**LIVRO APOSENTADORIA EM 10 ANOS E INDEPENDÊNCIA FINANCEIRA**

**Capítulo 10 – Fundos Imobiliários e Ações**

Neste capítulo iremos tratar simultaneamente de dois tipos de investimentos, ambos classificados como Renda Variável, as ações e os fundos imobiliários. Como são itens que têm muitos aspectos em comum, e poucas diferenças, vamos convencionar que quando eu me referir a qualquer um deles estarei me referindo também ao outro, assim não precisarei ficar especificando, vocês já estarão à par da ressalva e o texto ficará mais agradável. Se houver algo em contrário farei uma observação para situar adequadamente o ponto. Certo?

Uma das diferenças mais marcantes entre eles é que as ações têm um potencial de valorização maior, mais consistente, mais rápido que as cotas dos fundos imobiliários, e, em contrapartida, os fundos costumam distribuir a seus cotistas até 95 por cento do valor dos aluguéis que arrecadam e o fazem mensalmente. Já as Sociedades Anônimas, têm como padrão a divulgação de seus resultados a cada trimestre civil, através de balanços que mostram seus lucros ou prejuízos, documentos em que também informam o percentual do lucro que será distribuído a seus acionistas e quando isso irá acontecer.

As empresas, em sua maioria, costumam fazer a distribuição de seus proventos semestral ou trimestralmente, algumas anualmente e poucas no formato mensal. O percentual é o definido no estatuto da empresa, definição que não é obrigatória, mas há uma espécie de consenso informal para que sejam distribuídos no mínimo 25 por cento do lucro líquido ajustado, que é o lucro líquido após descontadas as previsões para investimentos futuros e outros gastos já programados.

Existe uma condição “sine qua nom” para que a companhia faça a distribuição de proventos, uma condição básica e elementar que é a de que a empresa **apresente lucro em seu balanço contábil**, pois, é claro, se não houver lucro não haverá dividendos a distribuir. Pode acontecer, entretanto, que mesmo com lucro a companhia resolva não distribuir proventos, em razão da existência, ou mesmo com a não existência, de algum projeto que justifique a providência. Mas esses últimos são casos raros, embora esporadicamente aconteçam.

A capacidade ou não de gerar lucros e consequentemente dividendos com que retribuir a seus acionistas, é um dos aspectos a se analisar quando formos investir no mercado acionário, especialmente se focarmos no longo prazo, na formação de renda passiva, na nossa independência financeira e aposentadoria. Se vocês tiverem dificuldades para se orientar nesse campo, busquem informações com alguém que possa lhes ajudar, inclusive a mim mesmo, que me sinto feliz por vocês estarem aqui aprendendo comigo e me dando a oportunidade de aprender com vocês.

Há pessoas que investem em imóveis para alugar, outras focam em outras aplicações, mas procuram comprar pelo menos um imóvel que possa chamar de seu, a tão sonhada casa própria, necessidade atávica de todos os brasileiros. Ambas as pessoas deverão ter, na hora de comprar, a preocupação de se cercar de cuidados quanto a aspectos essenciais de nossa vida em sociedade, tais como, verificar se o imóvel que pretendem adquirir está bem localizado, se tem um bom comércio nas proximidades, com farmácias, mercados, hospitais, escolas, bancos etc., se é um local em que não costuma faltar água, se o valor do IPTU está condizente, enfim, se é um bom imóvel, num bom bairro, com bom serviço de transporte e segurança, numa boa cidade, pois pode ser que se fique por ali por muito tempo, seja residindo, seja alugando. Quem sabe quanto?

Para finalizar essa pesquisa, é indispensável que se verifique a documentação e os antecedentes do imóvel, para que se tenha certeza absoluta de que ele está realmente livre e desimpedido em relação à legislação municipal, estadual e federal. Geralmente essa providência dá um pouco de trabalho, mas é fundamental e pode lhes poupar muitos aborrecimentos futuros, além do que há escritórios de despachantes, ou de advogados, que prestam serviço especializado nessa área, cabendo-nos, porém, certificar-nos de suas idoneidades e competências.

Se estivermos buscando adquirir fundos imobiliários, temos que ter os mesmos cuidados ao selecionar nossos possíveis eventuais sócios, verificando se têm muitas salas, ou lojas ou lajes corporativas ou apartamentos etc., se os rendimentos mensais são condizentes com o tamanho, a aparência, a localização dos empreendimentos, se estão bem situados na cidade, se têm problemas com vacância, com inadimplência etc.

Esse rigor, entretanto, não é observado pela maioria das pessoas que investe em ações e fundos imobiliários, muitas das quais compram papéis de empresas de que sequer sabem o ramo de atividades, se distribuem bons dividendos, se estão há muito tempo no mercado, seus antecedentes, seus projetos. Gente, com o ato de comprar um determinado ativo, nós nos tornamos sócios da empresa, passamos a ser seus acionistas ou cotistas e, para isso, é muito importante que saibamos a quem estaremos nos ligando, com quem iremos manter essa relação comercial, se é um bom investimento, pois é o nosso dinheiro que estará em jogo, nossas economias, às vezes nosso futuro.

