

## Fundo imobiliário? Que negócio é esse?

Mercado

TINO | abril 2025 | 10

# Que tal ser dono de um pedaço de shopping?

Entenda os fundos imobiliários, modalidade de investimento que oferece renda passiva e diversificação | SILVIA BALIEIRO

**INVESTIR NO MERCADO** imobiliário sem precisar comprar um apartamento ou administrar contratos de aluguel é possível com os Fundos de Investimento Imobiliário, conhecidos como FIs. Por meio deles dá para aplicar em imóveis com valores acessíveis e receber uma renda mensal isenta de imposto de renda. Mas, como todo investimento, os FIs envolvem riscos e exigem conhecimento.

Esses fundos são formados por grupos de investidores que reúnem recursos para aplicar no setor imobiliário. Cada fundo tem

uma carteira específica, que pode incluir imóveis físicos para aluguel (galpões logísticos, shoppings, hospitais etc.), títulos de renda fixa ligados ao setor (como Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs) e projetos de desenvolvimento imobiliário, como construções em geral.

Cada fundo é dividido em pequenos pedacinhos, chamados de cotas. Ao comprar uma delas, o investidor passa a ter direito a parte dos lucros do fundo — geralmente provenientes de

aluguéis. "É diferente do mercado de ações, em que o risco e a possibilidade de grandes retornos são maiores", afirma o professor Ricardo Teixeira, coordenador do MBA em gestão financeira da Fundação Getúlio Vargas.

Embora os retornos não sejam muito elevados, é possível lucrar de duas maneiras diferentes com os FIs. "O investidor pode ter ganhos pela valorização das cotas, que acompanham o valor dos imóveis, e pelos rendimentos dos aluguéis", afirma Teixeira.

### Como investir?

É preciso abrir conta em uma corretora de valores habilitada a operar na B3. Isso pode ser feito a partir da sua conta bancária. Antes de investir, é importante pesquisar os fundos disponíveis. Eles são identificados por códigos que terminam com o número 11, como KNRI11 ou HGLI11.

### Renda passiva

Uma das características mais atraentes dos FIs é a distribuição periódica de rendimento aos cotistas. Esses lucros vêm da operação dos imóveis, especialmente aluguéis. Dependendo do fundo, os pagamentos podem ser mensais ou anuais, conforme definido no regulamento.

### Cuidados ao investir

Como todo investimento, os fundos imobiliários demandam cautela. "O investidor precisa saber exatamente onde e está investindo, verificar se os contratos de aluguel são de longo prazo, quem é o inquilino, qual o prazo do contrato e, principalmente, quem está por trás do fundo", diz Teixeira.

### Vantagens

- **Diversificação:** ao investir em um fundo, o cotista participa de vários imóveis, diluindo os riscos.
- **Liquidez:** é mais fácil vender cotas na bolsa do que negociar um imóvel físico.
- **Gestão profissional:** gestores especializados administram os imóveis e as estratégias do fundo.
- **Acessibilidade:** é possível começar com menos de cem reais.
- **Segurança relativa:** "Mesmo os fundos que investem em papéis têm imóveis como lastro, o que oferece alguma segurança", diz Teixeira.

### Riscos

- **Vacância:** imóveis vazios reduzem a receita do fundo.
- **Implantação:** se os inquilinos não pagam, o rendimento é afetado.
- **Volatilidade:** as cotas são negociadas em bolsa e os preços variam.
- **Transparência:** é essencial conhecer quem administra o fundo e quais são os ativos da carteira.

### Os tipos de fundo imobiliário

**TUOLO** - Investem em imóveis físicos; rendem com aluguéis.

**PAPEL** - Investem em títulos ligados ao setor; a renda vem de juros.

**HÍBRIDOS** - Misturam fundos de tijolo e papel.

**DESENVOLVIMENTO** - Investem em construções, com foco em valorização futura.

**FUNDOS DE FUNDO (FOFIS)** - Compram cotas de outros FIs.

## Parte 1

### Leitura e exploração da notícia

A matéria “Que tal ser dono de um pedaço de shopping?”, da edição 25 do **TINO Econômico**, busca descrever ao leitor um pouco sobre como funciona a modalidade dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). Os FIIs são uma forma de investir em imóveis sem precisar comprar ou alugar um. A partir da leitura, responda: como é possível ganhar dinheiro comprando um “pedaço” de imóveis? O que é uma “cota”? Quais são algumas das vantagens e desvantagens de investir em FIIs?

