**AO VIVO 4257 REAIS COM FUNDOS IMOBILIARIOS**

Então vai ser uma aula, uma aula completa sobre fundos imobiliários.

Eu vou mostrar pra você exatamente como que você vai montar sua carteira, como você vai construir esse patrimônio em fundos imobiliários, como que você vai gerenciar essa carteira, como que você vai escolher os melhores fundos imobiliários, o que que você precisa olhar para investir num fundo imobiliário e essa carteira que me levou a esse valor de quatro mil duzentos e cinquenta e sete reais todos os meses, e crescendo a cada mês, inevitavelmente vai levar você, porque eu vou compartilhar toda a estrutura.

Uma estrutura extremamente sólida, uma estrutura extremamente conservadora, onde a gente toma muito cuidado na análise do fundo imobiliário, porque não é porque fundo imobiliário está na bolsa que ele é bom. Existem muitos fundos que têm problemas, ou fundos que não têm problemas hoje, mas podem dar problemas.

Tem uma série de erros que eu vejo muita gente cometendo, gente que fala Edu cara, mas eu estou investindo em fundo imobiliário, mas parece que minha carteira não anda, ó, está acontecendo, está está oscilando muitos aluguéis que eu recebo, eu não estou tendo aluguel crescente todos os meses, que que pode estar acontecendo? Olha, meus fundos imobiliários estão se desvalorizando muito.

Edu, meu dividendo não está valorizando como deveria.

E quando eu vou olhar pra carteira dessas pessoas, quando eu vou olhar quais os fundos imobiliários que ela tem, a gente vê que ela não tem os fundos imobiliários ideais e congruentes pra quê? Pra a carteira segura para ter uma carteira rentável para ter uma carteira que aumente os seus aluguéis todos os meses então o pessoal que está começando a investir comete monte de erro talvez o pior deles seja vou colocar esse fundo imobiliário na minha carteira porque eu acho que é ele ou porque eu vi alguém falando sem você ter o controle e o conhecimento do porque você tá colocando Por exemplo.

Quem aí já ouviu alguma história assim às vezes você tem parente, às vezes você tem conhecido que foi caiu num conto aí de comprar terreno num valor muito fora da média, num lugar meio desconhecido, a pessoa nem conhecia direito mas parecia uma oportunidade muito boa e depois vai ver, esse terreno não era numa localização tão boa, aquela valorização que previa que ia ter, não teve.

A gente sabe que investir em imóveis, investir em terreno, é bom investimento.

Na maioria das vezes, em todas, com certeza não. Tem muita furada por aí. E tem gente que se especializa em vender furado. Tem malandro em todas as profissões. Eu conheço gente que comprou terreno numa cidade na praia, que tinha foto, que tinha vídeo, que tinha toda uma apresentação. Pagou por muito tempo e depois foi ver que o terreno não era numa localização tão boa que o terreno tinha problema.

A mesma coisa acontece para uma casa, se você vai investir em imóveis físicos de verdade. Se você vai comprar uma casa, se você vai comprar imóvel comercial, uma sala comercial, apartamento que você quer comprar isso daí, seja pra morar ou só pra alugar e ser uma outra fonte de renda, eu tenho certeza que você pesquisa muito. Eu tenho certeza que você, por conhecer a cidade onde você mora, você olha e fala, opa, espera aí, nesse lugar aqui não. Pô, porque esse bairro que tem problema x, porque aqui perto tem a empresa y, isso daí desvalorizou os imóveis, às vezes você faz uma pesquisa pouquinho mais a fundo, você vê que tem problemas de documentação, então quando a gente vai comprar imóvel, a gente faz uma pesquisa muito grande e tem o pessoal especializado nisso que levanta tudo, se tem imposto atrasado, se vai ter imposto novo, se vai ter tudo, se o antigo proprietário tem dívidas, se isso pode respingar em você, tem uma série de coisas que a gente tem que se proteger.

Com fundos imobiliários, gente, é a mesma coisa.

Não é porque com fundo imobiliário que a gente começa investindo às vezes pouquinho dinheiro a gente consegue comprar uma cota de fundo imobiliário, tem fundo imobiliário de nove reais, tem fundo imobiliário de cinquenta de cem de cento e cinquenta reais.

Não é porque a gente está pondo pouquinho dinheiro hoje, que a gente pode fechar os olhos pra algumas coisas. Por quê?

Pra gente ter o resultado de longo prazo, pra você chegar nesse número de quatro mil duzentos e cinquenta e sete reais todos os meses e cada mês crescendo pouco mais você precisa que uma série de fatores trabalhem ao mesmo tempo eu costumo dizer assim imagina uma uma série de engrenagens encaixadas é como como aqueles relógios antigos que a gente via lá três quatro engrenagens, uma roda mais rápida, outra roda mais devagar, mais lento. Mas todas elas, só vão entregar o resultado final, por exemplo, num relógio a hora certa, se todas elas estiverem trabalhando na velocidade certa do jeito certo.

E com fundo imobiliário é do mesmo jeito, porque a gente tem que se proteger de algumas coisas. A gente não pode buscar resultado imediato e correr o risco de em algum tempo perder aquele resultado porque perder aquele resultado pode fazer com que eu perca muito mais tempo do que eu já passei investindo e muito dinheiro Então eu vou compartilhar aqui com vocês, uma série de erros, uma série de acertos, eu vou compartilhar com vocês toda a estratégia que eu uso no meu dia a dia pra minha carteira, pra carteira das pessoas que estão no meus acompanhamentos, no meus programas, no meu programa de consultoria, onde todas as pessoas têm uma carteira, segura, altamente rentável, rentabilidade com consistência, isso é, todos os meses, e crescente certo?

Então olha, está tudo funcionando aí né pessoal? Todo mundo me vendo bem me ouvindo bem, Deixa eu ver se tem alguma mensagem alguma coisa importante aqui, pra gente entrar nessa.

Nesse passo a passo e olha só.

Primeiro, parabéns por você estar aqui você poderia estar fazendo qualquer coisa hoje, e por alguma razão ou você já está investindo não está muito feliz não está muito seguro com o que você está fazendo talvez você não esteja tendo os resultados que você acha que deveria ter ou talvez você fala você pensou aí com você, é o momento, talvez você já me acompanhe nas redes sociais, talvez você já tenha lido o livro e você fala cara virou a minha chave. Eu preciso começar a fazer isso porque senão não vai dar tempo, porque senão eu vou chegar pouco lá na frente e eu não vou ter uma outra fonte de renda passiva e você escolheu tá aqui e você poderia estar fazendo qualquer coisa então parabéns eu sempre reconheço como as pessoas que podendo estar fazendo qualquer coisa escolhem estar numa aula de investimentos como essas pessoas são diferenciadas a gente sabe né no Brasil a gente tem uma porcentagem muito pequena das pessoas que investem por isso que a gente vê tanta gente precisando trabalhar para sempre porque aposentadoria não é o suficiente porque não consegue aposentar porque o INSS não paga ou porque a previdência privada não dá e a pessoa precisa continuar trabalhando e tudo isso.

Pode ser evitado se você definitivamente começar hoje a construir essa carteira com fundos imobiliários.

A gente tem, a gente está passando por momento que muita gente fala nossa, Edu, mas a bolsa está caindo, Edu, mas será que a gente investe agora porque está barato, mas eu tenho medo porque parece que não tem fundo, que cada vez vai cair mais. Será que os fundos imobiliários são bons mesmos igual você fala, igual eu vejo monte de gente que falava disso mas eles não estão subindo e eu quero que você entenda o seguinte é o que está acontecendo hoje com o preço dos fundos imobiliários com a essa oscilação e grande parte deles é perdendo rentabilidade nos últimos doze meses, não me fala nada sobre o fundo imobiliário de verdade.