A exemplo de quem compra um imóvel, ao adquirirmos ações ou cotas de fundos imobiliários, ou qualquer outro tipo de aplicação, temos que nos certificar de que estejamos fazendo um bom investimento com vistas ao nosso futuro e o da nossa família, então temos que saber tudo sobre as companhias a quem pretendamos nos associar, como, por exemplo, de onde vêm, porque estão aqui e para onde pretendem ir, em detalhes, seus ramos de negócios, a perenidade ou não de suas atividades, se são boas pagadoras de dividendos etc.

Todas essas informações, e muitas outras de nosso interesse, podemos conseguir nos ligando a uma boa empresa de assessoria financeira, entre as quais, modéstia à parte, tomamos a liberdade de incluir a nossa, na qual, temos certeza absoluta, todos serão acolhidos com muita cortesia, competência e profissionalismo, sendo que lhes serão disponibilizadas condições de proporcionar suporte adequado às suas necessidades, sem lhes causar “traumas” de qualquer espécie, principalmente quanto a custos.

Se a pessoa envereda pelo caminho da especulação, que é o de quem procede sem se inteirar das condições mínimas da firma a que pretende se associar, que investe por ouvir falar, sem convicção, pode lhe acontecer como em um cassino, ou seja, vai ficar dependendo da sorte, onde pouco se ganha, ou do azar, onde muito se perde. Especular sempre foi um mau negócio, porque não tem qualquer embasamento, e é onde muita gente encerra dolorida e precocemente sua trajetória de investidor.

Diferentemente de quem adquire um imóvel, que não vai ficar querendo saber diariamente quanto está valendo o metro quadrado do bairro onde se situa sua aquisição, o comprador, ou melhor, o investidor do mercado acionário tem que ter por norma acompanhar com frequência a tramitação de seus papéis, saber de sua evolução e negociações, sem que isso se transforme em uma fobia que o faça a cada pouco estar consultando as cotações em seu celular. O meio termo é sempre a posição mais indicada, nada de extremismos, nem tanto ao mar e nem tanto à terra.

Se o nosso foco é no longo prazo, a questão da renda passiva deve nos interessar prioritariamente, pois é uma das principais e mais poderosas fontes de nossos rendimentos, os quais, aliados aos juros compostos, são capazes de gerar uma bola de neve financeira de imensas possibilidades. Por essa razão, ou seja, tendo em vista que os dividendos vitalícios, ou outros benefícios com que as empresas retribuem nosso investimento em suas ações, são sempre diretamente proporcionais à **quantidade** de seus papéis que tenhamos em nosso poder, é que dizemos que é muito mais importante para nós a quantidade de papéis que tenhamos do que a cotação deles no momento. Um dos grandes investidores brasileiros costuma dizer que a cotação de nossos papéis pode massagear nosso ego, mas é a quantidade deles que paga nossos boletos. Sábias palavras.

Não há necessidade, assim, de que fiquemos demasiadamente focados na cotação dos ativos, porque, no nosso caso, mais que o valor da cotação diária deve nos importar a quantidade de papéis que possuamos, pois os dividendos e outros proventos são distribuídos tomando-se por base a quantidade de ações possuídas e não o valor delas.

Às vezes vemos pessoas ficarem apreensivas quando algum de seus papéis tem uma queda mais acentuada na cotação, o que é uma ilusão, porque apesar da baixa na cotação você pode até ficar temporariamente “no prejuízo”, um prejuízo virtual que só se concretizará se você vender suas ações, enquanto não as vender o prejuízo será apenas uma possibilidade, uma hipótese que, para se concretizar, dependerá de sua forma de encarar e conduzir a situação.

Quando o caso deixa de ser de prejuízo e passa a ser de lucro, é a mesma coisa, você vai ficar feliz por estar, ainda que temporariamente, “no lucro”, o qual, entretanto, só se concretizará se você vender seus ativos, pois enquanto não o fizer seu lucro também será apenas potencial, uma possibilidade, que também dependerá de como você conduzirá a situação.

Um outro aspecto que é muito importante para nosso objetivo de criar uma renda passiva vitalícia é o reinvestimento dos dividendos, preferencialmente em ações ou cotas da mesma empresa, ou em outras oportunidades que estejam colocadas. Essa sistemática de reinvestir os proventos com que as empresas premiam seus acionistas ou cotistas, é uma forma poderosa de aumentar nosso patrimônio, pois que, como mencionamos a pouco, aliados aos juros compostos e seu efeito bola de neve, se transformam em uma máquina de fazer dinheiro, de gerar resultados positivos.

Tenho como parte de minha filosofia, no que respeita a investimentos, não vender minhas ações, a não ser em última instância e por motivo altamente justificado, pois se o meu foco é no longo prazo, visando obter uma renda passiva capaz de me conduzir à independência financeira, bem como a uma aposentadoria em 10 anos, foco que me faz ser rigoroso na seleção dos ativos que mantenho em minha carteira, por qual razão irei me desfazer deles?

