

Tamanho do Público-Alvo

- Em **junho de 2024**, o número de investidores em Fundos Imobiliários (pessoas físicas) chegou a **2,705 milhões** [Clube FII](#).
- Em **março de 2024**, o total estava em **2,622 milhões**, já com a predominância de investidores pessoa física [Clube FII](#).

Vamos usar como base **2,7 milhões de investidores**.

Cenários de Alcance com Plano de Assinaturas Low-Ticket

Vamos supor que seu produto custe **R\$ 10 mensais** — um valor acessível para atrair inscritos em massa.

Percentual de Investidores	Número de Usuários	Receita Mensal Estimada	Receita Anual Estimada*
1%	27.000	R\$ 270.000	R\$ 3,240,000
5%	135.000	R\$ 1.350.000	R\$ 16,200,000
10%	270.000	R\$ 2.700.000	R\$ 32,400,000

*Receita anual = Mensal × 12.

Estratégia de Venda e Marketing

1. **Posicionamento de valor:**
 - Destaque os diferenciais do seu app (simulações de rendimento, alertas, modelos de carteira).
 - Aproveite o tema de renda passiva como gatilho emocional: muitos investidores entram em FIIs exatamente por isso [CNN BrasilReddit](#).
2. **Aquisição de clientes:**
 - Parcerias com influenciadores de finanças no YouTube e Instagram.
 - Conteúdo educativo focado em “como extrair o máximo dos FIIs” pode gerar tráfego orgânico e engajamento.
3. **Conversão e retenção:**
 - Trial grátis por 7–14 dias.
 - Oferta de upgrade com recomendações/títulos personalizados.

- Boletins semanais ou perfis individuais com insights exclusivos.

4. Escalabilidade:

- Arquitetura SaaS escalável (por exemplo, AWS + front-end web + notificações).
- Marketing automatizado (e-mail, chatbots) e onboarding eficaz para crescer clientes sem elevar custos fixos.

Conclusão

- O mercado tem **~2,7 milhões de investidores em FII's** — um público considerável e ativo no Brasil.
- Com uma assinatura **econômica (~R\$ 10/mês)**, você poderia gerar uma receita anual entre **R\$ 3,2 milhões (1 %)** e **R\$ 32,4 milhões (10 %)**, com foco em bom produto e marketing apontado para nicho.

Se quiser, posso aprofundar com sugestões de roadmap por trimestre, projected CAC vs LTV, ou táticas de posicionamento por perfil de investidor (iniciante vs experiente).

Plano por Mês

Agosto — Preparação e Produto

Meta: Produto pronto para testes beta.

- **Ajustar o FiiView** para ter:
 - Simulação de rendimentos
 - Histórico de dividendos
 - Alertas personalizáveis
 - Comparador de FIIs
 - Criar **landing page** com proposta clara: “Veja quanto seus FIIs podem te render”.
 - Configurar **métricas de uso** (Google Analytics, Mixpanel ou PostHog).
 - Criar **plano de assinatura** (R\$ 10/mês) e integrar Stripe/Pix.
 - Iniciar contato com **3 influenciadores** de finanças para parceria futura.
-

Setembro — Beta e Prova Social

Meta: Ter pelo menos 200 usuários gratuitos usando e dando feedback.

- Lançar **versão beta gratuita** para capturar feedback.
 - Criar **grupo no WhatsApp/Telegram** para early adopters.
 - Produzir **conteúdo educativo** (YouTube Shorts, Instagram Reels, Threads) sobre FIIs, com CTA para testar o app.
 - Iniciar **e-mail marketing** (MailerLite/Sendinblue).
 - Preparar **cases e depoimentos** para usar na pré-venda.
-

Outubro — Pré-venda e Marketing Pesado

Meta: Lista de 3.000 leads interessados.

- Abrir **pré-venda** com desconto para quem assinar antes do lançamento oficial (ex.: R\$ 8/mês nos primeiros 3 meses).
- Intensificar **anúncios pagos** no Instagram/YouTube (R\$ 30–50/dia).
- Fechar **parcerias de conteúdo** com canais de finanças (pagar por vídeo review).