Isso me fala sobre o momento político e econômico que a gente vive no Brasil hoje. E eu digo isso porque os fundamentos dos fundos imobiliários.

O quanto que esses fundos imobiliários estão lucrando todos os meses? Quando que eles estão recebendo de aluguéis? O crescimento tudo que a gente precisa analisar nos fundos imobiliários. Estão melhores estão melhorando todos os meses a gente olha lá o relatório do fundo, fala caramba melhorou em relação ao mês passado a gente olha o relatório melhorou em relação a ano atrás e estão caindo por outras questões e isso faz com que hoje. A gente esteja vivendo momento incrível que quem passar.

O próximos doze meses vinte e quatro meses trinta e seis meses plantando e comprando fundo imobiliário sem se preocupar se está subindo ou se está caindo.

Depois nos próximos quatro cinco seis anos vai ter resultado exponencial de aumento absurdo no patrimônio de valorização dessas cotas porque isso inevitavelmente vai acontecer o mercado é feito de ciclos e isso acontece já aconteceu outras vezes e quem aproveitou pra investir nesse momento ganhou muito dinheiro e construiu baita patrimônio e hoje recebe muitos dividendos.

Então o que talvez demorasse mais tempo pra gente chegar nesse valor de quatro mil duzentos e cinquenta e sete, a gente tem hoje a possibilidade de chegar em menos tempo, porque porque os fundos imobiliários estão todos na sua maioria os bons fundos imobiliários estão sendo vendidos com quinze com vinte com trinta por cento de desconto isso quer dizer as suas cotas em relação ao valor do patrimônio estão vinte por cento trinta por cento alguns quinze por cento abaixo do que deveria Então imagina que em algum momento o mercado vai mudar Principalmente quando mudar a o jeito do nosso governo administrar a economia no Brasil, e esses fundos imobiliários vão se valorizar, não só até ficar o valor justo, ah o valor por do patrimônio por cota agora tá exatamente igual tá compatível não eles vão passar disso eles vão estar sendo vendidos caro só que aí você já vai ter comprado uma grande quantidade você já vai estar recebendo seus dividendos e aí você vai fazer a manutenção disso que é continuar comprando mesmo quando o preço está alto porque isso aí vai deixar sua carteira mais robusta ainda, só que isso não vai acontecer imediatamente e isso pra gente é ótimo.

A gente tá vivendo momento que a gente vive. A cada sequência de anos talvez a cada seis sete talvez a cada dez anos a gente encontra uma oportunidade como essa e hoje a gente está passando por esse momento então eu garanto pra vocês que quem ficar aqui até o final dessa aula e chegar no final da aula aplicar fazer tudo que eu falar pra vocês aqui vai conseguir construir essa carteira Beleza eu vou te mostrar como que você vai escolher os fundos imobiliários Como que você vai ter a sua carteira Quais são os erros que você não pode cometer e isso vai te levar a ter o máximo de renda passiva mensal Eu vou te ensinar a montar a sua carteira e ó, com o valor que você tem disponível hoje.

Tem gente que consegue começar com cem reais e tá tudo bem. Tem gente consegue começar com quinhentos, com mil, com dois mil, não tem problema o a metodologia como que a gente faz tudo isso é aplicável pra qualquer faixa de dinheiro que você vai investir cada dentro da sua realidade Tá então não se preocupa com isso falar Putz mas isso é inclusive grande erro muita gente falar eu não vou começar a investir agora porque agora eu consigo investir pouco bom e você deixa de começar porque que você acha que vai valer a pena só quando você conseguir investir valor maior.

Só que esse pouco que você está investindo hoje que muitas vezes nem é pouco nem é tão pouco vai fazer uma baita diferença no longo prazo. Então começa, tá?

Os fundos imobiliários gente, eles são uma classe de ativo, muito boa. É é uma classe de ativo que ela caiu no no gosto dos brasileiros muito rápido. Eu lembro que quando lançaram eu falava, não, eu já estava na bolsa já investi em ações, eu nem queria olhar pra isso falar cara, fundos imobiliários, né?

Nada a ver esse nome, não vou nem olhar pra isso. E eu continuava ouvi falando de fundos imobiliários e aí eu falei espera aí deixa eu ver. Aí eu fui analisar o que são os fundos imobiliários. E eu falei poxa eu sempre tive o sonho de investir em imóveis, desde quando eu era, garoto com vinte e anos, acabei de me formar na faculdade, eu falava eu vou comprar alguns imóveis aqui uma sala comercial.

Quando eu vim aqui pra Barueri, eu vim morar em Barueri com vinte e anos, eu me formei na vinte e anos e meio. Me formei na faculdade em julho, e três dias depois da formatura eu estava aqui trabalhando como dentista.

Pô e aqui, quando eu cheguei, Alphaville já existia obviamente há muitos anos, mas ainda era muito diferente do que há hoje né? Hoje é o família gigante, naquela época já era grande, mas nem se compara com o que tem hoje.

E eu lembro que eu, meu cunhado, alguns amigos sempre que a gente sentava pra conversar, a gente falava poxa vamos comprar em conjunto aqui uma sala comercial, imagina quanto que isso vai se valorizar.

Mas o fato é que a gente nunca conseguiu comprar, porque ou precisava dar valor de entrada muito grande, ou a gente conversava ali em quatro cinco amigos, e via que talvez fazer investimento junto assim poderia dar algum problema poderia até atrapalhar a nossa amizade e eu nunca fiz e eu sempre eu sempre soube que investir em imóveis é ótimo investimento Quando eu vi os fundos imobiliários eu percebi, falei, é a mesma coisa que eu investi em imóveis, eu vou ter o mesmo resultado que é receber dividendos e aluguéis, né? Todos os meses.

Só que é melhor, porque os fundos imobiliários eles têm muitas vantagens em relação aos imóveis e em relação a outros investimentos mesmo, tá?

Você investir em fundos imobiliários, você tem uma série de de de características nos fundos imobiliários, que num imóvel físico, a gente não tem. Então por exemplo, fundo imobiliário, ele é altamente seguro, lógico, se você seguir algumas regras que eu vou te falar aqui nessa aula, porque você vai ver que tem fundos imobiliários que não são nem pouco seguros, assim como os imóveis, tem imóvel que você sabe poxa eu vou comprar imóvel ali, nem é bairro novo, não é algo já é no lugar num bairro, é consagrado, eu sei que ele vai subir pouquinho mas meu, isso aqui sempre vai se valorizar, é diferente de você comprar num bairro novo que talvez seja muito bom e os aluguéis cresçam ruim ou talvez vira o mico né? Não vai pra frente aconteça alguma coisa.

Fundo imobiliário quebrou uma barreira muito grande. Eu não precisava ter cinquenta mil, cem mil reais pra dar de entrada numa sala comercial.

Eu podia começar com meus quinhentos reais todos os meses, com meus cem reais, com meus mil reais. E se esse mês eu não eu comecei investir quinhentos, e se no mês que vem eu tivesse oitocentos, eu poderia investir os oitocentos. Eu não precisava ficar fixo naquela faixa, de investimento sempre. E se no mês as coisas apertassem, ao invés de colocar os quinhentos, eu colocasse trezentos, e não teria problema nenhum também.

Então, essa barreira de entrada foi rompida. Eu podia começar com o dinheiro que eu tivesse no bolso. Se num mês eu tenho mais eu invisto mais, se no mês eu tenho menos eu invisto menos. E eu posso ir aumentando conforme o meu salário vai aumentando eu sabia que seu escolhesse os fundos imobiliários certos eu teria renda mensal vitalícia No primeiro mês, eu estaria eu eu estava longe de receber esses quatro mil duzentos e cinquenta e sete.

Talvez eu recebesse quatro reais, talvez quarenta reais, Mas isso vai aumentando.