Seria uma incoerência de minha parte agir dessa forma, pois se eventualmente a cotação de um deles cair, estou ciente de que possível prejuízo só acontecerá se eu quiser, sendo então mais provável que me aproveite da baixa nos preços para comprar mais daquele papel, revertendo um aspecto que em princípio era negativo para algo positivo.

Já lhes falei, em outro capítulo, que procuro não investir em empresas estatais, sejam elas municipais, estaduais ou, principalmente, federais, independentemente de quem tenha subido a rampa do Palácio do Planalto, porque ficam muito sujeitas à interferência política. Acho que a maioria de vocês se lembra da Operação Lava Jato e dos problemas que ela levantou na Petrobrás, não é? Está aí um exemplo eloquente do que estou lhes dizendo, pois aquela Operação revelou um dos maiores esquemas de corrupção da história, idealizados e implantados com o incentivo e conivência de autoridades políticas, num processo que ficou mundialmente conhecido.

Há investidores, recém entronizados neste universo, que manifestam apreensão quanto a insegurança que sentem ao colocar recursos na Bolsa de Valores, ao que lhes respondo que na B3 estão catalogadas as maiores empresas do país, empresas que há anos estão aí gerando progresso, renda, lucro e desenvolvimento social, idôneas, com administrações competentes. Eu pergunto, qual o motivo para que se tenha medo de investir nessas empresas, que existem em expressiva quantidade e qualidade, inteiramente à nossa disposição de investidores?

Há empresas gigantes, como a Vale e a Petrobras, que produzem produtos chamados comodities, bens de origem primária, utilizados no mundo inteiro. A Vale – antigamente se chamava Companhia Vale do Rio Doce -, produz minério de ferro, e vários outros produtos dessa área e é uma das maiores mineradoras do planeta, exportando sua produção para vários países, principalmente para a China. A Petrobrás produz petróleo e também exporta tanto o óleo como seus derivados. Ambas têm seus produtos cotados em dólar, preços internacionais, e estão sujeitas a instabilidades políticas de várias origens e intensidades, inclusive “chuvas e trovoadas,” que, consequentemente, atingem também suas ações, que ficam â mercê dessas turbulências.

Antes do advento da internet havia empresas que eram expoentes em suas áreas, das quais hoje quase ninguém se lembra, pois a maioria quebrou ou teve que mudar de ramo. Vejo algumas hoje em dia que se não se reinventarem estarão fadadas a também fechar as portas. Dentre as antigas me recordo da Kodac, fabricante de produtos para fotografia, que com a chegada das câmeras digitais foi obrigada a encerrar suas atividades, e da Olivetti, que produzia máquinas de escrever e calculadoras, que teve o mesmo destino, após reinar absoluta por muito tempo. E de muitas outras, como as locadoras de filmes, que tiveram que literalmente sair de cena, expulsas que foram pela Netflix, Disney, Amazon etc., que as atropelaram empunhando uma pequena bandeira que continha a expressão The End.

Em uma das cidades em que morei, um conhecido nosso trabalhava consertando e dando manutenção a máquinas de escrever e de calcular, quando, visionário viu no horizonte umas nuvens diferentes, ouviu um barulho estranho e percebeu que algo estava para acontecer, fez um vestibular e foi se matricular em um curso superior de informática e assuntos ligados a computadores. Ele deu a volta por cima, antecipando-se ao que para ele estava evidente. Muita gente e muitas empresas, entretanto, não viram e sofreram as consequências da modernidade, sendo que hoje não estão presentes nem para contar a história. Nem suas ações.

No que se refere à perenidade de suas atividades, existem empresas que atuam em áreas específicas, como as ligadas à eletricidade, que podem ser de geração, transmissão, distribuição e comercialização, individual ou simultaneamente, desse produto de uso obrigatório em todo o mundo. São reguladas por legislação específica, em que firmam com as autoridades contratos de concessão de longo prazo, geralmente em torno de 30 anos.

Também as empresas ligadas à captação, estocagem e distribuição de água, como a Sabesp, empresa de saneamento que atua no Estado de São Paulo, que são regidas por legislações específicas, que preveem concessões de longo prazo e que se transformam em Sociedades Anônimas, lançando ações com que obtém recursos para financiar suas atividades.

Há vários outros setores indispensáveis à sociedade, como os Bancos, as Seguradoras, Hospitais etc., que se enquadram na classificação de empresas perenes e que aí estão, dando-nos condições de vivermos em sociedade, trabalhando, estudando e levando o progresso aos mais remotos rincões do nosso Brasil.

Bem, gente, vimos que o investimento em ações, em fundos imobiliários, e em outros tipos de aplicações são formas mais que factíveis de se chegar a uma consistente renda passiva, poderosa base para sedimentar nossa independência financeira.

O caminho está aí descortinado, pronto a ser trilhado por qualquer de nós, desde que tenhamos muito juízo e responsabilidade, que saibamos exatamente onde queremos chegar, cientes de que lá no fim do arco-íris, que vislumbramos à nossa frente, poderá não estar um pote de ouro, mas certamente encontraremos nossa terra prometida, nosso eldorado.

Nos veremos lá.