- Publicar **artigos no Medium/LinkedIn** com análises e estudos sobre FII's usando dados do seu app.
-

Novembro — Lançamento Oficial

Meta: 1.000 assinantes.

- Lançar oficialmente com evento online (live no YouTube com sorteio de assinatura vitalícia para alguns).
 - Criar **funil de vendas**: conteúdo → trial grátis 14 dias → assinatura.
 - Investir **R\$ 2–3 mil em tráfego pago** focando em ROI.
 - Ativar **programa de indicação** (1 mês grátis por cada amigo inscrito).
-

Dezembro — Escala e Ajuste

Meta: 2.000 assinantes.

- Otimizar funil com base nos dados de novembro.
 - Testar **planos anuais** (com desconto).
 - Criar **módulo premium** (alertas automáticos via WhatsApp, relatórios personalizados).
 - Planejar expansão para **mercado internacional** (versão em inglês para REITs dos EUA).
-

Investimento Estimado

- Infraestrutura SaaS (Vercel, Supabase, APIs): R\$ 200–500/mês.
 - Anúncios pagos iniciais (Set–Nov): R\$ 5.000–7.000.
 - Influenciadores e mídia: R\$ 3.000–5.000.
 - Total estimado até dezembro: **R\$ 8.200–12.500.**
-

Projeção Financeira

Se o plano bater **2.000 assinantes × R\$ 10/mês** até dezembro → **R\$ 20.000/mês** de receita recorrente.

Com churn controlado e expansão no próximo ano, pode chegar fácil a **R\$ 50–80 mil/mês**.

Plano de Divulgação Orgânica do Beta

1. Definir Proposta Única

Você precisa de uma frase simples e impactante para ser repetida em todos os canais:

"Veja quanto seus Fundos Imobiliários podem te render e receba alertas de oportunidades — tudo de graça no beta."

2. Onde Divulgar

- **Instagram & Threads** → Conteúdo curto e visual (carrosséis, Reels).
 - **YouTube Shorts** → 30–45 segundos mostrando funcionalidades e dicas rápidas.
 - **TikTok** → Conteúdo dinâmico com “dicas de 15 segundos”.
 - **LinkedIn** → Post mais sério para atrair investidores e profissionais.
 - **Grupos no WhatsApp e Telegram** → FIIs, renda passiva, investimentos.
 - **Fóruns e comunidades** → Reddit (r/investimentos), ClubeFII, grupos do Facebook.
-

3. Tipos de Conteúdo para Tracionar

Crie um **mix de posts** que eduquem e despertem curiosidade:

Conteúdo de Valor (70%)

- “Top 3 FIIs que pagaram mais dividendos este mês”
- “Como calcular seu rendimento em 30 segundos (exemplo no FiiView)”
- “Erros comuns que fazem você perder dinheiro com FIIs”
- “Comparativo: se tivesse investido R\$ 10 mil em cada um desses FIIs...”

Conteúdo de Bastidores (20%)

- Mostrando você desenvolvendo o app.
- Vídeos curtos do dashboard em funcionamento.
- Imagens do protótipo no celular.

Conteúdo de Ação Direta (10%)

- “Participe do beta gratuito, vagas limitadas”
- “Quer simular seus rendimentos agora? Link na bio.”

4. Frequência

- **1 post por dia** no Instagram/Threads/TikTok/LinkedIn.
- **1 Shorts por dia** no YouTube.
- **Stories todos os dias** mostrando FIs, dividendos e alertas.
- **Post semanal** em grupos e fóruns.

5. Estratégia de Engajamento

- Responder **TODOS** os comentários rapidamente.
- Criar **enquetes** nos stories: “Você investe em FIs? Sim / Não”.
- No final de cada vídeo, CTA para entrar no **grupo VIP do beta**.

