




# COMO VIVER DE RENDA COM **FUNDOS** **IMOBILIÁRIOS**

A chave do sucesso  
para viver de renda  
com fundos imobiliários

# ÍNDICE

	1 Como os fundos imobiliários funcionam? .....	p.3
	2 Tipos de fundos imobiliários .....	p.5
	3 Como montar uma boa carteira de fundos imobiliários? .....	p.8
	4 A importância da diversificação .....	p.11
	5 Os riscos .....	p.13
	6 O que levar em conta para viver de renda (ou complementá-la)? .....	p.15
	7 Dividend yield .....	p.17
	8 Quanto preciso para viver de renda? .....	p.19
	9 Na prática, como funciona? .....	p.23
	10 Custos e impostos .....	p.24
	11 Acompanhando o investimento .....	p.25





# 1



## Como os fundos imobiliários funcionam?

Os fundos de investimento imobiliários (FIIs) investem em imóveis (direta ou indiretamente) e/ou em títulos e valores que representam dívidas e ativos relacionados ao setor imobiliário.

Eles oferecem duas possibilidades de ganho aos investidores: a valorização das cotas e a distribuição de dividendos – que interessa principalmente para aqueles que querem viver de renda ou complementá-la.

A valorização das cotas é semelhante à que ocorre no mercado de ações: os fundos têm cotas negociadas na Bolsa, e essas sobem ou descem de acordo com a oferta e a demanda e as expectativas para a economia. Quando o investidor vende as cotas por uma cotação superior à da compra, obtém o ganho de capital







## Vantagens de investir em FIs



Ter acesso a imóveis aos quais, isoladamente, o investidor não teria



Ter a possibilidade de ganho de capital



Receber dividendos



Não precisar administrar os imóveis



Contar com a expertise de gestores especializados



Isenção do Imposto de Renda sobre os rendimentos

Agora imagine que o próprio fundo imobiliário é como uma empresa, que pode ter lucro. Todos os meses, esse fundo apura o lucro obtido com suas operações, abate os custos e chega ao lucro líquido. A partir deste, calcula-se o valor de rendimentos que cada cota terá direito a receber (dividindo o lucro líquido pelo número de cotas). Chega-se então ao rendimento por cota (R\$/cota), que é distribuído para os cotistas.

O valor total que o cotista do fundo irá receber de dividendos é uma multiplicação entre a quantidade de cotas que ele detém e o rendimento por cota. Se, por exemplo, o fundo distribui R\$ 1 por cota e o investidor tem 1000 cotas, ele vai receber R\$ 1.000,00 naquele mês. Os FIs são obrigados por lei\* a distribuir pelo menos 95% do lucro líquido a cada seis meses, ou em periodicidade inferior – a prática mais comum é pagar mensalmente.

O dividendo varia mês a mês, já que o lucro líquido não é constante e pode ser afetado por diversos fatores, como o aumento ou a diminuição da vacância dos imóveis e da inadimplência.

\*Lei nº 8.663/1993



# 2



## Tipos de fundos imobiliários

É importante conhecer as classificações dos FIs para saber onde se está investindo e qual é o risco genérico associado a cada uma dessas categorias.

As classificações podem ser feitas de acordo com vários critérios. Segundo a estratégia que adotam, os FIs podem ser:

### Fundos de desenvolvimento

- Investem na incorporação e na construção dos imóveis, nos projetos ainda em estágios iniciais.
- Apresentam riscos adicionais, como os relacionados à construção e à obtenção de alvarás e permissões.
- Podem visar tanto a venda dos imóveis (ganho de capital) quanto a manutenção para posterior aluguel (renda).
- São mais atraentes para quem busca ganho de capital e menos atraentes para quem está interessado em receber proventos, já que a distribuição de dividendos não ocorre no início ou é irregular.

### Fundos de renda

- Compram imóveis construídos e visam ganhar com a locação.
- Fundos de papel também costumam adotar a estratégia de renda.
- De forma geral, apresentam menos riscos que os fundos de desenvolvimento.

