



DE 6 A 13 DE JUNHO | 100% GRATUITO

— O PLANO PERFEITO DO SEU —

**1º MILHÃO**

**AULA 03**

**Chegamos na aula 3 do Plano Perfeito, onde acontece o seu grande salto financeiro. Isso porque você abre mão da segurança em busca de um maior retorno no longo prazo através da renda variável.**

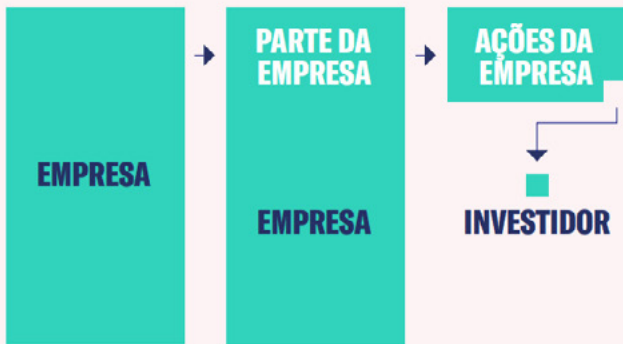
E falando de renda variável, vou começar explicando sobre as **ações**.

***Uma ação é a menor parte do capital social de uma empresa.***

Quando você adquire uma ação através do home broker, você está se tornando sócio desta empresa. Essas companhias utilizam a bolsa de valores para captar dinheiro de investidores para financiar seus projetos em troca de participação no negócio, esse é o chamado mercado primário, onde o investidor adquire as ações diretamente da empresa.

No momento em que você se torna um acionista passa a ter direito a receber parte do lucro da empresa, que é pago na forma de proventos e um dos mais conhecidos são os dividendos. Vale lembrar que atualmente os dividendos são isentos de Imposto de Renda.

As ações são ativos de renda variável porque não existe nenhuma garantia de retorno, porque isso vai depender do negócio da empresa obter um bom desempenho, portanto **a empresa pode se valorizar como também perder valor.**



Com certeza em algum momento da sua vida você já ouviu falar que a Bolsa subiu ou que a Bolsa caiu, né?! Seja no Jornal Nacional, em sites ou até mesmo no grupo da família.

Pois bem, ao dizer isso, eles estão se referindo ao IBOV, o Índice Bovespa.

O IBOV é o principal índice da nossa Bolsa de Valores, a B3 e mede o desempenho médio de uma carteira teórica com as ações mais negociadas e representativas da B3. Esse índice serve como um “termômetro” para o mercado acionário.

Eu sei que você deve estar se perguntando, como ganhar dinheiro com ações, afinal?!

As principais formas são com **a valorização do ativo, distribuição dos proventos e aluguel do ativo.**

Para você ganhar dinheiro com a valorização precisa comprar a um preço menor e vender a um preço maior. Já com a distribuição dos proventos, basta você ter o ativo em carteira que receberá principalmente dividendos, juros sobre capital próprio e bonificações. Em relação ao aluguel das ações, você pode disponibilizar o seu ativo para outro investidor alugar para operações de venda e com isso receber um valor. Pensa bem, o seu ativo iria ficar parado na carteira mesmo, alugando você ainda recebe uma renda e claro, o ativo continua sendo seu e os proventos continuam caindo na sua conta.

Em relação a tributação do Imposto de Renda, é importante falar sobre a isenção de IR para vendas de até R\$ 20.000,00 dentro de um mesmo mês, ou seja, vendeu até 20 mil reais no mês e obteve lucro, não precisa pagar imposto. Porém, se você

exceder esse limite de vendas no mês e houver lucro na operação, a alíquota de IR é de 15% sobre esse lucro líquido, cabendo ao investidor fazer o recolhimento via DARF.

Outro ponto de atenção é sobre a Declaração Anual do Imposto de Renda. Investiu na Bolsa de Valores em 2022, em 2023 você será obrigado a fazer a Declaração de IR, não tem para onde fugir.

As ações podem ser negociadas no lote padrão, que é composto por 100 ações, ou no mercado fracionário, onde é possível comprar ou vender a partir de 1 única ação, o que ajuda e muito o pequeno investidor. Portanto, é possível iniciar com pouco dinheiro.

Existem três principais tipos de ações na Bolsa de Valores: as ordinárias, as preferen-

ciais e as UNITS. Já ouviu falar sobre elas?

- **Ações ordinárias** possuem ticker no home broker com final 3 (Exemplo: PETR3)
- Os acionistas possuem direito a voto nas assembleias da empresa
- **Ações preferenciais** possuem ticker no home broker com final 4 (Exemplo: PETR4)
- Os acionistas têm preferência no recebimento de dividendos
- Não possuem direito a voto
- **As Units** possuem ticker no home broker com final 11 (Exemplo: TAEE11)
- São “pacotes de ações” contendo tanto ações preferenciais quanto ordinárias, geralmente 1 ON e 3 PN.



**Se você ainda não abriu a sua conta no BTG Pactual, segue o botão abaixo para a abertura da sua de investimentos.**

(É gratuito para abrir conta)

**ABRIR A MINHA CONTA**

Uma outra alternativa de investimento para longo prazo na renda variável são os **Fundos Imobiliários (FIIs)** que captam dinheiro de investidores com o objetivo de investir no mercado imobiliário. A principal vantagem para o investidor é a possibilidade de investir em imóveis de alto padrão de maneira diversificada e com baixo valor inicial. Vou explicar.

Você sozinho consegue comprar um Shopping Center? Provavelmente não. Porém, ao se juntar com outros investidores isso se torna possível.

