



Guia de Implementação - Fórmulas Excel



Layout Sugerido da Planilha

Estrutura das Células:

A1: "SIMULADOR DE INVESTIMENTOS EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS"

A2: [Linha em branco]

A3: "Investimento Mensal (R\$):" | C3: 1000

A4: "Tempo de Investimento (anos):" | C4: 10

A5: "Taxa de Rendimento Mensal (%):" | C5: 0.8

A6: "Dividend Yield Mensal (%):" | C6: 1.0

A8: "RESULTADOS:"

A9: "Patrimônio Acumulado:" | C9: [Fórmula VF]

A10: "Dividendos Mensais:" | C10: [Fórmula Dividendos]

A12: "CENÁRIOS DE INVESTIMENTO:"

A13-G18: [Tabela de Cenários]



Fórmulas Principais

1. Patrimônio Acumulado (Célula C9)

excel

=VF(C5/100;C4*12;-C3;0;0)

Explicação:

- $C5/100$: Taxa mensal em decimal
- $C4*12$: Número de meses
- $-C3$: Investimento mensal (negativo pois é saída de caixa)
- $0;0$: Valor presente e tipo (início/fim do período)

2. Dividendos Mensais (Célula C10)

excel

=C9*(C6/100)

Explicação:

- $C9$: Patrimônio acumulado

- C6/100: Dividend yield em decimal

Tabela de Cenários

Cabeçalhos (Linha 13):

A13: "Período"

B13: "Total Investido"

C13: "Patrimônio"

D13: "Dividendos/Mês"

E13: "Dividendos/Ano"

F13: "Rentabilidade"

Fórmulas para Cenário de 2 Anos (Linha 14):

excel

A14: "2 anos"

B14: $=\$C\$3*2*12$

C14: $=VF(\$C\$5/100;2*12;-\$C\$3;0;0)$

D14: $=C14*(\$C\$6/100)$

E14: $=D14*12$

F14: $=(C14/B14-1)*100$

Fórmulas para Cenário de 5 Anos (Linha 15):

excel

A15: "5 anos"

B15: $=\$C\$3*5*12$

C15: $=VF(\$C\$5/100;5*12;-\$C\$3;0;0)$

D15: $=C15*(\$C\$6/100)$

E15: $=D15*12$

F15: $=(C15/B15-1)*100$

Fórmulas para Cenário de 10 Anos (Linha 16):

excel

A16: "10 anos"

B16: $=\$C\$3*10*12$

C16: $=VF(\$C\$5/100;10*12;-\$C\$3;0;0)$

D16: $=C16*(\$C\$6/100)$

E16: $=D16*12$

F16: $=(C16/B16-1)*100$

Fórmulas para Cenário de 20 Anos (Linha 17):

excel

A17: "20 anos"

B17: $=\$C\$3*20*12$

C17: $=VF(\$C\$5/100;20*12;-\$C\$3;0;0)$

D17: $=C17*(\$C\$6/100)$

E17: $=D17*12$

F17: $=(C17/B17-1)*100$

Fórmulas para Cenário de 30 Anos (Linha 18):

excel

A18: "30 anos"

B18: $=\$C\$3*30*12$

C18: $=VF(\$C\$5/100;30*12;-\$C\$3;0;0)$



D18: $=C18*(\$C\$6/100)$

E18: $=D18*12$


F18: $=(C18/B18-1)*100$

Formatação



1. Formatação de Células Editáveis (C3:C6):

- **Preenchimento:** Verde claro ( #E8F5E8)
- **Borda:** Verde escuro ( #4CAF50) - 2pt
- **Fonte:** Negrito

2. Formatação de Resultados (C9:C10):

- **Preenchimento:** Azul claro ( #E3F2FD)
- **Fonte:** Negrito, tamanho 12
- **Formato:** Moeda brasileira

3. Formatação da Tabela (A13:F18):

- **Cabeçalho:** Preenchimento verde ( #4CAF50), fonte branca, negrito
- **Dados:** Alternância de cores (branco/ #FFF9C4)
- **Bordas:** Todas as bordas com linha fina

4. Validação de Dados:

Para C3 (Investimento Mensal):

Permitir: Decimal

Dados: entre 0 e 1000000

Para C4 (Tempo):

Permitir: Número inteiro

Dados: entre 1 e 50

Para C5 e C6 (Taxas):

Permitir: Decimal

Dados: entre 0 e 10

Criação do Gráfico

Passos para criar o gráfico:

1. **Selecionar dados:** Coluna A (Períodos) e Coluna C (Patrimônio) da tabela de cenários
2. **Inserir** → **Gráficos** → **Linha**
3. **Personalizar:**
 - Título: "Evolução do Patrimônio por Período"
 - Eixo X: "Período de Investimento"
 - Eixo Y: "Patrimônio Acumulado (R\$)"
 - Cores: Tema verde

Formatação Condicional

Para destacar melhor cenário:

1. **Selecionar** a coluna F (Rentabilidade)
2. **Página Inicial** → **Formatação Condicional** → **Nova Regra**
3. **Tipo:** "Usar fórmula para determinar quais células formatar"
4. **Fórmula:**
5. **Formato:** Preenchimento dourado, fonte branca

Dicas de Implementação

1. Nomes Definidos:

Criar nomes para facilitar as fórmulas:

- = \$C\$3

- $\text{TempoAnos} = \$C\4
- $\text{TaxaMensal} = \$C\5
- $\text{DividendYield} = \$C\6

2. Proteção da Planilha:

- Desbloquear apenas células C3:C6
- Proteger a planilha para evitar alterações acidentais

3. Comentários nas Células:

Adicionar comentários explicativos nas células principais:

- C9: "Valor calculado pela função VF considerando juros compostos"
- C10: "Renda passiva mensal baseada no dividend yield"

Extensões Avançadas

1. Análise de Sensibilidade:

Criar tabela de dupla entrada variando taxa e tempo

2. Cenário Pessimista/Otimista:

Adicionar colunas com diferentes premissas de rentabilidade

3. Inflação:

Incluir ajuste pela inflação nos cálculos de valor real

4. Comparação com Poupança:

Adicionar coluna comparativa com rendimento da poupança