### Híbridos

- Combinam as duas estratégias.



Segundo o tipo de ativo que compram, os FIs podem ser:

<p><b>De tijolo</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compram os imóveis diretamente.</li> <li>• Geralmente são de lajes corporativas e/ou de prédios residenciais.</li> <li>• Costumam seguir a estratégia de renda.</li> </ul>
<p><b>De papel</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Podem investir em ativos como debêntures, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), Letras Hipotecárias (LHs) e Letras Imobiliárias Garantidas (LIG), sendo os CRIs os mais comuns.</li> <li>• A maioria dos fundos de papel é de fundos de renda.</li> <li>• Quando são estruturados, já se projeta a rentabilidade que devem entregar.</li> </ul>
<p><b>Híbridos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Podem adquirir os imóveis diretamente e/ou comprar títulos e valores lastreados em operações do mercado imobiliário.</li> </ul>
<p><b>Fundos de fundos (FOFs)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compram cotas de outros FIs.</li> <li>• Podem oferecer diversificação, já que aplicam em fundos com variadas estratégias e em vários segmentos.</li> </ul>
<p><b>Hedge funds imobiliários</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Podem investir em outros fundos, comprar CRIs, cotas de fundos de recebíveis, ações do setor imobiliário e Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs).</li> <li>• Assim como os FOFs, oferecem diversificação, mas a diferença é que os hedge funds não investem apenas em outros fundos.</li> <li>• Buscam ganho de capital e/ou renda.</li> </ul>

Segundo o segmento de atuação, os FIs podem ser focados em setores específicos ou não. Há fundos voltados para agências bancárias, hospitais, hotéis, imóveis de varejo, cemitérios, e, mais recentemente, FIs voltados para imóveis residenciais e rurais. As três categorias mais conhecidas são as seguintes:

### Lajes corporativas

- Escritórios de alto e médio padrão geralmente localizados em São Paulo e no Rio de Janeiro.
- Geralmente são fundos de tijolo que visam obter renda com o aluguel dos imóveis para grandes empresas (com contratos de longo prazo).

### Shopping centers

- Shopping centers geram renda para os FIs por meio de aluguéis pagos por lojistas e/ou por percentuais no faturamento das lojas

### Galpões e logística

- São galpões e centros de distribuição que estocam produtos para lojas ou indústrias (e por elas são alugados).



# 3



## Como montar uma boa carteira de fundos imobiliários?

Em primeiro lugar, é importante que o investidor avalie seu perfil de risco e a tolerância a perdas, considera Maria Fernanda Violatti, analista de research e real estate da XP Investimentos.

Esse primeiro filtro faz com que ele possa definir o seu escopo dentro do universo de FIIs (e também identificar se esses produtos são adequados para ele).

Ela sugere partir do geral para o específico: analisar o cenário macroeconômico e depois os segmentos que devem ser beneficiados ou prejudicados – se a economia estiver em franco crescimento, por exemplo, fundos de shopping podem se sair melhor do que os demais – e depois estudar os fundos em si.







“É necessário pensar em quanto o imóvel ou o portfólio de imóveis do fundo pode gerar de renda no futuro”, diz a analista. Ou seja, avaliar a carteira de imóveis, verificar a localização e os atrativos de cada um, quem são os inquilinos ou os devedores (no caso dos fundos de papel).

Nada garante que um imóvel que está gerando renda no presente venha a repetir esse desempenho – e aí estão os exemplos da pandemia do Covid-19 para mostrar como as situações podem mudar rapidamente.

Também é possível começar analisando uma relação de relatórios gerenciais de cerca de dez FIs, prestar atenção aos imóveis que cada um possui ou aos indexadores (quando forem fundos de papel), considera o investidor André Bacci, autor do livro *Introdução aos Fundos de Investimento Imobiliário*. “No início é uma análise mais intuitiva, mas os fundos mais inteligíveis e atraentes vão saltar aos olhos.”