6. Ferramentas Gratuitas

- **Canva** → criar posts e carrosséis.
- **CapCut** → editar vídeos curtos.
- **Notion/Google Sheets** → organizar calendário de conteúdo.
- **Linktree** → reunir link do beta, grupo e redes sociais.

7. Objetivo do Beta

- Ter **pelo menos 200–500 pessoas** testando.
- Coletar feedback real (o que gostaram, o que sentiram falta).
- Criar lista de espera para **versão paga**.

✅ Vantagens de usar o domínio gratuito

- **Zero custo** para lançar o beta.
 - Fácil de atualizar — cada push no GitHub já publica automaticamente.
 - Bom para validação e testes iniciais.
 - Passa segurança razoável porque o domínio é do próprio Vercel.
-

⚠️ Limitações

- **Menos profissional** visualmente: investidores e leads podem achar que é “projeto iniciante”.
 - Dificulta branding — mais difícil lembrar fiiview.vercel.app do que fiiview.com.br.
 - Menor impacto para campanhas pagas ou parcerias.
-

💡 Estratégia recomendada

1. **Para o beta fechado ou aberto inicial:**
Pode usar tranquilamente o .vercel.app. Isso agiliza o lançamento e evita custos antes de validar o produto.
2. **Quando for para venda e marketing pesado:**
Registre um domínio próprio (.com.br custa ~R\$ 40/ano no Registro.br) e aponte para o Vercel.
 - Ex.: fiiview.com.br ou fiisalerta.com.br (nome mais chamativo pode ajudar na venda).
3. **Configuração rápida no Vercel:**
 - Vá em *Settings* → *Domains* → *Add Domain*.
 - Coloque seu domínio comprado.
 - Ajuste os DNS no provedor.

1. Informação exclusiva e em tempo real

- **Alertas instantâneos** quando um FII anunciar dividendos, tiver queda de preço interessante ou evento relevante.
- **Ranking de FIIs por dividend yield atualizado diariamente** — investidores odeiam perder oportunidades.
- **Notificações de resultados financeiros** (Fatos Relevantes, comunicados da B3).

💡 *Gatilho mental:* “Enquanto outros descobrem dias depois, você recebe na hora.”

2. Ferramentas que economizam tempo

- **Simulador automático de rendimentos:** digita o código do FII + valor investido → já mostra dividendos esperados.
- **Comparador de FIIs:** rendimento histórico, vacância, patrimônio, liquidez.
- **Carteira inteligente:** mostra distribuição por setor, risco e retorno.

💡 *Gatilho mental:* “Em vez de passar horas em planilhas, veja tudo em segundos.”

3. Análises que ajudam a ganhar mais

- **Projeções de dividendos** baseadas no histórico e eventos previstos.
- **Sugestões de rebalanceamento** quando um setor fica sobrecarregado.
- **Indicadores de oportunidade:** quando um FII está barato pelo P/VP ou com yield acima da média.

💡 *Gatilho mental:* “Invista com dados e não com achismo.”

4. Tranquilidade e redução de risco

- Alertas de **queda brusca no rendimento** ou **vacância alta**.
- Histórico de gestão e relatórios centralizados.
- Aviso quando um FII for excluído de índices importantes.

💡 *Gatilho mental:* “Proteja seus dividendos e durma tranquilo.”

5. Exclusividade e comunidade

- **Grupo fechado** de assinantes para troca de ideias.
- **Relatórios semanais** com insights e destaques da semana no mercado de FIIs.
- Ferramentas premium que não estão disponíveis no beta gratuito.

💡 *Gatilho mental:* “Informação de quem está dentro sempre vale mais.”

📌 **Como transformar isso em dinheiro**

1. **Plano gratuito limitado** (1 carteira, alertas básicos).
2. **Plano pago (R\$ 10/mês)** com:
 - Alertas ilimitados e customizáveis.
 - Comparador avançado de FIIs.
 - Projeções e relatórios personalizados.
 - Grupo VIP com análises exclusivas.

