

INVESTIMENTO EFICIENTE

A MAGIA DO
MERCADO IMOBILIÁRIO



SOBRE O AUTOR

Rodrigo Festuccia.

Corretor de Imóveis, especialista em investimentos, administrador especializado em planejamento estratégico e financeiro, investidor no mercado imobiliário e financeiro e educador financeiro há 12 anos, empresário e gestor da **Navis Negócios Imobiliários.**

RODRIGO
FESTUCCIA
Corretor de Imóveis

 [rodrigofestuccia](https://www.instagram.com/rodrigofestuccia)

 www.rodrigofestuccia.com.br



Sumário

Introdução

O Efeito

A Alternativa

Proteção

O Risco

Construindo
um Patrimônio



Introdução

Nos últimos anos, de meados de 2016-17 até pouco tempo atrás, uma onda de conteúdos sobre o mercado financeiro tomou conta do Brasil, incentivando jovens e adultos a investirem no mercado financeiro - ações e fundos imobiliários. E este foi um momento muito importante, que despertou em milhões de pessoas o interesse por este mercado. O maior problema foi, sem dúvida, o despreparo destes novos investidores - ou entusiastas - para ingressar no mercado financeiro e aplicar o capital da maneira correta. É claro que no meio de tanto conteúdo e comunicação haviam pessoas e informações excelentes. Eu mesmo, que já estudava e investia, aprendi muito com excelentes referências. Mas muita gente perdeu dinheiro pela ganância de querer ganhar muito e rápido, ouvindo conselhos de alguns profissionais (ou não profissionais) que “ensinavam” o caminho mais curto, porém muito difícil de dar certo, de fato, com um risco extremamente alto. O caminho mais longo - construir um patrimônio de longo prazo - não era muito a cara da maioria destes novos investidores. Demoraria demais. Mesmo assim, este caminho seguia como o “caminho ideal” para construir um patrimônio e deixar um legado financeiro para suas futuras gerações, como aqueles já ricos deixariam. É bem verdade que os ricos, super ricos e ultra ricos investem no mercado financeiro há décadas. Mas o que não contaram é que a enorme maioria deles - exceto poucos que são possível listar em uma folha de A4 - não construíram seus impérios financeiros começando pelo mercado financeiro. **Mas sim em “negócios reais” e/ou no mercado imobiliário.**

Acontece que os **“negócios reais”** nunca foram atacados, e nem teria como fazer. Por motivos óbvios. Empresas são a base de qualquer economia, em qualquer lugar do mundo. São elas que geram empregos e movimentam tudo que existe, desde a produção agropecuária até a construção das mais complexas tecnologias. Já o mercado imobiliário, que sempre foi o mercado de investimento mais tradicional do planeta, foi o grande vilão nas histórias dos então gurus do mercado financeiro.

Uma enxurrada de desincentivos aos investimentos no mercado imobiliário, fomentando o mercado financeiro como o melhor destino para o capital destes novos investidores, surgiu e alienou a mente de milhões de pessoas, que entraram na onda do **“melhor alugar do que comprar um imóvel”**, como se esta fosse uma verdade absoluta. **Mas não é bem assim.**

A partir de 2023, após o mercado financeiro perder força com um aparente fim de ciclo de super alta - momento em que foi fácil explorar apenas seus benefícios -, até os maiores gurus se renderam a comentar positivamente do mercado imobiliário. A verdade é que aqueles que seguiram fielmente o conselho dos melhores gurus, acabaram sendo iludidos por uma ideia que dificilmente seria bem aplicada. Para dar certo, os gurus disseram: Controle seus gastos, gaste o mínimo possível e invista o máximo, todos os meses, por anos seguidos, em boas empresas, com bons fundamentos, que se desenvolverão, se valorizarão e ainda lhe pagarão bons dividendos.