Até que chega a quatrocentos reais, a seiscentos reais, a mil reais.

E isso, vai aumentando mês a mês.

Óbvio, que eu cometi erros.

Muitos erros, até porque quando eu comecei a investir em fundos imobiliários a gente não tinha.

Tanta informação, isso por lado é bom, por lado é ruim, porque a gente vê tanta informação, tanta gente falando, que é óbvio que tem gente que fala monte de coisa que não é bem daquele jeito, mas na época eu não tinha muita, muito lugar onde buscar essas informações.

Então eu tomei decisões erradas, coloquei fundos imobiliários na minha carteira, que com o tempo eu fui olhando pra eles e falei meu Deus cara, como que eu fui investir nisso? Ah porque eu acreditei naquela naquela tese naquela narrativa naquela história que eu vi alguém falando na internet ou que eu vi assessor contando uma história falando sobre isso.

Eu tinha caído no mesmo conto da pessoa que compra terreno na praia, sabe? Que parece que é algo muito bom e a hora que você vai ver o terreno é em cima dum morro lá, que não tem nem rua, nem saneamento, nem energia ainda pra pra que não chegou lá. Então eu tinha cometido esses mesmos erros e eu vou falar aqui pra vocês como vocês não vão correr esses erros, tá?

Você tem menor risco de vacância com os fundos imobiliários. Que que é vacância?

Imagina que você tem dois apartamentos alugados e de repente dos inquilinos fala, ó, eu vou sair porque eu vou mudar de cidade, eu não vou mais alugar.

E do dia pra noite você perde cinquenta por cento do seu aluguel. Então você ficou com cinquenta por cento de vacância.

Quando a gente investe em bons fundos imobiliários, a gente minimiza esse risco, E eu vou compartilhar aqui alguns fundos imobiliários, que são muito falados na internet, que tem altíssimo risco de vacância.

E se a vacância, se o número de imóveis que esse fundo imobiliário tem, começar a ficar com uma grande parte deles, sem inquilino pagando aluguel, adivinha o que vai acontecer? Você vai ficar sem receber o seu aluguel naquele mesmo valor, seu aluguel vai diminuir. Você quer que seu aluguel diminua ou você quer que seu aluguel aumente todos os meses? Ah Edu, eu quero que aumente todos os meses. Então vamos olhar só para os fundos imobiliários que têm o risco de vacância muito pequeno? Então eu vou te mostrar aqui inclusive daqui a pouco compartilhando a minha tela tá?

Quando você investe em fundos imobiliários, o seu dinheiro está diversificado em dezenas, em alguns em centenas de imóveis, e não só em ou dois como eu mostrei aí, tá? Tem gente que demora muitos anos pra construir, quatro apartamentos e, imagina se acontece, igual vira e mexe acontece em São Paulo as enchentes.

Imagina se acontece num imóvel que você tem igual aconteceu há tempo atrás lá no Rio Grande do Sul que inundou tudo e você perde esse imóvel ou seu imóvel sofre uma avaria muito grande.

Quando a gente investe em bons fundos imobiliários, a gente vai ter inquilinos pessoal que aluga os imóveis e fundos imobiliários são inquilinos de alta qualidade, não em todas as vezes, mas na maioria delas e a gente sabe escolher esses inquilinos, eu vou mostrar aqui pra vocês.

E a gente tem os imóveis localizados nas melhores localizações, aqueles imóveis que são assim, o filé do filé, às vezes o melhor imóvel da cidade, às vezes às vezes não sempre é imóvel que a gente eu poderia juntar com cinco com dez amigos que a gente não iria conseguir comprar, por exemplo galpão logístico como o hglg tem. O alugado pra dezenas de inquilinos único galpão com monte de inquilino. Quando que eu teria acesso como pessoa física a imóvel desse de forma alguma e com fundo imobiliário, eu consigo ser dono desse galpão ou melhor ser dono de uma parte desse galpão e receber aluguel todos os meses, então eu consigo.

Olhar para bolsa, olhar para os fundos imobiliários, selecionar os melhores, tá bom, eu vou ser sócio, vou ter uma parte desses fundos imobiliários e eu vou ser dono desses imóveis. Eu não me preocupo em cobrar aluguel, eu não me preocupo se algum inquilino sai, tudo eles fazem.

Administração toda é feita por esse por isso, que de cem por cento que a gente recebe de aluguel, noventa e cinco porcento é distribuído entre todos nós sócios e cinco porcento é profundo imobiliário, porque ele faz essa gestão. Ah Edu então eles ficam com cinco por cento do aluguel e a gente com noventa e cinco?

Sim, mas você já parou pra pensar num imóvel físico?

Imóvel físico na maioria das vezes uma faixa, de aluguel mensal, é entre zero quatro, zero cinco assim, em alguns pontos específicos e imóveis, que estão sendo muito bem alugados, estão pagando mais caro do que o mercado pagaria. E os fundos imobiliários, a gente vai ver fundos imobiliários que pagam, zero sete, zero oito, zero nove, e pouquinho, todos os meses. Então é, o dobro às vezes até o triplo do que você receberia, com o mesmo valor investido imagina que você compra, apartamento de quinhentos mil reais, no nos fundos no no aluguel tradicional, seria receber zero quatro zero cinco, e nos fundos imobiliários você vai receber zero sete, zero oito, zero nove dependendo do fundo imobiliário, e ainda isento de imposto de renda, porque desse zero quatro zero cinco que você recebe no imóvel físico, dependendo da sua faixa de renda você ainda vai ter que pagar vinte e sete e meio por cento de imposto de renda.

Que é isso que o governo faz com a gente ah você quer ter mais imóveis?

Pode ter, mas me dá uma parte dessa renda aí você não vai ganhar sozinho. E até hoje eles não conseguiram fazer isso com os fundos imobiliários. Na verdade, os fundos imobiliários já pagam esse imposto pro governo. Só que o governo é tão guloso, ele quer tanto dinheiro, que eles querem além do fundo pagar, querem que a gente pague. Mas até hoje eles não conseguiram aprovar. Edu, e se eu começar a investir agora, e daqui seis meses, daqui ano, o governo conseguir passar essa medida e começar a taxar os fundos imobiliários, se a gente tiver que pagar imposto de renda.

Ainda assim vai ser muita vantagem ainda assim é investimento muito vantajoso e o principal.

Eu falei eles estão há anos tentando nunca conseguiram.

Pode ser que eles consigam pode. Ah, vamos imaginar que eles conseguiram. Não quer dizer que vai ser para sempre assim numa troca de governo governo que tem uma outra mentalidade governo que estimula o crescimento da economia, ele pode entrar lá e cancelar isso e a gente volta a receber sem sem desconto de imposto de renda. Tá?

Então é algo extremamente lucrativo, mas como eu falei a gente tem que tomar cuidado com algumas coisas. A gente tem que tomar muito cuidado com os fundos imobiliários que a gente tem na carteira. Por exemplo, erro que vocês cometem, eu vejo muita gente, pegando uma carteira de fundos imobiliários que o site tal, a casa de análises tal, soltou. E você olha lá e fala pô, uma baita instituição famosa, já ouvi falar muito dessa instituição, tá falando que essa é a carteira recomendada, você pode cometer o erro, grande erro, de querer investir nesses fundos imobiliários.

Por exemplo, se você for olhar a carteira recomendada, de uma instituição financeira em janeiro, e depois você vai olhar em dezembro por exemplo, intervalo de dez meses entre eles.

É muito provável que oitenta por cento dessa carteira tenha mudado.

Isso quer dizer, o que eles falaram que eram ótimos fundos imobiliários agora, em dezembro, só vinte por cento continuam sendo ótimos fundos imobiliários, oitenta por cento não. Pô pô, mas como que você fala que algo é ótimo agora, e nesses dez meses eu tive que vender e comprar outro.

