

Esse documento mostra como replicar a coleta de dados sobre o mercado de FIIs entre 2020 a 2024 usando dados públicos de plataformas especializadas.

Dados sobre emissões

Fonte: Clube FII (<https://www.clubefii.com.br/>) e Funds Explorer (<https://www.fundsexplorer.com.br/>)

Colunas mapeadas: Ticker, Possui_Taxa_Performance, Emissao_abixo_VP, Emissao

1 Passo: pesquisa do ticker no site clube fii

The screenshot shows the homepage of the Clube FII website. A red box highlights the search bar at the top containing the ticker 'XPSF11'. Below the search bar, there's a banner for 'Análise exclusiva do Research Club' featuring a candlestick chart. To the right of the banner, a sidebar displays various fund tickers and their performance: BRR11 (R\$ 85,55), PVB11 (R\$ 79,47), BTI11 (R\$ 9,26), MXRF11 (R\$ 9,61), and XPSF11 (R\$ 6,29). A red box also highlights the 'XPSF11' entry in this list. The main content area shows a 'Panorama Semanal' for XPSF11, followed by sections for 'Fundos de Fís' and 'Fundos de Renda Fixa'. On the right side, there's a 'FORUM' section with a post about 'Descubra se eles fazem sentido para o seu perfil' and a 'BAIXAR RELATÓRIO GRATUITO' button. At the bottom, there's a 'COOKIES' notice and a 'ACEITAR' button.

2 Passo: na página do fundo, selecionar aba “emissões” no menu lateral esquerdo

The screenshot shows the detailed page for the XPSF11 fund on the Clube FII website. The left sidebar has a red box around the 'Emissões' tab, which is currently selected. The main content area displays various financial metrics for the fund, such as 'SEGMENTO' (IMÓVEIS), 'DIVIDEND YIELD (DV) - ÚLTIMO E 12 MESES' (1,03% e 12,18%), 'P/VP' (0,80), and 'VALOR PATRIMONIAL' (R\$ 341.626.119). Below these, there's a 'DESCRIPÇÃO GERAL' section. The URL in the address bar is https://www.clubefii.com.br/fii/XPSF11?utm_source=clubefii&utm_medium=site&utm_campaign=none&utm_content=barra_busca&utm_term=XPSF11#emissoes.

3 Passo: coletar histórico de emissão do fundo, com custo unitário e VPA na data de emissão.

Nº	CÓDIGO DO FUNDO	NOME DO FUNDO	VALOR TOTAL DA OFERTA	QTD DE COTAS	COTAÇÃO ATUAL	CUSTO UNITÁRIO	DIFERENÇA	VPA NA DATA DA EMISSÃO	INÍCIO DO PERÍODO DE RESERVA	FINAL DO PERÍODO DE RESERVA	PROPOSIÇÃO
2º	XPSF11	XP Selection	R\$ 300.000.000,00	3.000.000	R\$ 6,29	R\$ 100,00	+169,81%	R\$ 13,41	27/12/2019	27/01/2020	<div style="width: 100%;"></div>
3º	XPSF11	XP Selection	R\$ 100.000.026,39	1.126.507	R\$ 6,29	R\$ 92,00	+130,64%	R\$ 9,96	23/10/2020	13/11/2020	<div style="width: 100%;"></div>

4 Passo: no menu da página inicial do fundsexplorer, selecionar a parte de emissões e IPOs

5 passo: procurar na página pelo ticker de interesse

The screenshot shows the 'Emissões, Subscrições e IPOs de FIIs' section of the funds explorer website. A red box highlights the search input field where 'XPSF11' has been typed. Below the search bar, there are filters for 'Todas as Etapas (4/4)' and 'Todas as Ofertas (2/2)'. The main table displays two rows of data for XPSF11, with the first row being the current emission (3ª emissão) and the second row being the previous one (2ª emissão). The table includes columns for Ticker, Preço (R\$), Desconto, Data-base, Fator de proporção, Periodo de preferência, Periodo de sobras, Periodo público, and Análises.