Nos fundos de tijolo, diz, é possível fazer pesquisas do imóvel e do entorno via aplicativos. Nos de papel, verificar a inadimplência. E, nos FOFs, ler os relatórios gerenciais e entender o que o gestor está comunicando.

Bacci é favorável a montar a carteira aos poucos, não só porque no início se dispõe de poucos recursos, mas porque assim se aprende com os acertos e erros. Quando o montante poupado aumentar, o investidor já estará mais acostumado às idas e vindas do mercado e evitará sair nos momentos de queda e entrar nos momentos de alta – atitude que Bacci chama de “o algoritmo da pobreza”.

Ele considera que outra coisa importante para quem está começando é reinvestir os dividendos pagos pelos FIs, o que faz o valor poupado crescer mais rapidamente.





# 4



## A importância da diversificação

Os especialistas não indicam a concentração das aplicações em um só setor, mesmo que em diferentes fundos. Se esse segmento passar por um mau momento (como os shoppings e as lajes durante a pandemia), a renda ficará corroída.

“A diversificação pode ser feita por meio de fundos de fundos. Mas deve-se olhar se eles realmente têm a carteira diferente”, afirma Maria Fernanda, da XP. Outra possibilidade é diversificar por meio de hedge funds: “Os hedge funds imobiliários são mais diversificados que os fundos de fundos, pois tendem a ter menor correlação com o IFIX”, afirma Alessandro Vedrossi, sócio da Valora Investimentos. O IFIX é o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3.





A diversificação também pode ser feita por meio do investimento em diferentes FIs: [como a aplicação inicial é pequena – a partir de cerca de R\\$ 10,00 – é uma estratégia factível.](#)

Além das perspectivas de cada setor e da carteira de cada fundo, outros aspectos relativos ao risco merecem ser analisados, considera Maria Fernanda, da XP: “Quanto mais ativos e mais inquilinos o fundo tiver, menor o risco”.

Fundos monoativo (que investem em apenas um imóvel) e com apenas um inquilino (como alguns de agências bancárias) concentram o risco. Nos dois casos, se o inquilino rescinde o contrato ou não renova o aluguel, pode ser difícil encontrar outro locatário e o fundo fica sem renda enquanto isso não acontece.

Há outro aspecto positivo da diversificação: ao diminuir a dependência do investidor em relação a apenas um ativo, ela proporciona estabilidade emocional para a tomada de decisões. “O investidor fica menos propenso a tomar atitudes irracionais no calor do momento. Ele tem tempo de processar os impactos e pensar na melhor alternativa”, diz Bacci.





# 5



## Os riscos

Como todo investimento, os FIs têm vários riscos.

Conheça os principais:

**Risco de mercado** – Risco de oscilação das cotas na bolsa, que está relacionado às perspectivas para a economia e à propensão dos investidores a correr riscos em mercados emergentes como o brasileiro, à taxa de juros etc.

### **Riscos relacionados à carteira de imóveis**

– Dependendo do setor em que o fundo investe, ele pode sair beneficiado ou prejudicado em determinada situação. A pandemia da Covid-19, por exemplo, ocasionou uma repentina mudança na atratividade dos fundos de shoppings e lajes corporativas (que se reduziu) e dos galpões/logística (que aumentou). Além dos impactos da economia sobre cada segmento imobiliário, cada fundo tem uma carteira própria. Mesmo que determinado FI esteja num segmento promissor, seu rendimento está relacionado à qualidade do ativo que possui.

**Risco de liquidez** – É o risco de o investidor não conseguir se desfazer rapidamente de um investimento. Se o FI for pouco transacionado na bolsa, pode ser difícil vender as cotas de uma hora para outra – e, quando isso é possível, o investidor acaba tendo que aceitar um valor menor por elas. “É preciso estar atento ao risco de liquidez, porque o investidor pode perder de 1% a 2% na venda de cotas de fundos pouco líquidos”, afirma Felipe Dexheimer, especialista em alocação de carteiras da XP.

