)

## Projetando o Investimento

Quando falamos em projetar o investimento, estamos referindo ao projeto em si, a quantidade de investimento que você levará para alcançar o objetivo de renda passiva. Para isso precisamos entender a diferença entre RENDA PASSIVA e RENDA ATIVA.

- RENDA ATIVA
  - A renda ativa acontece quando há um esforço trabalhista, quando você tem um emprego e através dele tem uma renda mensal, quando você sai desse emprego sua fonte de renda acaba.
- RENDA PASSIVA
  - A renda passiva acontece quando sem esforço trabalhista, o dinheiro passa a entrar na sua conta redendo por conta própria. Ou seja, uma fonte de renda que não para e melhor, sem esforço físico.
  - Um aluguel de um imóvel é considerado uma renda passiva, porém você estará sujeito a sempre ter um inquilino, e quando isso não acontece você tem um investimento parado sem lhe gerar uma renda. Já no caso do fundo imobiliário, ele é o dono de vários imóveis e você será dono de parte de seus investimentos, fazendo assim com que sempre esteja redendo um percentual mensal para sua carteira.

E é nesse sentido de objetivar uma renda passiva que lhe leve a conseguir um valor mensal desejado, que vamos abordar alguns pontos a partir de agora.

1. É preciso encontrar o MG(magic number). O MG nada mais é do que o momento em acontece a bola de neve, a quantidade de cotas necessárias para o seu investimento se manter sem que você precise de inserir um aporte oriundo da renda ativa. Ou seja, você passa a ter o poder de adquirir mais cotas somente com a renda do/s fundo/s em que você está investindo.

- Como calcular esse Magic Number?

- O fundo imobiliário é composto de algumas variáveis tais como:
  - VC - Valor da Cota.
  - DV - Dividendo (valor que rende por mês por uma cota)
- Formula para calcular o Magic Number:
  - $MG = (VC / DV)$
- Levando em consideração um exemplo de fundo imobiliário
  - VC: R\$ 194,76
  - DV: R\$ ( 0,78 / mês )
  - $MG: ( 194,76 / 0,78 ) = 249,69 \rightarrow 250$  cotas.

2. Dado que agora conhecemos o valores variaveis referente ao nosso fundo imobiliário e conseguimos chegar ao nosso MAGIC NUMBER, podemos ter uma noção de valores que precisamos para calcular o RMD(renda mensal desejada).

- Como calcular o RMD? temos duas formas:

- Levando em consideração os valores abaixo
  - VC: R\$ 194,76
  - DV: R\$ ( 0,78 / mês )
  - RDM: R\$ 5.000,00
- Fórmula Complexa:  $((RDM / DV) * VC)$ 
  - Supondo que você tem um desejo de renda mensal de R\$ 5.000,00
  - $((5.000 / 0,78) * 194,76) = R\$ 1.250.000,00$
- Fórmula Simplificada:  $(MG * RDM)$ 
  - Supondo que você tem um desejo de renda mensal de R\$ 5.000,00
  - $(250 * 5.000) = R\$ 1.250.000,00$
- Esse é valor de que você precisa tem em fundos para obter uma renda mensal de R\$ 5.000,00 -> R\$ 1.250.000,00 em Fundos Imobiliários.

Para de auxiliar nesse estudo, veja os videos abaixo que explicam na pratica como isso acontece:

- [COMO INVESTIR PRA VIVER DE RENDA COM FUNDOS IMOBILIARIOS](#)
- [COMO INVESTIR PRA VIVER DE RENDA COM FUNDOS IMOBILIARIOS EM 2021?](#)