Ticker	Preço (R\$)	Desconto	Data-base	Fator de proporção	Periodo de preferência	Periodo de sobras	Periodo público	Análises
XPSF11	92,00	-93,18	21.10.20	33,62%	23.10.20 → 05.11.20 → 10.11.20 → 13.11.20 → Não há	Não há	Não há	+ ↗
XPSF11	100,00	-93,73	Não há	Não há	Não há → Não há → Não há → Não há → 27.12.20 → 27.01.20	27.12.20	27.01.20	+ ↗

6 Passo: coletar dados sobre o histórico de emissões

This screenshot shows the same 'Emissões, Subscrições e IPOs de FIIs' section, but the search results now show the historical emissions for XPSF11. The table displays two rows of data, each with a different emission date and price. The columns are identical to the previous screenshot.

Ticker	Preço (R\$)	Desconto	Data-base	Fator de proporção	Periodo de preferência	Periodo de sobras	Periodo público	Análises
XPSF11	92,00	-93,18	21.10.20	33,62%	23.10.20 → 05.11.20 → 10.11.20 → 13.11.20 → Não há	Não há	Não há	+ ↗
XPSF11	100,00	-93,73	Não há	Não há	Não há → Não há → Não há → Não há → 27.12.20 → 27.01.20	27.12.20	27.01.20	+ ↗

7 Passo: clicar no ticker do fundo e ser direcionado para a página do fundo, dentro da página do fundo, descer até chegar na parte de informações básicas, lá terá a parte de taxa de administração:

Informações Básicas do XPSF11

Razão Social XP SELECTION FDO DE FUNDOS INV IMOB - FII	CNPJ 30.983.020/0001-90	Nome Pregão FII XP SELEC
Público alvo Investidores em Geral	Segmento Fundo de Fundos	Segmento ANBIMA Outros
Cotas emitidas 43.302.140	Número de cotistas 57.904	Valor inicial da cota (IPO) 100,00
Tipo de gestão Ativa	Prazo de duração Indeterminado	Registro na CVM 10/07/2019
Tipo ANBIMA Títulos e Valores Mobiliários	Taxa de administração 1,00 % a.a	Taxa de performance 20,00 % a.a

ACESSO RÁPIDO ▾

Dados sobre idade

Fonte: Comdinheiro (<https://www.comdinheiro.com.br/>)

Colunas mapeadas: Idade

1 Passo: no menu na aba de fundos, selecionar Histórico de Indicadores Fundos

The screenshot shows the Comdinheiro website interface. The top navigation bar includes links for Início, Fin Pessoais, Renda Fixa, Fundos (selected), Ações, RI, Portfólio, Derivativos, Risco, and Gráficos. On the left, there's a sidebar with various filters and a main content area displaying fund information. A dropdown menu is open from the 'Histórico de Indicadores Fundos' button, listing several options: Fundos, Gestores, Diversos, Lâmina do Fundo, Ranking de Fundos, Abrir Carteira, Ranking de Fundos por Captação, Balancete, Captações e Resgates, Fund Screener, Perfil Mensal, Listar Gestores, Fund Screener (ICVM 175) (Beta), Captações e Resgates, Ranking de Gestores, Análise Comparativa, Efeito Taxa Adm, Meu Disclaimer, Processos SUSEP, Histórico de Indicadores Fundos (selected), Documentos, Central de Atualizações, Meu Relatório de Fundos, Central de Atualizações (ICVM 175) (Beta), and Relatório EFPC.

2 Passo: inserir o CNPJ do fundo e coletar as variáveis papel e data constituição

Fundos > Histórico Indicadores de Fundos

Histórico de Indicadores de Fundos

Ativos: Fundo:

Indicadores: Indicadores:

81 registro(s).
Operação levou 0 segundo(s).