## Parte 2

### Poupança ou fundos imobiliários? Qual compensa mais?

Leia o diálogo entre dois amigos, Tino e Joca, no intervalo da escola, depois que Tino leu a matéria sobre os fundos imobiliários na aula de matemática.

Tino: E aí, Joca?! Você já ouviu falar em fundo imobiliário?

Joca: Mais ou menos... É tipo comprar um prédio?

Tino: Quase! É como se várias pessoas se juntassem para investir em imóveis grandes, como shoppings, galpões, hospitais... Aí cada um vira “dono” de uma parte, comprando cotas.

Joca: Ah, entendi! E ganha dinheiro como?

Tino: Todo mês, você recebe uma parte do aluguel desses imóveis, mesmo sem ser o dono de todo o prédio. E o melhor: esse rendimento costuma ser maior do que o da poupança!

Joca: Sério? Minha mãe fez uma poupança pra mim. Mas quanto a mais?

Tino: Enquanto a poupança paga cerca de 0,5% ao mês, tem fundo que paga 0,8% ou mais. Em um ano, isso faz muita diferença.

Joca: Gostei disso aí... Dá para começar com pouco?

Tino: Sim! Tem cota de FII que custa menos de 100 reais. Muito mais acessível do que comprar um imóvel.

Joca: Então bora fazer as contas para ver se vale a pena mesmo!

A) Ajude o Tino a mostrar ao Joca como funciona o rendimento de 200 reais aplicados nos fundos imobiliários em comparação ao da poupança. Preencha o quadro abaixo com o auxílio de uma calculadora ou use o link a seguir para fazer isso no computador ou celular (guarde uma cópia). Não se esqueça de que estamos trabalhando no regime de juros

compostos, em que, a cada mês, a porcentagem é calculada sobre o montante do mês anterior.

[https://docs.google.com/spreadsheets/d/1V3Nvuu7-Hg6tBx66\\_ut\\_j1j9K-BHkVbfEo9OQuoF2ng/edit?usp=sharing](https://docs.google.com/spreadsheets/d/1V3Nvuu7-Hg6tBx66_ut_j1j9K-BHkVbfEo9OQuoF2ng/edit?usp=sharing)

Link curto: [bit.ly/44iEDBH](https://bit.ly/44iEDBH)

MÊS	FII (0,8% a.m.)	Poupança (0,5% a.m.)
0	R\$ 200	R\$ 200
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		

Após preencher o quadro, responda:

1) Qual investimento rendeu mais?

---

---

2) Qual foi a diferença em reais entre FII e poupança?

---

---

3) Qual seria o impacto em dois anos? E se o valor inicial fosse maior?

---

---

---

---

B) Imagine que a família de Tino comprou dez cotas de um FII que custavam 100 reais cada uma. Esse fundo paga mensalmente 0,8% sobre o valor da cota e, ao fim de três meses, a cota passou a valer 105 reais.

1) Qual foi o rendimento recebido em cada mês?

---

---

2) Qual o valor total acumulado em três meses apenas com os rendimentos, sem a valorização?

---

---

3) Qual o valor final das dez cotas, após três meses, com a valorização?

---

---

4) Qual a porcentagem total de ganho ao fim de três meses, somando rendimentos e valorização?

---

---

5) Desafio: qual a taxa percentual média mensal de ganho considerando os três meses?

Dica: use a fórmula dos juros compostos e operações inversas.

$$M = C \cdot (1 + i)^t$$

Onde:

M = Montante final (R\$ 1.074)

C = Capital inicial investido (R\$ 1.000)

t = número de meses (3 meses)

i = taxa mensal procurada (forma decimal)

## Conversa com o(a) professor(a)

Olá, professora! Olá, professor!