Em determinado momento seu capital investido será tão grande que continuará crescendo sozinho **(se reaplicar os dividendos)** e em algum momento bancará sua vida. Mas, caso você não consiga investir continuamente e não consiga passar pelos momentos de desvalorização e manter-se firme, não vai dar certo. E aí a culpa é sua, não do método difícil demais de ser mantido. **O guru disse o caminho certo, você que não soube - ou não conseguiu - fazer.**

O fato é que você não iniciou a construção do seu patrimônio e perdeu alguns anos. Eu também! Aliás, nessa época eu ajudei a disseminar essa ideia e incentivei muitas pessoas contra o mercado imobiliário, a favor dessa construção de patrimônio através mercado financeiro. Até que fui questionado por algumas pessoas sobre “e os imóveis, são ou não são bons investimentos, afinal?”. Eu não soube dizer, definitivamente, se eram ruins, de fato, e o motivo de ser ou não ser. Nesse momento procurei corretores de imóveis para investigar os benefícios de investir em imóveis. E, adivinha, não encontrei nenhum corretor que soube me explicar, com fundamentos, os motivos de os imóveis serem um bom investimento.

Me diziam **“É bom porque não perde nunca. Imóvel só valoriza.”**.

Eu via isso, verdade, mas porquê? E o que tornavam os imóveis melhores (ou não) do que o mercado financeiro? Nem mesmo os interessados em vender a ideia de investir em imóveis, e não no mercado financeiro, sabiam me explicar. Nessa hora percebi o motivo de ter sido tão fácil alienar a mente das pessoas em relação à melhor performance do seu capital no mercado financeiro. Não tinha quem defendesse com argumentos embasados e eficientes, profissionais, o mercado imobiliário, porque o corretor de imóveis não sabia. E estava até mesmo, inclusive, mais interessado em investir no mercado financeiro do que no mercado imobiliário, tamanho desconhecimento do próprio setor.



Isso, é claro, refletia a desqualificação que existia (e ainda existe) sobre no mercado imobiliário.

Mas, felizmente, meu interesse em entender melhor o mercado imobiliário – mercado pelo qual me apaixonei nos primeiros contatos – me permitiu entender melhor como este imenso e tradicional mercado funciona e como pode ser explorado para ser muito mais eficiente do que o mercado financeiro para construir um patrimônio sólido e em um prazo muito menor. E agora você também poderá ter acesso a este conhecimento.

Mas, antes, quero deixar muito claro que não sou inimigo do mercado financeiro. Incentivo todo mundo a entender e investir neste mercado, tanto em ações quanto em fundos de investimentos, incluindo imobiliários, mas apenas com maturidade financeira o suficiente para suportar os altos e baixos e, pelo menos, uma base patrimonial sólida através de um ou mais imóveis.