Data

10/11/2025
07/11/2025
06/11/2025
05/11/2025
04/11/2025
03/11/2025
31/10/2025
30/10/2025
29/10/2025
28/10/2025
27/10/2025
24/10/2025

Dados sobre Proventos e Vacânciacia

Fonte: Investidor10 (<https://investidor10.com.br/>)

Colunas mapeadas: Proventos, Vacanciacia

1 Passo: Pesquisar fundo na tela inicial

Investidor10

Pesquise pelo ativo desejado para ter acesso a cotação, fundamentos e gráficos

XPSF11

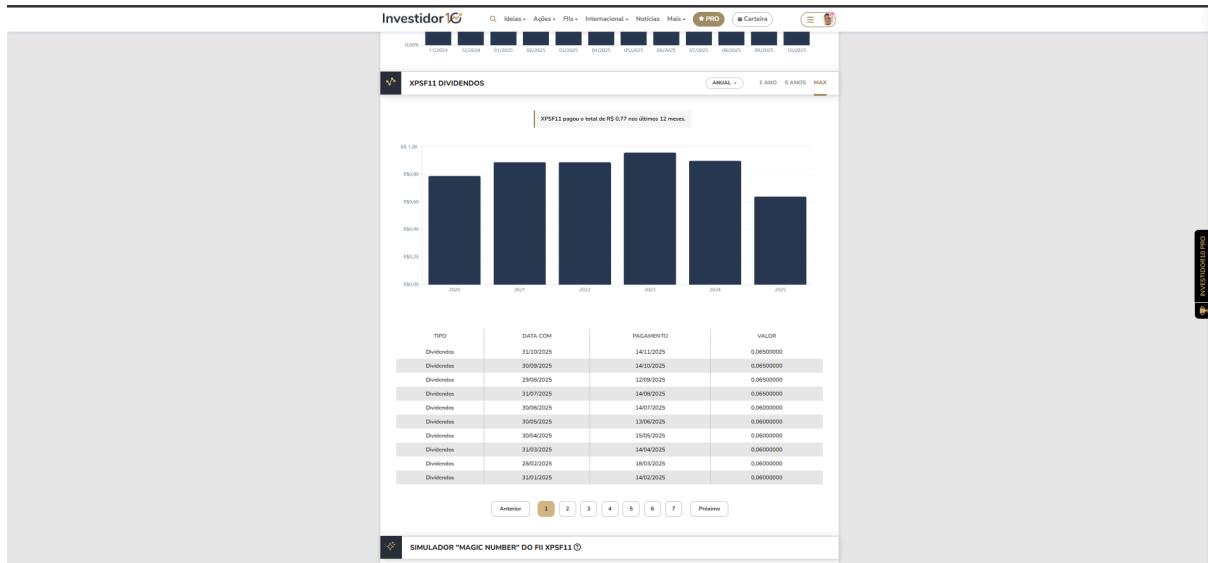
Mais buscas

X 3.616,72 0,71% BTC R\$ 507 K 0,11% IVVB11 R\$ 401,10 -0,1%

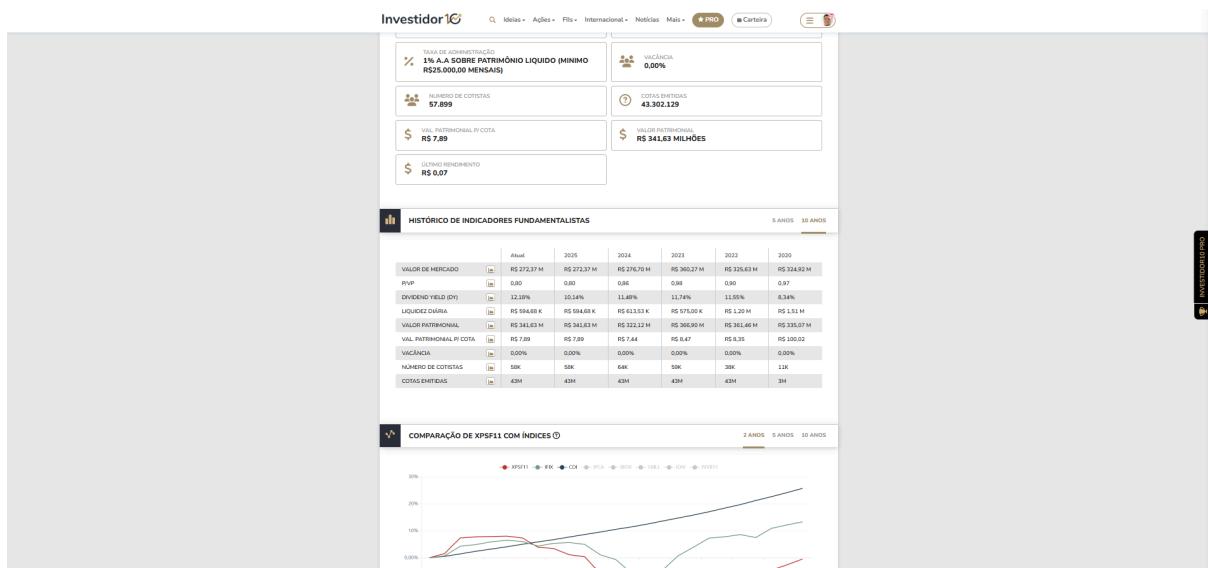
Rankings de Ativos

- Maiores Dividend Yield
- Maiores Valor de Mercado
- Maiores Receitas

2 Passo: Na página do site descer até a parte de dividendos do fundo (coleta dos números)



3 Passo: Encontrar o dado de vacância no histórico de indicadores fundamentalistas



Dados sobre Preço, Liquidez e Volatilidade

Fonte: GoogleFinance via google sheets.

Colunas mapeadas: P_inicio, P_fim, Liquidez, Volatilidade

1 Passo calcular as colunas de preço usando fórmulas do google finance no google sheets
Formula do P_inicio =

```
index(QUERY(GOOGLEFINANCE($A3;"price";DATE($B3;1;1);DATE($B3;12;31));"SELECT Col2 ORDER BY Col1 ASC LIMIT 1");2;1)
```

Fórmula do P_Fim =