O que pode aumentar o valor percebido

1. Cálculos e métricas avançadas

- **Dividend Yield ajustado pela inflação (IPCA).**
 - **Média histórica do DY** (últimos 12, 24, 36 meses).
 - **Preço/Valor Patrimonial (P/VP)** com comparação à média histórica.
 - **Taxa interna de retorno projetada (TIR)** considerando reinvestimento dos dividendos.
 - **Payback do investimento** (em quantos anos o valor investido se paga em dividendos).
 - **Volatilidade e risco** do FII comparado à média do setor.
 - **Índice de cobertura de dividendos** (quanto o lucro do fundo cobre os proventos pagos).
-

2. Funcionalidades diferenciadas

- **Alertas inteligentes:** notificação quando um FII atinge preço ou DY desejado.
 - **Simulador de renda passiva:** a pessoa coloca quanto quer ganhar por mês e o sistema sugere uma carteira de FIIs.
 - **Ranking de oportunidades:** baseado em critérios como desconto sobre valor patrimonial, maior DY histórico e baixa vacância.
 - **Análise automática de carteira:** mostra pontos fortes e fracos da carteira do usuário.
 - **Previsão de dividendos** baseada no histórico e anúncios.
-

3. Recursos exclusivos para assinantes

- Histórico de dados completo (gratuito mostra só últimos 3 meses, pago mostra 5 anos).
- Filtros avançados (ex.: FIIs com vacância < 10% e DY acima de 8%).
- Relatórios semanais automáticos no e-mail.
- Exportação de dados para Excel/Google Sheets.
- Comparador de até 5 FIIs lado a lado.



Métricas e Indicadores para agregar valor

Rentabilidade e Renda

1. **Dividend Yield (DY) Ajustado pela Inflação** — corrige o DY usando IPCA ou IGP-M.
 2. **DY Médio Histórico** — últimos 12, 24 e 36 meses para comparação de momento.
 3. **TIR (Taxa Interna de Retorno)** — estimativa de rentabilidade futura considerando reinvestimento dos dividendos.
 4. **Payback do Investimento** — tempo necessário para recuperar o valor investido via dividendos.
 5. **Projeção de Dividendos** — estimativa para os próximos meses com base no histórico.
-

Valuation

6. **Preço/Valor Patrimonial (P/VP)** — com comparação à média dos últimos 12 meses.
 7. **Desconto/Prêmio sobre Valor Patrimonial** — % de quanto o FII está abaixo ou acima do VP.
 8. **Fator de Segurança** — margem de segurança baseada no histórico de preços.
 9. **Taxa de Ocupação/Vacância** — percentual de imóveis alugados vs vazios.
 10. **Índice de Renovação de Contratos** — indica estabilidade de receita.
-

Risco e Estabilidade

11. **Volatilidade Histórica** — variação de preço ao longo do tempo.
12. **Índice de Cobertura de Dividendos** — lucro líquido dividido pelos dividendos pagos.
13. **Concentração de Receita por Inquilino** — % da receita vinda dos 5 maiores locatários.
14. **Setores de Atuação** — diversificação por segmento (logístico, shopping, escritório etc).
15. **Histórico de Reduções de Dividendos** — sinaliza cortes recorrentes.

Comparativos e Insights

16. **Ranking de FIIs por Setor** — mostra os melhores dentro de cada nicho.
17. **Comparador Lado a Lado** — até 5 FIIs simultaneamente.
18. **Heatmap de Oportunidades** — visualização de quais FIIs estão “baratos” ou “caros”.
19. **Alertas Inteligentes** — dispara quando um FII atinge preço ou DY desejado.
20. **Score FiiView** — pontuação proprietária que combina risco, rentabilidade e valuation.

💡 Estratégia de monetização:

- **Grátis:** acesso aos dados básicos (preço, DY do mês, P/VP).
- **Pago:** todas as métricas acima + histórico completo + alertas + relatórios automáticos.
- Cobrar **R\$ 19,90/mês** ou **R\$ 197/ano** pode ser competitivo.