**Risco de crédito** – Quando a estratégia do FI é de renda, ele compra imóveis para aluguel ou títulos atrelados a recebíveis imobiliários (que representam dívidas). Portanto, caso os inquilinos não paguem o aluguel ou os devedores não honrem seus compromissos, a rentabilidade do fundo pode ser afetada. Há, no entanto, várias formas de os gestores dos FIs reduzirem esse risco, como a exigência de garantias por parte dos devedores.



## Fundos de papel têm diferentes riscos

Com relação aos fundos de renda e de papel, há diferentes graus de riscos: há desde fundos *high grade* (de devedores com baixo risco de crédito) até os *high yield* (mais arriscados), que visam rendimentos da ordem de 9% a 10% acima da inflação. Caio Braz, sócio da Urca Capital Partners, diz que o risco não necessariamente está relacionado ao objetivo de rendimento porque os fundos contam com estruturas e garantias que podem reduzir o risco de inadimplência dos devedores.

Os fundos de papel costumam comprar CRIs, títulos cujas condições estão expressas nos termos de securitização. Nestes, é possível verificar as garantias dadas em cada operação, que serão executadas se houver inadimplência do devedor. No entanto, um fundo pode ter uma carteira muito grande de CRIs, e se torna inviável para o investidor olhar os termos de securitização (até porque o entendimento desses termos é difícil).

Uma alternativa para o investidor avaliar o risco de crédito, diz Braz, é o indicador loan-to-value (LTV) da carteira do fundo. Ele consiste numa relação entre o quanto se emprestou e o quanto há de garantias para esses empréstimos. Um LTV de 50%, por exemplo, significa que o fundo tem o dobro das garantias em relação às dívidas que tem para receber. Quanto maior o indicador, menos garantias há. É necessário também levar em conta a qualidade dessas garantias (se elas podem ser realmente executadas caso haja inadimplência).



# 6



## O que levar em conta para viver de renda (ou complementá-la)?

“Só deveria buscar viver de renda quem está perto da aposentadoria”, afirma Dexheimer, da XP. Ele considera que engordar o patrimônio deve ser o principal objetivo do investidor até faltarem dez anos para a sua aposentadoria – a partir daí, a carteira pode ser migrada para a estratégia de renda.

Mas há quem siga essa estratégia antes disso. Bacci, que há anos vive do rendimento que obtém com aplicações financeiras (entre elas, uma carteira de FIs), afirma que os fundos imobiliários são atraentes para quem quer viver de renda porque costumam distribuir dividendos mais constantes e com menos flutuações do que as ações: “Os FIs permitem o planejamento do investidor”.





Duas preocupações devem nortear os investimentos de quem deseja viver de renda, diz Dexheimer: a inflação e os tributos. Quanto menores os gastos com impostos e outros custos, mais dinheiro sobra para o investidor – que precisa correr menos riscos para obter determinada renda. E o rendimento dos FIs é isento de Imposto de Renda.

Já o retorno real, acima da inflação, é importante para a manutenção do poder de compra.

Para Bacci, é preciso ter uma carteira diversificada – com diversos FIs, de diferentes segmentos – para minimizar os riscos. Como vimos anteriormente, a rentabilidade de um fundo imobiliário pode ser prejudicada em momentos ruins do mercado, reduzindo a distribuição dos dividendos.

Dexheimer pontua que o rendimento pode se descolar da inflação, mesmo quando os aluguéis são corrigidos por índices de preços, em razão de mudanças no mercado imobiliário, e o investidor precisa considerar isso na hora de investir.

### **Por que os FIs são indicados para quem quer viver de renda ou complementá-la:**

- Menor flutuação na distribuição de dividendos do que as ações;
- Como a previsibilidade no pagamento de dividendos é maior, o investidor consegue planejar o orçamento mais facilmente;
- O investimento é feito uma única vez. Não é necessário estar atento às datas de vencimento, como ocorre com a renda fixa (na qual, quando os títulos vencem, o investidor precisa procurar outro ativo para aplicar os recursos).