=index(QUERY(GOOGLEFINANCE(\$A3;"price";DATE(\$B3;1;1);DATE(\$B3;12;31));"SELECT Col2 ORDER BY Col1 DESC LIMIT 1");2;1)

	A	B	D	E	T
1	Ticker	Ano	P_inicio	P_fim	
2	AFHI11	2021	R\$ 92,6	R\$ 94,5	
3	AFHI11	2022	R\$ 94,9	R\$ 93,6	
4	AFHI11	2023	R\$ 93,8	R\$ 98,8	
5	AFHI11	2024	R\$ 98,6	R\$ 90,4	
6	AIEC11	2020	R\$ 95,5	R\$ 95,0	
7	AIEC11	2021	R\$ 94,8	R\$ 73,5	
8	AIEC11	2022	R\$ 75,5	R\$ 69,5	
9	AIEC11	2023	R\$ 67,2	R\$ 57,5	
10	AIEC11	2024	R\$ 57,1	R\$ 47,1	
11	AJFI11	2024	R\$ 9,7	R\$ 7,5	

2 Passo calcular liquidez através de volume negociado e preço:

=Average(QUERY(GOOGLEFINANCE(B3;"all";DATE(C3;1;1);DATE(C3;12;31));"SELECT Col5*Col6")))

3 Passo cálculo da volatilidade pela fórmula:

=STDEVA(QUERY(QUERY(HSTACK(QUERY(GOOGLEFINANCE(B8;"Price";DATE(C8;1;1);DATE(C8;12;31));"SELECT Col2 OFFSET 1";0);QUERY(GOOGLEFINANCE(B8;"Price";DATE(C8;1;1);DATE(C8;12;31));"SELECT Col2";0));"SELECT * OFFSET 1");"SELECT ((Col1/Col2)-1)"))*SQRT(252))

Dados CVM

Os seguintes dados foram extraídos das APIs públicas da CVM (vide código em anexo no projeto) e depois tratados em planilha.

Colunas mapeadas: MarketCap, Taxa_Adm, Segmento_Atuacao, Qtd_Ativos, Alavancagem

Cálculos Próprios

Os seguintes dados foram calculados pelo autor segundo fórmula e métodos explicados na metodologia do trabalho.

Colunas mapeadas: Ano, Retorno_Cota, Retorno_Proventos, Retorno_Total