Essa matéria sobre fundos imobiliários é uma excelente oportunidade para trabalhar com os(as) estudantes o efeito dos juros compostos quando pensando em rendimentos, indo além do contexto de dívidas. Cabe a nós mostrar como a matemática pode fazer o dinheiro trabalhar a nosso favor.

Em um momento em que os(as) estudantes começam a ter acesso a algum tipo de rendimento mensal, como uma mesada ou o próprio programa Pé-de-meia, anunciado recentemente pelo governo federal, vale a pena discutir com eles(as) como fazer o dinheiro render mais, ponderando as vantagens e também os riscos.

Na parte 1 da atividade, realize uma leitura compartilhada com a classe e peça que os(as) alunos(as) respondam as questões propostas para verificar se compreenderam os aspectos principais da notícia. É importante que você, professor(a), também se aproprie do assunto dos fundos imobiliários para poder discutir em um contexto que vá além da matemática financeira.

Sugere-se, portanto, alguns links com materiais para consulta e aprofundamento:

1) A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) oferece um guia abrangente que explica os conceitos fundamentais dos FII's, incluindo sua estrutura, funcionamento e regulamentação. Esse material é essencial para compreender as bases dos fundos imobiliários. Disponível em: [gov.br/investidor/pt-br/educacional/publicacoes-educacionais/guias/guia-de-fundos-de-investimento-imbiliarios.pdf](http://gov.br/investidor/pt-br/educacional/publicacoes-educacionais/guias/guia-de-fundos-de-investimento-imbiliarios.pdf). Acesso: 8 de abril de 2025.

2) O curso Aprenda o Beabá dos Fundos Imobiliários, da B3 Educação, proporciona uma introdução completa ao mundo dos fundos imobiliários, ensinando desde os conceitos básicos até estratégias de investimento. É uma excelente oportunidade para que educadores(as) se capacitem e transmitam esse conhecimento aos(as) estudantes. Disponível em: [edu.b3.com.br/w/aprenda-o-beaba-dos-fundos-imbiliarios](http://edu.b3.com.br/w/aprenda-o-beaba-dos-fundos-imbiliarios). Acesso: 8 de abril de 2025.

Na parte 2 da atividade, item A, considere se vale a pena imprimir o quadro ou desenhá-lo na lousa, possibilitando que a turma use uma calculadora para realizar os cálculos dos rendimentos. Os(as) estudantes podem fazer mês a mês ou, utilizando a planilha no celular ou computador, programá-la para realizar os cálculos automaticamente. Se a tecnologia digital for utilizada, incentive-os(as) a modificar os valores iniciais na planilha e as taxas de juros para analisar os efeitos no rendimento.

Já no item B, atente-se para as dúvidas que os(as) alunos(as) possam apresentar na interpretação das questões. Verifique se ficou claro para eles(as) o período e as informações que devem considerar. No desafio do último item, evite deixar o raciocínio pronto, permitindo que manipulem a fórmula dos juros compostos, especialmente se já tiver trabalhado esse conteúdo. Talvez eles(as) precisem de ajuda para calcular uma raiz cúbica que necessita de calculadora científica. Se estiverem no computador, permita que usem calculadoras on-line.

## Gabarito comentado - Parte 1

A partir da leitura do texto, percebe-se que os fundos imobiliários são formados por grupos de investidores(as) que reúnem recursos financeiros para serem aplicados no mercado de imóveis. Os

fundos são divididos em pedaços, chamados de cotas, que passam a ser vendidas para investidores(as). Estes(as) passam a ter direito à parte dos lucros desse fundo, gerados pelo aluguel dos imóveis ou pela valorização das cotas que foram adquiridas.

Entre as vantagens dos FIs estão: baixo risco do fundo ao investir em vários imóveis, possibilidade de vendas das cotas e equipes especializadas que gerenciam os fundos. Alguns dos riscos são: imóveis que podem ficar ociosos, ou seja, sem gerar aluguel, inadimplência dos(as) inquilinos(as) e variação dos preços nas bolsas.