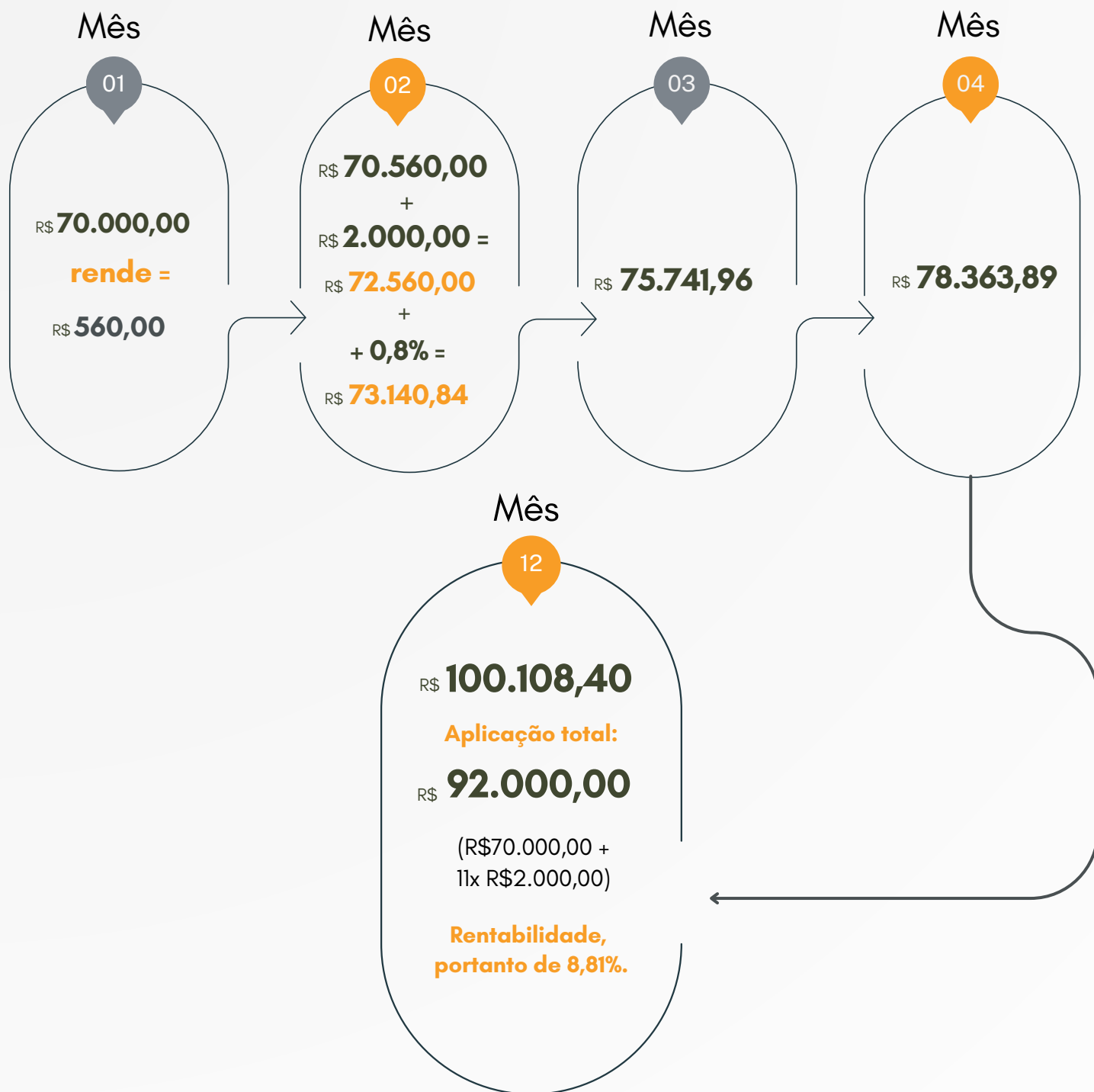
Você entenderá como um pode - e deve - beneficiar o outro.

○ EFEITO ○

Suponhamos um investidor que ganha **R\$8.000,00** por mês e está dedicado a fazer investimentos no mercado financeiro. Em FIs e/ou ações, que pagarão dividendos mensalmente, na ordem de **10% ao ano (ou 0,8% por mês)** – o que é alto. Inicialmente ele realiza um aporte de **R\$70.000,00**, pois se preparou para isso, e mensalmente fará um aporte de R\$2.000,00. Como ele ganha 13% todos os anos, conseguirá aportar **R\$8.000,00** + alguma reserva anual de premiações, num total de **R\$15.000,00** por ano, além dos aportes mensais.

No primeiro mês, ele terá feito um aporte de **R\$70.000,00** e receberá, portanto, receberá **R\$560,00**. Parece ótimo, mas e se as cotas adquiridas perderam 1% do valor? Ou seja, seus **R\$70.000,00** passam a valer **R\$69.300,00**? Sua receita de **R\$560,00** não chega nem a cobrir o prejuízo. Mas vamos fazer a conta anual, sem considerar as variações a cada dia para que seja possível fazer comparações.





“Mas os dividendos não são 10% ao ano?” Sim, são, mas apenas sobre o aplicado. Sobre, por exemplo, o valor aplicado no mês 5, não são 12 meses de rentabilidade, mas apenas 7.

A rentabilização é calculada apenas sobre o valor investido.

Uma leve variação negativa, ou seja, desvalorização, no período, de 10% - que é normal - teria deteriorado seu capital.

“Ah, mas poderá voltar a se valorizar!” Sim, verdade. Por isso é importante ter paciência e dedicação. Pode recuperar tudo e aumentar muito no ano seguinte, como podem demorar 10 anos. Ou muito mais. Ou nunca. Tudo pode acontecer. Veja o gráfico a seguir que demonstra o desempenho do índice Bovespa (IBOV), que corresponde a performance das principais empresas na Bolsa de Valores (B3), de 2011 a 2024.



É possível notar, na primeira linha horizontal verde, que vai de 2011 até o meio de 2016, que o mercado "andou de lado" - como costumamos chamar - . Ficou caindo e subindo, mantendo-se a maior parte do tempo abaixo da média.