# 7



## Dividend yield

O dividendo é um dos grandes chamarizes para os investidores na hora de escolher os FIIs. O indicador que mostra o retorno com dividendos é o dividend yield – ele explicita quanto o investidor terá de retorno só em dividendos ao investir em determinado fundo. Ou seja, relaciona o quanto o investidor gastou para comprar uma cota do fundo e quanto ele receberá por meio dos dividendos. Ele é dado pela seguinte fórmula:

$$\text{Dividend yield} = (\text{dividendos do período/preço da cota}) \times 100$$

Quanto maior o indicador, mais rapidamente o investimento retorna e melhor para o investidor, porque ele terá um retorno maior para o capital que empatou. Suponha que o preço da cota do FII é sempre o mesmo, mas que o dividendo varia. Se a cota custa R\$ 100,00 e o FII pagar R\$ 5,00 de dividendo, o dividend yield é de 5%. Se a cota custa os mesmos R\$ 100,00 e o FII pagar R\$ 7,00 de proventos, o dividend yield é de 7% – portanto, quanto mais alto o dividend yield, melhor para o investidor.





Mesmo sendo muito importante, o dividend yield não deve ser olhado de forma absoluta. É necessário examinar de perto cada situação, explica afirma Braz, da Urca Capital. Ele dá um exemplo: um fundo pode estar com dividend yield alto porque as cotas cairam após um inquilino anunciar que vai sair do imóvel. Mas será que o fundo vai encontrar um novo inquilino rapidamente? Outra possibilidade, diz ele, é que o fundo esteja pagando bons dividendos enquanto os imóveis estão no período de construção – devido à renda mínima em garantia que é oferecida em alguns fundos de desenvolvimento. Mas, após o término dessa renda, a situação pode ser diferente.

“Os iniciantes costumam começar pela análise do dividend yield, mas os especialistas olham esse indicador por último”, diz Bacci. Portanto, é interessante que o investidor compare os dividend yields dos diversos fundos, mas sem perder de vista que esse é um retrato do momento, e que é necessário analisar se o fundo conseguirá manter seus lucros. Como todos sabem, rendimento passado não é garantia de rendimento futuro.

**Outros pontos importantes para levar em conta: a liquidez do fundo na Bolsa e a experiência do gestor do fundo.**



# 8



## Quanto preciso para viver de renda?

Antes de pensar em fazer investimentos para viver de renda, é importante que o investidor tenha uma reserva de emergência com um valor equivalente a um ano dos seus gastos em aplicações de baixo risco (como as atreladas ao CDI), considera Dexheimer, da XP.

A partir daí, deve calcular o patrimônio necessário para atingir a renda desejada. Uma conta simples, que traz o montante necessário acumular para chegar à renda almejada, fazendo saques mensais e sem ocasionar redução do principal acumulado, é dada pela fórmula:

**Patrimônio necessário = valor desejado para a renda anual/rendimento líquido do investimento**





Por exemplo, se o investidor deseja ter uma renda de R\$ 10 mil mensais ou R\$ 120 mil anuais, e consegue obter aplicações que rendem 3% reais líquidos (descontando os impostos e a inflação) por ano, deve fazer a seguinte conta:

$$\text{Patrimônio necessário} = 120.000/3\%$$

$$\text{Patrimônio necessário} = 4.000.000,00$$

Ou seja, um investidor com R\$ 4 milhões aplicados, rendendo 3% ao ano em termos reais e líquidos, conseguiria usufruir de uma renda mensal de R\$ 10 mil. Se o investidor tivesse juntado R\$ 2 milhões e aplicasse o dinheiro pelos mesmos 3%, obteria uma renda mensal de R\$ 5 mil.

Embora os números necessários para acumular e viver de renda possam parecer altos demais e assustar quem está começando, é necessário analisar a situação com calma: “O investidor precisa pensar que no final é preciso ter um volume relevante, mas no começo não. Ele não pode achar que uma poupança pequena é inútil, pois isso faz com que nunca comece a poupar e termine sem nada”, afirma Bacci.