Aí não funciona, você entende?

Quanto mais a gente tira dinheiro de lugar pra pôr do outro, quanto mais movimentações a gente faz, menos a gente tem patrimônio sólido, menos dinheiro a gente ganha em menos renda passiva. A ideia é, eu não vou comprar imóvel, pra daqui seis meses falar não, o corretor do, o corretor que me vendeu esse apartamento, ele se equivocou, porque agora o o bairro já não é bom. Então agora eu vou ter que vender aquele imóvel pra comprar outro em outro lugar. Não é assim que a gente faz com imóvel, por que com fundo imobiliário você vai fazer?

O segredo é escolher o fundo imobiliário.

Tem gente, que vai lá e fala assim, fundos digita lá no na na busca da Integre, fundos imobiliários com os maiores dividendos. Aí vai ver lá, os dividendos altos, aí a pessoa fala oh beleza, dividendo alto é o aluguel alto, então eu vou investir nesses fundos imobiliários.

É grande erro.

O dividendo é importante? É. Mas como eu já falei a gente quer receber hoje, amanhã, daqui a seis meses, daqui a cinco anos, daqui a dez anos.

Eu não posso correr o risco de hoje receber dividendo alto, daqui a pouco não receber.

Eu quero consistência, eu quero aluguel hoje, aluguel pouquinho maior no mês que vem, aluguel pouquinho maior daqui a seis meses e receber todos os meses com segurança.

Quando eu invisto em fundos imobiliários e é assim que você deve pensar, eu invisto em fundos imobiliários.

Pra construir patrimônio e receber vai por exemplo os quatro mil duzentos e cinquenta e sete. É uma aposentadoria, é talvez a minha independência financeira. Se eu conseguir construir baita patrimônio eu posso ganhar quatro cinco dez quinze vinte mil com fundos imobiliários, ótimo.

Só que pra eu chegar lá, eu vou ter que escolher os fundos certos. E isso, é projeto de longo prazo, e a gente tem que estar em paz. Eu tenho que dormir em paz, todos os dias com os meus investimentos investimento não é para deixar a gente apreensivo não é para tirar o nosso sono não é para deixar a gente nervoso se isso está acontecendo com você você está investindo em algo errado ou Você investiu sem ter o conhecimento certo.

Quando a gente segue esse protocolo que eu estou compartilhando com vocês, quando a gente toma esses cuidados, a gente dorme tranquilo todos os meses, porque você sabe, com total segurança que os seus imóveis vão se valorizar no longo prazo o aluguel que você recebe vai aumentar no longo prazo certo imagina que você compra imóvel e você começa a dormir mal pensando meu Deus cara, nossa aquele bairro está tendo problema ou, puta meio que lindo cara, meio que lindo não está pagando aluguel, putz amanhã é dia de pagar aluguel será que ele vai pagar? Ou eu vou ter que ficar cobrando ele vai demorar uma semana, quinze dias, ou ele vai pedir para diminuir o aluguel vai querer negociar não dá não dá para gente ter isso a gente já tem as nossas coisas da vida nossa família nosso trabalho a gente já tem as nossas alegrias e as nossas tristezas, os nossos desafios, a gente já tem com que?

Esquentar a cabeça. Investimento é o contrário, não é para trazer dor de cabeça, é para trazer paz, tranquilidade do tipo todos os meses eu fico muito feliz em comprar mais cotas que eu sei que eu estou construindo o meu patrimônio que eu estou aumentando esse patrimônio todos os meses e os meus aluguéis aumentam junto tá então quando a gente olha para os nossos fundos imobiliários como que a gente mede o sucesso deles vendo o aluguel aumentar o aluguel vai aumentando e a gente tem fundos imobiliários que tem aumento de aluguel de cinquenta por cento em quatro cinco anos. Pô, é baita aumento.

Enfim, a gente tem muitas vantagens e agora eu vou falar sobre erros.

E eu separei aqui, alguns fundos imobiliários, que é muito comum.

São fundos imobiliários, que vivem sendo notícias, muita gente fala ah esse fundo imobiliário está pagando ótimo aluguel agora invista nesse fundo imobiliário, está cheio de matéria na internet de vídeo na internet falando sobre esses fundos imobiliários está cheio de vocês com esses fundos imobiliários na carteira óbvio que não todos mas e não só esses tá? Eu tenho o meu programa de análise de carteira onde eu analiso a carteira da pessoa.

E eu tirei isso de desse conjunto de coisas, do que eu vejo de notícias e como isso influencia e tem gente que vai lá e investe achando que está fazendo ótimo negócio, porque o fulano da internet falou porque o site x falou porque a corretora x indicou.

Entende o seguinte, você nunca nunca vai ter bons resultados.

Enquanto você depender dos outros para investir. Você tem que aprender a fazer isso por conta própria. Você tem que ver uma notícia.

Ah beleza será que é isso mesmo? Espera aí deixa eu entrar lá no fundo imobiliário que eu vou ver rapidinho de forma bem simples, se essa notícia é desse jeito mesmo, ou é uma notícia sensacionalista, que está atrás de clique, ou é vídeo que só está atrás de like, de viralizar, de ganhar muitas visualizações.

A gente sabe que tem muita gente assim na internet, tá bom?

Inclusive foi por isso que eu criei todo o movimento rico por conta própria, né? Que foi como a gente começou, a gente tem lá o rico por conta própria que é o primeiro e agora a gente tem o segundo que é o Invista com Edu, porque o meu objetivo é ensinar você a por conta própria sem depender de indicação, sem depender de governo, sem depender de nada você fazer a sua trajetória, você ter o controle pro seu dinheiro, tá? Eu vou compartilhar isso com vocês aqui pra que vocês nunca mais comentam esse esse tipo de erro, certo?

Então pessoal, deixa eu ver aqui.

Vou compartilhar minha tela com vocês.

Aqui.

Aí, agora está compartilhando, todos vocês vendo né? Todo mundo vendo beleza.

Primeiro fundo imobiliário, fundo muito famoso que muita gente fala que é o, TRBL onze, tá?

Fundo, imobiliário Telos Rio Bravo, e olha só, ele está pagando, olha, catorze por cento, catorze vírgula quarenta e cinco por cento de dividendo, de aluguel. Aí você fala caramba, meu, é bom fundo imobiliário.

Deixa eu dar uma olhada lá na questão da vacância, né, que o Edu falou pra mim, que a vacância tem que ser baixa. Olha só a vacância aqui, zero por cento, fala caramba, então todos os imóveis desse fundo estão alugados.

Cara, isso é muito bom não tem nenhum único imóvel que está sem o inquilino lá pagando aluguel.

Pô então esse fundo imobiliário deve ser bom. A vacância tem que ser sempre abaixo de dez por cento é o ideal Tá quanto menor melhor mais até 10 porcento tá tranquilo é normal tá acima de 10 porcento a gente tem que olhar pouquinho aí eu vou lá e você ouviu falar que é bom alguém te mandou uma mensagem ou você viu vídeo porque você falou assim olha só 14405 de aluguel que você vai receber.

É uma baita renda. Aí você vai analisar o fundo, né? Bom, deixa eu ver mesmo qual é a segurança que eu tenho de investir nesse fundo imobiliário. Aí você vai baixando aqui, aí você vê grande problema. Eu ia falar que é o primeiro problema, mas a gente já passou por outros problemas é que eu não mostrei, mas eu fui direto nos imóveis aqui. E aí eu vejo, que ele tem cinco imóveis.

Cinco imóveis é pouco, a gente ter três casas.

Ou desculpa a gente ter cinco casas cinco apartamentos alugados.

É uma coisa, fundo imobiliário só com cinco imóveis, Mesmo que seja em três estados diferentes.