Foram 6 anos, portanto, de acúmulo de capital investido sem nenhuma - repito, NENHUMA - valorização. Apenas um acúmulo de capital suado, investido todos os meses, sem evoluir nada.

Desde 2021, na metade do ano, até o atual momento, temos um novo período como este em curso. **Foram mais 3 anos vendo o patrimônio se desvalorizar, flutuando abaixo do inicial, para empatar em 2024 - como pode ser observado na terceira linha verde.**

É importante citar que, embora o patrimônio aplicado não tenha evoluído nestes períodos, a inflação seguiu normalmente. Depreciando ainda mais o valor do patrimônio aplicado.

Mas, é claro, houve um enorme período de ganhos. De 2016 até 2020, como você pode observar, foram só alegrias. Mas será que foi, mesmo, uma excelente performance do mercado? **Ou foi um movimento CAUSADO pela própria onda da moda, que teve início justamente em 2016?**

Veja o esquema a seguir, retirado do site <https://www.poder360.com.br/poder-economia/economia/numero-de-investidores-na-b3-cai-pela-1a-vez-em-7-anos/>



Observe o absurdo crescimento de novos investidores na B3 a partir de 2016, com o movimento social realizado pelos gurus do mercado financeiro.

O efeito deste crescimento do número de investidores reflete diretamente na evolução dos preços das ações, uma vez que o mercado financeiro – assim como basicamente todos os demais – é influenciado pela lei da oferta e demanda. Neste período não houve um aumento expressivo de ofertas de novas ações no mercado financeiro, principalmente das principais ações que compõem o IBOV. **Com isso, todos estes novos investidores aumentaram (muito) a demanda pelas mesmas ações que já existiam, aumentando fortemente seus preços negociados.**



O Brasil saiu de 600 mil investidores em 2016 para quase 6 milhões em 2021. É bem notável que a **supervalorização do mercado financeiro foi causada por um movimento de criação de demanda**. Já vemos um movimento de saída hoje, como apontado na mesma figura.

“
6 milhões
de investidores
em **2021**
”

A ALTERNATIVA

Vamos fazer a mesma conta em outra modalidade, um imóvel na planta. Usarei exatamente os mesmos números para que a comparação seja exata.

O investidor comprará um imóvel em uma região com boa liquidez e muita demanda por locação, por **R\$460.000,00**, na planta, com 36 meses para conclusão das obras e entrega do imóvel. **Durante este período ele deverá pagar 35% do valor do imóvel para a construtora desse empreendimento. Ficarà o seguinte fluxo de pagamento:**

R\$70.000,00 de entrada, na assinatura do contrato; **33 parcelas de R\$2.000,00**; **3 parcelas anuais (1 por ano) de R\$15.000,00.**

Totalizando R\$161.000,00 em 3 anos.

Este valor será corrigido mensalmente pelo INCC, então será mais alto, de acordo com a variação do índice que representa a inflação da obra. É importante considerar isso no planejamento financeiro mensal.

Vamos fazer a mesma conta dos 12 primeiros meses - não colocarei o INCC para que seja possível fazer a conta, mas saiba que haverá uma diferença que dependerá do período.

Total de aportes em 12 meses R\$70.000,00 + 11x R\$2.000,00 = R\$92.000,00.

Ao final deste período o imóvel terá valorizado cerca de 10% - valorização média de um empreendimento bem localizado, na planta -, ou seja, **R\$46.000,00.**

Veja que, ao contrário do caso dos FIs ou ações, que o valor referência para a rentabilidade era o aplicado (valor à vista), no caso do imóvel, o valor referência é o valor total do imóvel, independente do valor pago no período - é um efeito de alavancagem financeira. Por isso a eficiência do seu investimento é muito maior.

Calculamos, no exemplo dado anteriormente, uma rentabilidade de 8,81% no valor aplicado em FIs ou ações, sujeito ainda a uma desvalorização das cotas.



“

Com o imóvel há uma valorização de R\$46.000,00 sobre os R\$92.000,00 aplicados, ou seja, de 50%.

Em alguns casos já é possível vender neste estágio e já lucrar os 50%. Mas não podemos contar com isso.