Quanto maior a rentabilidade do investimento, menor será o patrimônio necessário para obter a mesma renda – é o que a tabela abaixo irá mostrar, a partir dos retornos de alguns ativos no mercado brasileiro.

Vale lembrar que a rentabilidade varia não só de acordo com a taxa básica de juros da economia, a Selic, mas também está relacionada ao risco das aplicações – quanto maior a rentabilidade, em tese, maior é o risco de perda de parte do capital acumulado. No entanto, quando o investidor fica em aplicações conservadoras e essas rendem menos, precisa poupar mais para obter a mesma renda. Cabe refletir sobre esse dilema de forma





ponderada, considerando também o próprio perfil de risco, o horizonte de investimento e a situação financeira e patrimonial.

Veja, a seguir, o patrimônio que seria necessário acumular para receber uma renda desejada de R\$ 10 mil por mês, ou R\$ 120 mil por ano. Vale ressaltar que o exemplo é ilustrativo e que qualquer modificação nos valores (inflação, rentabilidade, imposto) leva a alterações no montante. Os cálculos partiram das cotações das NTN-Bs, do índice IDA da Anbima e dos dividend yields do IFIX e do Índice de Dividendos da B3 (IDIV).

## Diversas opções para obter R\$ 10 mil de renda mensal

Comparação entre rentabilidade e patrimônios de aplicações\*

Renda Mensal	10.000	10.000	10.000	10.000
Ativo	NTN-B	IDA-IPCA Infraestrutura Debênture Infra	IFIX Fundos Imobiliários	BM&F Bovespa Dividendos Ações Dividendos
Alíquota do Imposto de Renda	IR=15%	IR=0%	IR ganho capital=20%	IR ganho capital=15%
Cupom (% a.a.)	15/mai/55 4,94%	30/mai/28 4,77%	9,16%	6,65%
Fonte da cotação/projeção	Taxa do dia 19/ago (ANBIMA)	Taxa do dia 19/ago (ANBIMA)	*com base no último dividendo anualizado de cada papel (Bloomberg)	estimativa consenso de mercado Bloomberg
IPCA (% a.a.) estimativa longo prazo	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Retorno (% a.a.)	9,14%	8,96%	13,53%	10,92%
Líquido IR (Alíquota=15%)	7,77%	8,96%	12,85%	10,25%
Retorno Real líquido de IR	3,62%	4,77%	8,51%	6,01%
Patrimônio necessário	3.313.016	2.515.723	1.410.280	1.995.372
Na forma de apreciação de capital				

\*As cotações da NTN-B com vencimento em 15/05/55 e do Índice IDA-IPCA referem-se ao dia 19/08/21. Os valores do dividend yield do IFIX referem-se ao dividendo anualizado de cada papel. O dividend yield do IDIV refere-se à estimativa de mercado de pagamentos de dividendos de cada ação, de acordo com dados da Bloomberg. Rendimento líquido: retorno total descontado do IPCA (assumindo IPCA de 4% ao ano) e do Imposto de Renda (conforme alíquota de longo prazo vigente para cada tipo de ativo). Nos fundos imobiliários, IR sobre ganho de capital de 20% e, nos dividendos, IR sobre ganho de capital de 15%. Para ações com dividendos e IFIX foi assumido ganho de capital igual ao IPCA.

Fonte: Felipe Dexheimer



A tabela foi construída com base nas cotações de 19/08/21 e simula o patrimônio necessário para cada investidor receber uma renda de R\$ 10 mil, se tivesse aplicado em NTN-Bs, no Índice de Debêntures de Infraestrutura (IDA), no IFIX e no IDIV nessa data. Percebe-se que, quanto maior a rentabilidade do ativo, menor o patrimônio que o investidor precisa dispor para obter a renda. Na data, o dividend yield dos fundos que faziam parte do IFIX era de 9,16%, superando o dividend yield das ações que fazem parte do IDIV (6,65%) e a rentabilidade das NTN-Bs (4,94%) e do IDA (4,77%).