É é risco muito alto que a gente está correndo.

Então imagina só que se aqui ó esse imóvel aqui que está alugado para Ambev Feira de Santana. Vamos dizer que amanhã a Ambev.

Decida que vai mudar a sede dela lá de Feira de Santana para outro lugar Essa essa fábrica da Ambev de lá para outro lugar. Ela recebeu uma proposta de uma outra cidade que vai isentar imposto e ela pode falar assim, ó. Tchau, estou indo embora.

Do dia para noite, 20% da sua renda vai embora 20% do seu aluguel e aí a sua vacância sai de zero por cento para 20%.

E o seu aluguel Diminuir também. Alguém quer correr esse risco?

Hoje está pagando muito aluguel.

Hoje.

Eu tenho alguns fatores que eu olho e falo assim, talvez, talvez, eu não recebo esses aluguéis pra sempre, porque eu dei o exemplo da Ambev só porque eu vi a Ambev ali, tá? Mas poderia ser qualquer desses, inquilinos aqui, qualquer desses imóveis poderiam ficar, livres então é fator que faz com que eu não Invista nesse pessoal Olha só importante também aqui eu estou compartilhando com vocês a minha visão sobre como investir em fundos imobiliários.

Meu objetivo aqui é te dar o conhecimento.

Eu não estou falando, ó, investe aqui ou não investe aqui. Eu estou falando o que eu faço, onde eu invisto, tá? Eu gosto de minimizar os riscos o máximo possível, tá bom? Então esse é o primeiro fundo imobiliário que eu vejo muita gente colocando, porque ele chama atenção pelo aluguel alto que ele está pagando, catorze e quarenta e quatro por cento ao ano, e muita gente ignora esses riscos. Tem outros fatores de risco nesse fundo? Tem também. Mas só esse aqui já é suficiente pra gente falar, poxa, vou deixar para lá outro fundo esse fundo aqui é queridinho muita gente fala Putz esse fundo imobiliário é muito bom porque olha só tá pagando 1251 por cento então é mais do que por cento ao mês de aluguel.

Ele tem uma liquidez de 379 milhões. A gente fala que acima de milhão já é bom fundo imobiliário. Ótimo.

Vamos ver os outros pontos aqui.

Uma vacância bem pequenininha de zero vinte e dois por cento e ele passa em todos os critérios iniciais para a gente investir Ó tem valor patrimonial de dois bilhões sendo que a gente considera acima de bilhão já fundo grande. Então ele é o dobro já do que a gente precisa.

E o número de cotistas que é algo importante também.

Ele acima de cem mil cotistas, ele já é fundo com mais segurança, ele tem cento e oitenta e quatro mil.

Putz, então ele é bom fundo imobiliário.

Falta a última coisa que a gente vai ver aqui que são justamente os imóveis. Poxa Edu, olha o tanto de imóvel que esse fundo aqui tem cara, Ó, vinte e seis imóveis só no estado de São Paulo, seis em Goiás cinco em Pernambuco e assim por diante, espalhados pelo Brasil inteiro aqui ó tem muito imóvel. E aí eu vou ver os imóveis e aqui é nessa parte aqui que eu vejo os imóveis. Aí eu tenho aqui ó o extra, o extra, loja sair loja, sair, açaí, açaí, açaí, pão de açúcar, pão de açúcar, pão de açúcar, açaí, açaí, pão de açúcar, açaí, pão de açúcar, açaí, pão de açúcar, açaí, pão de açúcar, açaí, pão de açúcar e açaí extra pão de açúcar, açaí extra pão de açúcar, açaí extra Grupo Mateus.

Tem alguns outros aqui ó Abramax Grupo Mateus Grupo Mateus que que a gente percebe aqui pessoal? Esse fundo imobiliário ele realmente tem uma uma variedade muito grande de imóveis, tem muitos imóveis, só que a gente está concentrado em poucos inquilinos.

Imagine que, que não é difícil, a gente vê aí vários hipermercados, supermercados, atacados passando por dificuldades, Alguns entrando com recuperação judicial. Imagina, não estou falando que isso vai acontecer, mas imagine, que, o Açaí, tenha problema.

E resolva fechar algumas lojas que que vai acontecer eu vou perder monte de inclínio se eles começam a pagar.

A não conseguir pagar o aluguel e se o extra apresenta problema Ou se o pão de açúcar apresenta problema? E se esses imóveis, se esses inquilinos, extra, Pão de Açúcar, Mateus, Açaí, Leroy Merlin, obra Max, isso tudo for, tudo do mesmo conglomerado de investidores, ou seja, se ele tem único dono e esse grupo passa por dificuldades financeiras.

Então, é fundo imobiliário, que ele tem números excelentes.

Só que eu estou na mão de poucos inclinos.

Imagina que você tenha dois terrenos, você construa dois galpões e a mesma empresa fala não, vou alugar os dois. Tem gente que olha e fala assim puta tô tranquilo porque aí eu não vou ter dor de cabeça cara o cara é baita inquilino ele já alugou os dois de uma vez só que se amanhã ele tem uma dor de barriga eu tenho problema nos dois imóveis de uma vez Pra gente aumentar a segurança a gente não pode ter isso. Então, esse fundo é fundo muito falado e muito investidor coloca o dinheiro nele porque fala pô é multimovel, multiinquilino, é patrimônio de dois bilhões.

Eu vejo risco nesse fundo imobiliário, tá? Não foi esse fundo imobiliário que me levou pra uma carteira porque paga quatro mil e duzentos de de aluguel.

Outro problema aqui, ó, TVRI, tá esse fundo imobiliário também chama atenção por pagar ótimo aluguel treze por cento e aí a gente vai baixando fala assim vamos ver aqui os números dele ó valor patrimonial de bi, vírgula seis, uma vacância baixa. Aqui tem poucos cotistas, né? Menos de cem mil, mas beleza. Vamos ver o que que tá acontecendo aqui.

E aí quando a gente vai ver, olha quanto imóvel, fala pô, agora estourei aqui, é muito imóvel, o fundo é bom.

E aí você vai ver, agência agência agência agência agência agência.

Fala caramba, só tem agência bancária praticamente?

Tem alguns outros tipos de imóveis aqui, né?

São Caetano do Sul, edifício sede três, mas agência agência agência agência agência agência.

Aí eu vou ver e falo caramba o que que é esse fundo imobiliário né?

Olha.

É fundo imobiliário do tipo de agências bancárias. Gente, o que que tá acontecendo com as agências bancárias?

Estão aumentando aí na cidade onde você mora ou estão diminuindo?

Aqui onde eu moro diminuiu bastante e vai diminuir cada vez mais era impressionante onde eu tinha o meu consultório na rua do meu consultório era chamado as ruas a rua dos bancos. Tinha dois bancos Itaú, tinha Santander, tinha Caixa, tinha Bradesco, tinha Banco do Brasil, tinha Banco Mercantil, monte de banco. Logo na rua de baixo, que é uma grande avenida, na na paralela dela, tinha já Itaú, Santander, Bradesco, tudo de novo. Tudo num num raio de menos de quilômetro, tinha duas três agências do mesmo banco. E hoje?

Hoje tem uma, do Itaú, uma tem uma agência do Santander, Bradesco, uma agência do Bradesco com a Caixa que era bem na frente do meu consultório, não tem mais. O outro Itaú lá em cima não tem mais. O outro Banco do Brasil não tem mais.

Como que eu vou alugar, ou melhor, como que eu vou comprar imóvel pra alugar pra agências bancárias, sendo que as agências bancárias estão acabando. Ah Edu mas se, a agência bancária, se o banco sair desse imóvel, a gente aluga o imóvel para outro inquilino.

Olha, imagina que tipo de inquilino vai ter que ser para alugar imóvel grande, como era imóvel de uma agência bancária.