Uma outra vantagem dos FIIs que eu não posso deixar de mencionar é a liquidez, afinal se você comprar uma casa o seu capital ficará imobilizado neste imóvel, até que um comprador queira adquiri-lo e aqui temos um problema porque não sabemos quando isso vai acontecer. Sem contar que não é

possível vender apenas um quarto, um banheiro ou uma parte qualquer do imóvel, porém com os fundos imobiliários você pode se desfazer das suas cotas com muito mais facilidade.

Os Fundos Imobiliários são alternativas interessantes para quem deseja obter renda recorrente em seus investimentos, pois a maioria deles distribui dividendos mensais. Vale lembrar que os FIs não são obrigados a distribuir mensalmente os dividendos, mas no mercado isso é bem comum.

Falando da tributação dos Fundos Imobiliários, um ponto positivo é que atualmente os dividendos são isentos de Imposto de Renda. Porém na venda com lucro não existe isenção, você precisará apurar o IR na alíquota de 20% sobre o lucro líquido, gerar a DARF e pagá-la até o último dia útil do mês subsequente. Comprou uma cota de FI em

2022, em 2023 você será obrigado a fazer a Declaração Anual do Imposto de Renda.

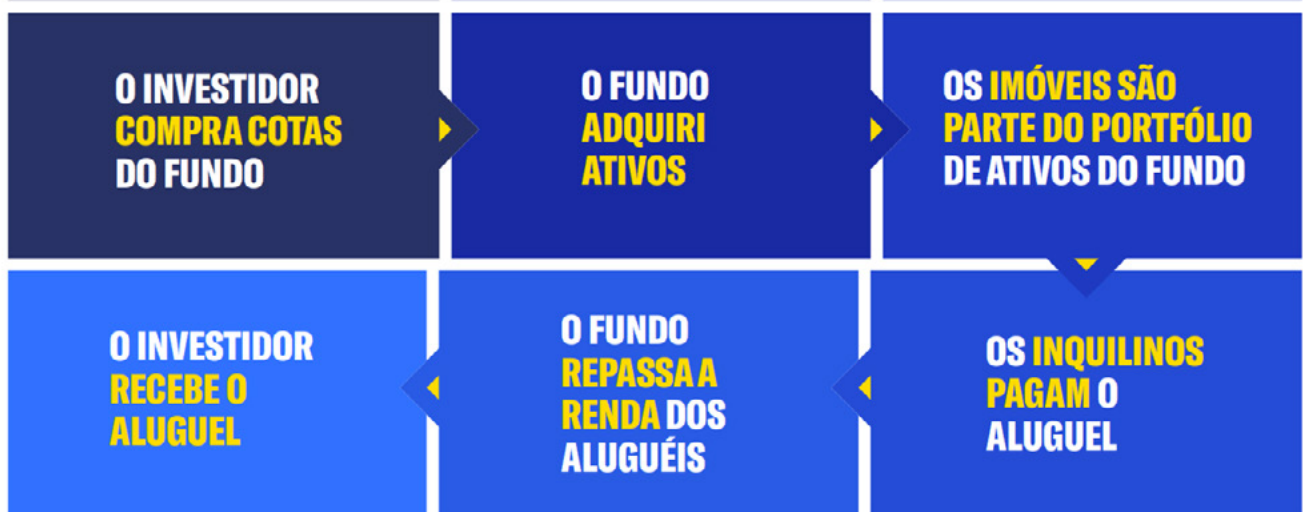
O ticker da cota de um FII no home broker é composto por 4 letras seguidas do número 11.

Exemplo: **BCFF11**

## Resumo da dinâmica de um Fundo Imobiliário

- 1-** Investidores compram cotas do fundo
- 2-** Fundo compra imóveis, que passam a fazer parte de seu portfólio de ativos
- 3-** Fundo administra os imóveis e os disponibiliza para locação
- 4-** Inquilinos pagam aluguel ao fundo
- 5-** Fundo repassa o dinheiro do aluguel aos cotistas
- 6-** Investidores recebem o aluguel na forma de dividendos

# COMO FUNCIONAM OS FUNDOS IMOBILIÁRIOS?



Os principais tipos de Fundos Imobiliários são: Fundos de Tijolo, Fundos de Papel, Fundos de Fundos e Fundos de Desenvolvimento.

Os **Fundos de Tijolo** investem em imóveis físicos, como shopping centers, prédios comerciais, galpões logísticos, hotéis, agências bancárias, entre outros. A renda é proveniente dos aluguéis pagos pelos inquilinos dos imóveis de propriedade do fundo.

Os **Fundos de Papel** investem em títulos lastreados no mercado imobiliário, como LCIs (Letras de Crédito Imobiliário) e CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários). A renda é proveniente dos juros pagos pela aplicação nos títulos que compõem a carteira do fundo.

Os **Fundos de Fundos**, os FOF's, investem em cotas de outros fundos imobiliários. A renda é proveniente dos proventos pagos pelos FIs que compõem a carteira do fundo e por venda dos ativos (cotas de outros FIs) que se valorizaram.

Os **Fundos de Desenvolvimento** investem na construção de um empreendimento imobiliário que pode ser alugado para renda ou mesmo vendido pelo fundo e o lucro dividido entre os cotistas.

E quais são as formas de ganhar dinheiro com Fundos Imobiliários?! **Valorização da cota (comprar a um preço menor e vender a um preço maior) e distribuição de dividendos.**

Vale lembrar que os Fundos Imobiliários também podem perder valor, assim como as ações.

**Te aguardo  
no próximo  
passo do plano  
perfeito, o  
Investimento  
Descomplicado.**

**Mirna  
Borges**