Como o retorno dos FII era superior, o patrimônio necessário para gerar a renda de R\$ 10 mil era também o menor entre os ativos comparados, de R\$ 1,4 milhão.

Não custa lembrar que esses ativos possuem riscos diferentes, e que as NTN-Bs, títulos emitidos pelo governo federal são, por definição, os de menor risco do país.



# 9



## Na prática, como funciona?

Para comprar e vender FIs, os investidores devem ter conta em uma corretora ou distribuidora de valores mobiliários – o investimento pode ser feito durante o IPO ou pela compra de cotas na bolsa. Para ter direito ao dividendo e receber a renda mensal, basta ser cotista do fundo até determinada data – esta é a data base para pagamento dos proventos (o mesmo dia todos os meses, que geralmente é o último dia útil de cada mês).

Antes da data base, as cotas dos fundos são negociadas com esse direito de recebimento. Quem comprar as cotas após o período de referência não terá direito aos dividendos anteriores à data base (já que não teria por que receber parte do lucro obtido antes de entrar no investimento). Os fundos também especificam datas de pagamento dos dividendos e creditam o dinheiro na conta do cotista na corretora em que mantém suas cotas.



# 10



## Custos e impostos

Um dos grandes atrativos dos FII é a isenção do IR sobre a distribuição de rendimentos para as pessoas físicas. Para isso, os fundos precisam atender a três condições: ter mais de cinquenta cotistas, ter cotas negociadas na bolsa e que nenhum cotista detenha mais de 10% das cotas. Trata-se de um benefício importante.

A isenção do IR sobre rendimentos, no entanto, é objeto de discussões no governo e existe a possibilidade de que venha a ser encerrada. Sobre o ganho de capital, incide imposto de 20%. Quanto aos custos, há a taxa de administração dos fundos, a de custódia e a de corretagem quando o investidor compra ou vende as cotas. Muitas corretoras isentam o investidor das taxas de custódia e de corretagem.

Com relação à taxa de administração do FII, é sempre importante atentar para o valor. Se ela é alta demais, corrói a rentabilidade. E se é baixa demais, o gestor pode ter pouco incentivo para buscar um bom desempenho.





# 11



## Acompanhando o investimento

Escolhida a carteira, é necessário reavaliá-la pelo menos a cada ano, diz Maria Fernanda, da XP. Já Bacci chama a atenção para um aspecto pouco intuitivo: quanto menos diversificada a carteira, mais é necessário acompanhar: “Quem tem cinco fundos na carteira deve olhar diariamente porque uma falha em um investimento é mais danosa do que a falha em um ativo para quem tem 20 na carteira”.

Ele sugere que o investidor leia, pelo menos a cada seis meses, os relatórios gerenciais, além dos comunicados e fatos relevantes, especialmente nos fundos mais complexos.





Para quem dispõe de pouco tempo, Bacci recomenda que se conte com a análise e a recomendação de corretoras, privilegiando aquelas com carteiras numerosas e que fazem poucas movimentações: “É muito comum a sugestão de carteiras curtas com alta movimentação dos ativos, sem que isso gere resultados interessantes”.

Outro ponto que merece acompanhamento não diz respeito à carteira de FIIs em si, mas está relacionado à estratégia de viver de renda. Dexheimer, da XP, cita que o investidor deve estar bastante atento a um risco pouco evidente: o de reinvestimento, que é o risco de não conseguir reinvestir à mesma taxa. Quando isso ocorre, o investidor não consegue obter a mesma renda que obtinha.

O E-book **Como viver de renda com fundos imobiliários** foi produzido pela jornalista Luciana Del Caro e pela equipe do InfoMoney, com edição de Giuliana Napolitano e Beatriz Cutait e design de Leo Albertino.

# COMO VIVER DE RENDA COM **FUNDOS** **IMOBILIÁRIOS**

InfoMoney