Que foi todo construído ou reformado para atender uma agência bancária.

Qualquer coisa que for ter for existir ali vai exigir reforma vai existir exigir de trabalho e não dá. É alto custo. Enfim, vamos ver na prática isso na frente do meu consultório tem a caixa, ok? A caixa fechou saiu.

O pessoal foi lá pintou imóvel colocou uma placa lá de vendese e alugase e ele continua lá e tem mais de ano.

Imagina lá não era de fundo imobiliário, é uma pessoa física, tá?

Imagina que essa pessoa ela também tem outros imóveis.

Beleza, mas imagina que ele perdeu ali e tá parado há mais de ano sem receber aluguel desse dessa agência que fechou.

Então e não consegue alugar pra outra pra outro tipo de de empresa, tá? Pelo menos não por enquanto, pelo menos não pelo preço que ele pede.

Então, por que que eu vou cometer esse mesmo erro? É diferente se eu herdei aquele terreno e aluguei.

Ainda assim está errado, mas é diferente. Agora se você tem a escolha de colocar o seu dinheiro num fundo imobiliário, não vai colocar fundo imobiliário que vai parar de te pagar aluguel daqui a pouco, está bom? Ah Edu, mas esse ano está garantido ainda ano que vem? Pode ser que sim.

Pode ser que não. Pode ser que pare de pagar mais rápido, mas mesmo que seja daqui cinco anos, você quer passar cinco anos investindo recebendo aluguel e de repente você precisa vender.

Porque parou de pagar aluguel e você sabe que vai parar de pagar aluguel, além de não receber o aluguel, as suas cotas vão desvalorizar, porque muita gente vai vender não é só você que vai vender. Todo mundo vai querer vender. Então cuidado com esse tipo de fundo imobiliário.

Esse fundo aqui ó RBVA é a mesma coisa tem bons números liquidez alta.

Patrimônio alto número de cotistas quase vacância baixinha e aí a gente vai olhar os imóveis.

Tem bastante móveis ou mais ainda né olha setenta aqui só aqui setenta imóveis, só que é tudo, imóveis da Caixa.

Tá? Santander.

Caixa caixa, então a gente vê outro fundo com o mesmo tipo de problema.

Aí a gente vê.

Esse fundo imobiliário, esse fundo imobiliário é muito falado.

Olha o tamanho do aluguel que ele paga.

Vinte e quatro por cento. Caramba, que absurdo, mais de dois por cento ao mês, fundo de tijolo, só que é uma vacância dele como é que está?

Quase vinte, porque a gente baixa aqui, ó, para ver os imóveis. Tem seis imóveis.

E aí a gente consegue ver aqui os imóveis, por exemplo, tem imóvel aqui alugado para Volkswagen.

Doze mil quinhentos e sessenta metros quadrados.

Olha o tamanho desse imóvel, aliás é o maior imóvel que eles têm aqui nesse fundo.

Imagina que essa Volkswagen resolva sair desse imóvel.

Vai alugar esse móvel para quem?

Só se for uma outra montadora de carros.

Porque senão vai ter que vai ter muitos problemas vai ter muitos desafios. Deixa eu ver se está tudo certo aqui pessoal, se ninguém me mandou mensagem.

Nada, né? Tá tudo certo. Beleza, então. A gente tem que tomar muito cuidado também não é fundo imobiliário que vai te levar para os quatro mil duzentos e cinquenta e sete, tá?

E agora eu vou mostrar o contrário alguns fundos imobiliários que são extremamente sólidos e seguros. E como eu olho para eles tá? O primeiro é o KNRI.

KNRI, olha só, olha o aluguel dele como é bem menor, oito vírgula oitenta e nove.

E ele isso aí vai dar aproximadamente zero sete por cento ao mês. Aí o cara tem a outra opção pagando dois.

E duro eu ganho três vezes mais cara do que eu estou ganhando no KNRI.

Tá, mas você vai ganhar pra sempre?

Você tem certeza? Ou você está correndo baita risco?

O knri o risco é baicismo, porque olha só uma liquidez de cinco milhões é maior do que todos que a gente viu até agora. E não é à toa viu gente, Ó uma vacância de quatro vírgula cinquenta e Quase 300 mil cotistas quatro bi e meio de valor de patrimônio.

E vamos ver os imóveis, né? Que são importantes aqui que a gente já viu, ele tem aqui ó vinte e imóveis espalhados por São Paulo Rio e Minas sendo a maioria em São Paulo só que são prédios comerciais são lajes corporativas centro de distribuição e você vê que a gente não vê aquele aquele monte de nomes iguais aqui a gente vê essa daqui, ó, Rocha verá e a rocha verá aqui. O resto, CD não é a mesma empresa, tá? Isso aqui é centro de distribuição.

Então eles têm imóvel, que é centro de distribuição em Jundiaí, em Pouso Alegre, Emoji, Itaquá.

Centro de distribuição, já tem ali dezenas às vezes centenas de inquilinos.

Então eu vejo que eu tenho vários tipos de imóveis, tenho, prédios comerciais.

Enfim, olha a diferença, olha como eu estou seguro, com com a a variedade de imóveis que eu tenho aí.

Quando eu olho também, se eu quiser olhar, eu vou olhar o histórico desse fundo imobiliário. Eu não mostrei isso em nenhum daqueles lá, mas nenhum deles tem tanto tempo de bolsa. Às vezes tem ano dois anos só de bolsa, o que é fator de risco também.

Esse aqui eu olho, eu tenho histórico de dez anos dele.

Então eu vejo que além do aluguel que eu vou receber todos os meses, eu vou ter aqui, ó, aproximadamente eu tive treze por cento ao ano de valorização.

Que é mais até do que a gente espera num imóvel que é em torno de dez porcento tá? E quando eu olho aqui, ó.

O histórico de dividendos, ele nunca ficou sem pagar aluguel.

Então esse fundo aqui, ele é tipo de fundo que vai me levar. Pro meus quatro mil duzentos e cinquenta e sete. Outro fundo imobiliário que eu vou compartilhar com vocês, e olha, não é pra sair comprando esses fundos imobiliários só porque eu estou falando aqui. Você tem que analisar, ver se faz sentido ter na sua carteira mesmo, tá? Se é o momento de você ter esse fundo imobiliário, você não vai sair montando a sua carteira, com todos eles ao mesmo tempo, não é assim.

A gente tem que ir encaixando cada no seu momento, diversificar a carteira, tá?

O hGBS, aproximadamente zero noventa e dois por cento. Olha, esse aqui já está pagando mais ainda.

Tem uma alta liquidez também.

Vamos ver aqui patrimônio de bilhão, vacância menor que dez por cento mais de cem mil cotistas.

Vamos lá, ó, os aluguéis vão ver o máximo aqui de aluguel.

Teve nada, ó, mas Edu teve uma queda grande aqui. Que que foi isso aqui gente? COVID.

E o hGB é fundo de shoppings e os shoppings fecharam no COVID e olha só que interessante o aluguel diminuiu, mas não parou.

Mesmo o fundo sem receber, muitas vezes tendo que fazer monte de acordo com o pessoal de shopping. Ele continuou pagando, diminuiu, e logo voltou, tá?

Aí a gente vê que ele tem aqui shoppings espalhados, por vários estados do Brasil, e aqui, os shoppings.

Então quer dizer, eu não tenho dez shoppings alugado para o mesmo grupo. Não, eu tenho shoppings espalhados pelo Brasil inteiro.

Outro fundo imobiliário.

De outro setor, ó, eu vou compartilhar com vocês agora de galpões logísticos, o xplg.

