

## Projeto: “Fundo Imobiliário”

Um Fundo de Investimento Imobiliário ( também conhecido pela sigla FII) , nada mais é que um grupo de pessoas que têm um objetivo em comum: investir em ativos imobiliários. O dinheiro que todos investiram no fundo, em forma de cotas, é administrado por um gestor, que é o responsável por encontrar e realizar os investimentos mais interessantes e garantir uma boa rentabilidade para o fundo.

Um dos objetivos de um fundo imobiliário é encontrar pessoas ou empresas interessadas em utilizar os imóveis adquiridos. Em troca, o fundo recebe uma renda mensal de aluguel para ser distribuída a seus cotistas.

Para começar a investir em Fundos Imobiliários, primeiro é necessário abrir uma conta em uma corretora. Para abrir a conta em uma corretora de valores é preciso realizar um cadastro com informações pessoais, dados bancários e apresentar documentos como CPF e RG.

Feito o cadastro, para realizar qualquer operação no mercado, quem investe precisa antes enviar seu dinheiro para a conta na corretora. Esta etapa é feita normalmente via TED bancário ou DOC.

Com o dinheiro na corretora, o investidor pode enviar uma ordem de compra para a cota do fundo a sua escolha. Cada fundo é conhecido por um código e um valor da cota. Para isso, é preciso digitar o código do fundo, a quantidade de cotas e o valor que você deseja pagar. A oferta segue para o mercado e se houver um participante do fundo disposto a vender suas cotas por aquele valor, o negócio é fechado. Para fim de simulação, será adotado como valor de compra a cotação atual.

Ao comprar um fundo imobiliário, esta cota passa a compor a carteira de investimento. Uma carteira de investimentos é um grupo de ativos que pertence a um investidor, pessoa física ou pessoa jurídica.

Existem duas formas de se fazer dinheiro com cotas de FIIs: Com a valorização das cotas ou com os dividendos. Dividendos são uma parcela do lucro apurado por uma sociedade anônima. No caso das FIIs, vem dos aluguéis dos imóveis pertencentes ao fundo.

O objetivo deste projeto é desenvolver um simulador de uma corretora especializada apenas em FIIs. Este simulador deve gerir a carteira de investimento de apenas um investidor.

### **Abrindo uma conta em uma corretora**

- 1) Permitir inserir o nome, CPF e dados bancários e saldo atual ( em reais) do investidor.
- 2) Permitir editar o nome, CPF e dados bancários do aplicador. Crie classes que achar pertinentes.
- 3) Validar ao menos um campo com uso de expressão regular.

### **Realizar aporte**

O investidor não pode em nenhum momento ter um saldo negativo.

- 4) Simular um TED para a corretora, em que o valor enviado deva atualizar o saldo atual ( em reais).
- 5) Simular o resgate do saldo atual.

### **Cotações do dia, comprar e vender FIIs**

- 6) Ler de um arquivo TXT as cotações do dia. Cada fundo será representado por um código e um valor de cota. Outras informações não serão pertinentes aqui.
- 7) Ao enviar uma ordem de compra, o valor monetário deve ser debitado do saldo atual e um novo ativo deve ser adicionado a carteira do investidor. O investidor pode adquirir quantos fundos desejar, tendo como único limitador o saldo atual.
- 8) Ao enviar uma ordem de venda, o valor monetário será creditado no saldo atual e o ativo deve ser desfeito da carteira do investidor.

### **Vamos fazer dinheiro.**

- 9) Ler de um arquivo TXT as cotações do dia. Caso o valor da cota tenha sofrido alterações ( aumento ou diminuição), o valor da carteira do investidor deve ser atualizada.

Exemplo, se o investidor possuía R\$100,00, realizou a ordem de compra de cinco cotas de um fundo cotado a R\$20,00 e o fundo sofreu uma valorização, sendo cotado a R\$21,00, o saldo atual do cliente será de R\$105,00.

- 10) Ler de um arquivo TXT os dividendos do mês. Baseado nos ativos que compõem a carteira do investidor, os ganhos com dividendos devem ser incorporados ao saldo atual do investidor.