## Gabarito comentado - Parte 2

Parte A:

A cada aumento de 8%, basta multiplicar o valor anterior por 1,008, pois:

$$100\% + 0,8\% = 100,8\% = 100,8/100 = 1,008$$

Da mesma maneira, a cada aumento de 0,5%, basta multiplicar o valor anterior por 1,005.

Veja o quadro preenchido:

MÊS	FII (0,8% a.m.)	Poupança (0,5% a.m.)
0	R\$ 200	R\$ 200
1	R\$ 201,60	R\$ 201
2	R\$ 203,21	R\$ 202,01
3	R\$ 204,84	R\$ 203,02
4	R\$ 206,48	R\$ 204,03
5	R\$ 208,13	R\$ 205,05
6	R\$ 209,79	R\$ 206,08
7	R\$ 211,47	R\$ 207,11
8	R\$ 213,16	R\$ 208,14
9	R\$ 214,87	R\$ 209,18
10	R\$ 216,59	R\$ 210,23
11	R\$ 218,32	R\$ 211,28
12	R\$ 220,07	R\$ 212,34

Respostas:

- 1) O investimento no fundo imobiliário rendeu mais.
- 2) A diferença foi de 7,73 reais.

3) Se o valor inicial fosse maior, a diferença entre FII e poupança seria ainda maior. Em dois anos, seria possível calcular o montante usando juros compostos ou completar o quadro até a linha 24 (2 anos = 24 meses), resultando em uma diferença de aproximadamente 16,72 reais. Veja no quadro:

[https://docs.google.com/spreadsheets/d/12QM83pbHTWskXwgQ3YSBVFgi0VKyQ\\_vMgDE52jmnJMA/edit?usp=sharing](https://docs.google.com/spreadsheets/d/12QM83pbHTWskXwgQ3YSBVFgi0VKyQ_vMgDE52jmnJMA/edit?usp=sharing)

PARTE B:

1) R\$ 8 por mês (0,8% de R\$ 100 x 10 cotas).

2) R\$ 24 (R\$ 8 x 3 meses)

3) R\$ 1.050 (R\$ 105 x 10 cotas)

4) R\$ 74 de ganho total. Em porcentagem, há 7,4% de retorno em relação ao valor investido (R\$ 1.074 - R\$ 1.000). Fazendo  $74/1.000$ , obtém-se  $0,074 = 7,4\%$ .

5) Isolando a taxa "i" na fórmula dos juros compostos:

$$1 + i = \sqrt[t]{\frac{M}{C}} \text{ ou } 1 + i = \left(\frac{M}{C}\right)^{\frac{1}{t}}$$

Substituindo os valores e usando uma calculadora científica:

$$1 + i = \left(\frac{M}{C}\right)^{\frac{1}{t}}$$

$$1 + i = \left(\frac{1074}{1000}\right)^{\frac{1}{3}}$$

$$1 + i = (1,074)^{\frac{1}{3}}$$

$$i \simeq (1,074)^{\frac{1}{3}} - 1 = 0,024082 = 2,4082\%$$

## PARA FINALIZAR

A seguir, deixamos listadas algumas habilidades da BNCC que podem ser desenvolvidas com o auxílio da atividade. É possível fazer adaptações para diferentes anos escolares, dependendo de como você, professor(a), pretende abordar as situações.



## HABILIDADES DA BNCC

A atividade apresentada contribui para o desenvolvimento das seguintes habilidades do ensino fundamental:

**(EF09MA05)** Resolver e elaborar problemas que envolvam porcentagens, com a ideia de aplicação de percentuais sucessivos e a determinação das taxas percentuais, preferencialmente com o uso de tecnologias digitais, no contexto da educação financeira.

**(EF08MA04)** Resolver e elaborar problemas, envolvendo cálculo de porcentagens, incluindo o uso de tecnologias digitais.

**ELABORADO POR:** Leonardo Perez.