Aluguel de 10, dezoito por cento ao ano. Isso quer dizer zero oitenta e quatro aproximadamente ao mês alta liquidez vacância baixinha também valor patrimonial três bilhões trezentos e quarenta mil cotistas. Vamos ver quantos imóveis ele tem né? Que esse aqui só tem galpões logísticos e aí ele tem aqui ó sete, dez, dezesseis, dezessete galpões logísticos espalhados por esses estados.

Olha, aí a gente vê olha, Panasonic, Mercado Livre, Unilever, Renner, Via Varejo, Leroy.

Esses que são as empresas que têm o nome ali, tá?

Gente, eu tenho multimoveis multimoveis multimoveis, então tenho muitos imóveis e também sou multi inquilino.

Eu tenho muitos inquilinos alugando o que diminui o meu risco de vacância, principalmente.

Então, como que você vai olhar para isso para montar sua carteira?

Presta atenção. Tem que montar uma carteira diversificada.

Fundo imobiliário de tijolo, sendo galpões logísticos, lajes corporativas, shoppings.

Tem que ter fundo de papel também.

Eu gosto de no máximo vinte por cento de papel, oitenta por cento em fundos de tijolo que são mais sólidos, tá?

A gente tem que ter essa carteira diversificada, tem que tomar cuidado. Não mostrei aqui também, deixa eu ver. Ela não tinha separado nenhum desse para fazer para mostrar, mas fundo que costuma pagar alto aluguel que também a gente tem que tomar muito cuidado. São os fiagros que são muito recentes.

É melhor ainda esperar pouquinho, mas daqui a pouco eles vão entrar na nossa carteira, os bons, tá? E hoje tem ou dois. Tem que tomar cuidado com fundo imobiliário de desenvolvimento que você está correndo muito risco.

Então monta essa carteira diversificada.

Shopping, laje corporativa, prédios comerciais, galpões logísticos, centro de distribuição, fundo imobiliário de papel. Que que a gente analisa em todos eles?

É só o dividendo? Não.

Se você quiser você nem olha pro dividendo.

Olha pra liquidez diária que tem que ser acima de milhão. Olha pro patrimônio se tem mais do que bilhão pelo menos. Olha pra vacância, olha pro número de cotistas, olha para o número de imóveis que esse fundo imobiliário tem. Por quê?

Se você não olhar para isso, inevitavelmente, ou se você olhar e ignorar e buscar investir num fundo, que não passa em todos esses critérios.

Você vai ter problemas.

E problema é uma daquelas engrenagens que eu falei lá no começo, ela para de funcionar ou ela começa a funcionar de forma no ritmo errado. Ela vai prejudicar todo o resto.

Imagina que a gente tem sabe filtro de café.

Eu jogo ali o fundo imobiliário, passa no primeiro filtro que é por exemplo a liquidez diária que tem que ser acima de milhão. Caiu no segundo filtro patrimônio tem que ser acima de bilhão passou a gente vai para outro filtro. Edu chegou no primeiro filtro liquidez diária.

60 milhões seiscentos mil. Oh, desculpa, 60 milhões é 600 mil que tem que ser acima de milhão.

600 mil, Edu 900 mil de liquidez diária.

Eu, eu não invisto. É a mesma coisa de você comprar imóvel, que tem probleminha ali olha, tem cano ali, que está com problema, mas é é uma infiltraçãozinha, mas acho que não vai dar problema e depois daqui a pouco aquilo lá faz o teto inteiro desabar. Não passou em desses filtros que eu compartilhei com vocês, é melhor na minha visão, extremamente segura e conservadora. Que ele não entre na carteira. Edu, mas você sendo tão conservador, só olhando pro fundamento do imóvel, você vai ganhar menos, aí é que você se engana. Eu sei que você aprendeu, que você tem que correr risco para ganhar mais e eu também acreditava nisso até bater a cara na nos prejuízos.

Quando eu perdi muito dinheiro eu entendi.

Na verdade quando eu perdi muito dinheiro eu resolvi ser conservador.

Mudei completamente o meu jeito de olhar para bolsa e comecei a falar assim cara, igual o KNRI, tá ótimo que eu vou receber zero sete por cento, mas eu vou receber religiosamente todo mês no dia certo.

E foi nesse momento que eu comecei a receber mais dinheiro. Imagina que você tem imóvel imóvel físico, e você vai tem duas pessoas querendo alugar pra você, alugar de você.

Uma que fala olha, eu vou te pagar mil reais por mês, é o que eu consigo.

O outro fala eu consigo te pagar mil e quinhentos todos os meses porque eu quero esse imóvel. Aí você olha para as duas pessoas e vai dar uma pesquisada.

Esse aqui está com nome limpo, está tranquilo, está lá tem uma profissão, ele de repente trabalha, ele é funcionário público, então ele tem estabilidade ou ele trabalha há vinte anos na mesma empresa.

Enquanto esse outro ele está negativado, ele tem histórico lá que o apartamento que ele estava alugando antes está processando ele porque ele deu uma detonada no imóvel e ficou seis meses últimos seis meses sem pagar aluguel e eles estão tentando fazer com que ele pague.

Você prefere receber mil e quinhentos hoje correr esse risco de ter toda essa dor de cabeça depois ou você fala pô, prefiro alugar para esse cara certinho.

Tudo que eu pesquisei dele tem nenhum pontinho fora e eu vou receber quinhentos a menos, mas cara a minha chance de receber para sempre é ótima. Por exemplo, ele ficou no imóvel alugado que ele tinha antes dez anos, e ele só saiu porque o proprietário que pediu o imóvel, porque o proprietário agora vai morar lá, não foi nem escolha dele sair, ou eu vou pegar o cara que ficou pouco tempo e ainda ficou seis meses sem pagar aluguel e está com o nome sujo e está tudo ferrado.

Ganância, né? A gente tem é só ser pouquinho inteligente que a gente sabe que a gente vai fazer vai pegar o de mil. Porque nossos imobiliários monte de gente faz o contrário. Eu sei porque tem notícias tem vídeo monte de gente falando sobre esses fundos e parece pintam parece que são ótimos.

Só que não tem a segurança necessária para você construir patrimônio no menor tempo possível e que esse patrimônio ser uma renda extra uma aposentadoria ou até a sua independência financeira para chegar lá, você tem que seguir todas essas regras certo? E agora, pra quem ficou até agora aqui, eu vou fazer algo muito especial.

Eu sei que muitos de vocês querem investir com essa mesma metodologia que a gente usa. Querem aprender a investir de forma profissional, e quando eu falo profissional é desse jeito que eu mostrei pra vocês.

Aprendendo analisar os fundos imobiliários de verdade. Eu vou abrir agora aqui, somente, dez vagas, prum programa de fundos imobiliários, isso é curso completo de fundos imobiliários, onde eu te mostro tudo que você precisa saber pra investir em fundos imobiliários.

E a minha montagem ou análise de carteira. Isso é, você vai começar a investir, eu vou montar uma carteira de fundos imobiliários ideal para você. De acordo com a sua renda de quanto você investe de acordo com seus objetivos, depois eu vou explicar como é que funciona isso.

Ou se você já investe, já tem ali outro fundo imobiliário, eu tenho monte de fundo imobiliário. Você vai me falar quais fundos você tem, e eu vou analisar, eu vou te falar, esses aqui sim, esses aqui não por causa disso disso disso.

Enfim, agora dez pessoas, eu só consigo abrir dez vagas, tá gente? Eu não consigo abrir vinte vagas, eu consigo abrir trinta vagas, porque senão eu não eu não dou conta de fazer todas essas carteiras. Eu adoro fazer carteira de investimento, é algo que me dá baita prazer é uma grande satisfação, quando eu sei que eu coloquei aquela pessoa no rumo certo que é só ela continuar investindo que ela vai chegar lá. Só que isso toma tempo, então eu não consigo.

Fazer vinte trinta carteiras aqui eu vou abrir apenas dez vagas para quem quer o programa de fundos imobiliários.

A minha análise montagem de carteira e a minha lista de fundos imobiliários que que a minha lista de fundos imobiliários todos os fundos imobiliários ou que eu já tenho na carteira ou que estão na minha fila para entrar na minha carteira isso é os fundos imobiliários aprovados pela minha metodologia. Eu vou fazer uma condição diferenciada para vocês aqui. As dez pessoas que entrarem hoje nesse programa ao invés de pagar o valor inteiro do curso de fundos imobiliários o valor inteiro da montagem de carteira e não tem esse bônus que essa lista dos meus fundos imobiliários hoje vai ter uma condição completamente diferenciada, só agora.

10 vezes de r$ 39.

Ou três nove sete à vista.

R$ 397 ou três ou dez doze vezes de trinta e nove.

Aqui vai aparecer botão para você fazer a sua inscrição a partir de agora. Minha equipe vai colocar aqui o botão, os dez que se inscreverem hoje vão ter o programa completo de fundos imobiliários onde eu explico para você na teoria e na prática como analisar e a minha análise montagem de carteira então clica no link e garante a sua vaga por 12 vezes de trinta e nove reais. É uma condição completamente diferenciada. É valor muito baixo.

Você vai receber programa pra investir como eu invisto e ainda a minha análise montagem de carteira. Vou explicar como é que funciona pra quem não conhece ainda.

Quando você entra eu te mando questionário, você responde esse questionário questionário simples com perguntas básicas mais importantes pra eu entender quem é você.

Com essas respostas eu monto a sua carteira, e aí eu gravo vídeo completo detalhando todos os ativos que você deve ter quais os fundos imobiliários por exemplo Edu vou começar a investir qual o primeiro que eu devo colocar coloca de shopping ou de logística coloca os dois colocam de lajes corporativas colocam de papel e o monto toda essa carteira para você só continuar investindo depois e se você já investe você vai me falar quais fundos imobiliários você tem e eu vou falar se esses fundos imobiliários primeiro são aprovados pela nossa metodologia.

Segundo, se é o momento de você ter esses fundos imobiliários ou teriam outros que vão fazer essas engrenagens rodar melhor.

Eu faço isso, gravo o vídeo e te explico tudo e você vai saber exatamente tudo que você vai precisar fazer e seguir. E ainda vai ganhar de bônus só hoje algo que eu nunca tinha feito, que é a minha lista, secreta dos meus fundos imobiliários e os fundos imobiliários que são aprovados pela minha metodologia. Então aproveita somente dez vagas, clica no link aqui e garante agora a sua vaga, faz a sua inscrição.

Edu como que eu vou saber se eu estou entre as dez vagas.

O link aqui é programado.

Se você clicar, você vai ser direcionado para uma outra página.

Se essa outra página espera porque às vezes a internet está ruim alguma coisa.

Ela vai carregar. O a sua página é para você fazer o pagamento. Carregou a página de pagamento? Parabéns, uma das vagas é sua. Edu não carregou a página de de pagamento, carregou uma outra página.

Carregou uma página escrito o olha as vagas acabaram, alguma mensagem do tipo que a minha equipe põe lá, infelizmente você não vai conseguir fazer a sua inscrição, porque as dez vagas já foram preenchidas.

Edu eu cliquei e não apareceu nada, calma que a sua internet que está devagar aí, espera pouco porque vai carregar a página. Se tem vagas, vai aparecer o link já pra você, a página pra você fazer o pagamento vai estar lá escrito programa de fundos imobiliários análise de carteira tudo que você vai levar.

Se aparecer uma página escrito valeu, muito obrigado, mas infelizmente as vagas acabaram é porque infelizmente acabaram mesmo certo então pessoal isso aqui que eu estou fazendo nessa condição é algo para quem realmente está comprometido para quem realmente quer começar agora e não quer esperar mais para quem quer fazer isso do jeito certo com a minha ajuda, e ainda com o programa de fundos imobiliários, saber exatamente tudo que eu sei. Só que dessa forma, você vai chegar lá mais rápido porque você não vai precisar estudar, assistir aula tudo pra depois começar, porque eu vou estar junto com você, eu já vou montar a sua carteira ou vou analisar ajustar a sua carteira. E aí você vai estudando vai assistindo aula no seu tempo. O programa todo da carteira eu faço para você e importante.

Por isso que são só dez vagas, não é ninguém da minha equipe que faz sou eu que faço sou eu que monto sou eu que gravo o seu vídeo. Enfim é algo que eu não abro mão porque é assim é a qualidade que a gente tem que passar pra vocês, então, clica aqui embaixo aproveita se você realmente quer receber quatro mil duzentos e cinquenta e sete e mais porque isso vai crescendo todos os meses, eu vou montar a carteira pra você. O link está aqui pros dez primeiros fazerem a inscrição. Obviamente não precisaria nem falar isso.

Tem garantia óbvio, sete dias você entrou, ah não é legal, não era o que eu pensava. Ah achei que isso eu não ia precisar nem investir que eu ia ganhar quatro mil duzentos só por. Ah não gostei.

Clica num botão e o seu dinheiro é devolvido de forma automática, nem eu nem ninguém da minha equipe vai te mandar mensagem te ligar e falar, viu, não não pede o reembolso. Tem isso. Eu faço isso porque eu sei, a gente não praticamente não tem reembolso.

Que tipo de reembolso a gente tem?

Às vezes a pessoa comprou o livro e o cara ainda manda uma mensagem e fala assim, cara, desculpa é que eu achei que esse livro fosse sobre outra coisa as pessoas às vezes se confundem.

A gente não tem reclamação de cliente porque a gente entrega tudo do jeito certo. Então aproveita se você realmente quer ter patrimônio em fundos imobiliários do jeito mais seguro e mais rentável.

Essa é a melhor oportunidade que você vai ter aqui embaixo. Minha equipe deixou o link. Eu não sei se as vagas já acabaram ou não, mas clica ali garante a sua inscrição.

Porque eu vou estar junto com você fazendo essa jornada certo senhoras e senhores, deixa eu ver se tem algo importante aqui de repente uma equipe manda alguma coisa e eu não sei.

Não, tá tudo certo, aparentemente está tudo certo nenhuma nada é importante para eu dizer mais para vocês só o seguinte.

Com o que eu ensinei aqui você consegue dar esse espaço sim.

Talvez você, quebre a cabeça pouquinho, bata a cabeça pouco, isso faz parte.

Se você quer seguir por conta própria, está tudo bem. Talvez não seja o seu momento. E eu respeito muito isso. Eu não fico insistindo. Ah não você tem que se você acha que é o seu momento de continuar sozinho, tá tudo certo. Não é o seu momento de vim junto comigo, Tá tudo bem. Eu te respeito e te entendo e eu vou continuar te ajudando de uma forma ou de outra.

Mas se você acredita que a minha ajuda vai ser diferencial nessa jornada que uma carteira montada por mim, a carteira que me levou pra esse valor de quatro mil duzentos e cinquenta e sete.

O meu acompanhamento e o meu programa de fundos imobiliários e de bônus a minha lista de fundos imobiliários.

Faz sentido para você se ao seu momento essa condição é a melhor que você vai ter doze de trinta e nove então última chance antes da gente encerrar a transmissão, clica no link aqui garante a sua inscrição. Abriu a página Pode fazer a sua inscrição. Está garantido entre os dez.

Abriu uma página escrita. Valeu, obrigado, mas as vagas acabaram, infelizmente acabaram mesmo certo pessoal?

Grande beijo para todos vocês.

Bons investimentos ou melhor ótimos investimentos para todos invistam com segurança que vocês vão ter os melhores resultados. Tá bom? Grande abraço para todos.