A **“mágica”** da super valorização do seu investimento, ou seja, a eficiência do seu capital, se dá pela valorização sobre o todo, independente do valor que já foi pago. **Quanto menos tiver sido pago, maior a rentabilidade. Por isso a negociação é muito importante.**



“Ah, mas e o INCC?” É verdade, tem o **INCC**, mas pode considerar qualquer valor histórico que ainda será muito mais eficiente.

Há mais um fator que torna a escolha ainda mais fácil. Falamos que as cotas dos fundos ou as ações podem se desvalorizar, embora mantenham as receitas mensais. Já os imóveis não correm este risco.

No máximo há uma possibilidade ínfima de que haja um super colapso absoluto no sistema econômico e os imóveis percam todo o valor. Mas imagine o que aconteceu com o as cotas e ações neste cenário. Ou seja, o seu patrimônio estará seguro. **Sólido como um tijolo.**

PROTEÇÃO

É claro que os mais ansiosos dirão que preferem investir em ações e fundos imobiliários por conta da liquidez imediata. Ou seja, se precisar de dinheiro, você vende suas posições e tem dinheiro em mãos – embora isso não seja recomendado, uma vez que a reserva de emergência é que tem essa função e precisa existir seja qual for o mercado que você investir. A liquidez imediata transforma o ativo em capital em segundos, com poucos cliques no homebroker da corretora, ou uma ordem ao assessor, a preço de mercado. **E é exatamente este um dos maiores perigos do mercado financeiro.**



A liquidez imediata dá à maioria dos investidores (**não profissionais**) a ilusão de segurança de que podem investir até suas reservas que, caso necessário, basta vender as posições (**os ativos**), afinal, o otimismo prevalece quando as decisões de investimentos são tomadas, e a reserva de emergência parece merecer um destino melhor do que render tão pouco na renda fixa – não se esqueça que nem sempre a Selic está tão alta como hoje. Negligenciar a reserva de emergência é um risco enorme, independente da modalidade escolhida. Mas o mercado financeiro costuma, por natureza, deixar os investidores tentados a usar a reserva para aumentar os ganhos, já que eles são lentos, no começo, e há um caixa parado, prontinho para ser melhor aproveitado (**contém ironia na última frase**).

A liquidez imediata também ajuda o investidor a cometer um erro muito comum. O de ceder facilmente às emoções geradas pelos noticiários. Diariamente somos bombardeados por notícias ruins na TV e nas redes sociais – e poucas são boas, animadoras –, e estas notícias geram uma enorme sensação de risco de perda. E maior que a alegria de ganhar, é a dor de perder. Então, antes de perder (mais), o investidor desfaz seus investimentos imediatamente, junto de milhares ou milhões de outros, ao mesmo tempo, impactados com a mesma notícia. **O famoso efeito manada.** Muitas vendas ao mesmo tempo geram uma reversão na valorização, pois a relação oferta x demanda pende para o aumento intenso das ofertas, com uma demanda muito menor – pelo próprio momento da notícia –, resultando em preços em queda. **Assim, a tempestade se fez.**

Mas depois de toda tempestade, sempre há calmaria. Após a maioria das notícias ruins, pouca coisa, ou quase nada, mudou no cenário geral. **O contexto mantém-se o mesmo, mas, machucados pelas perdas, os investidores (não profissionais) não conseguem se recuperar. E mesmo que conseguir, foi perdido algum tempo neste processo, e, com certeza, algum - ou muito - dinheiro.**



A liquidez do mercado imobiliário é bem diferente disso. Não existe liquidez instantânea com imóveis. Vender um imóvel não é de um segundo para o outro. Tão pouco de um dia para o outro. São necessários alguns dias, talvez algumas semanas. Sim, dias ou semanas, poucas semanas. E estes dias ou semanas são o suficiente para não tornar a decisão um fator apenas emocional, como no caso das ações ou fundos em momentos de noticiário desfavorável.

Vender um imóvel não é de um segundo para o outro.

O RISCO

Você deve estar se perguntando “qual o risco?”. E, sim, claro, há risco. Como já mencionei anteriormente, há um risco de colapso econômico – vivemos em um país instável –, mas a probabilidade, mesmo na instabilidade, é mínima. E mesmo que exista, todos os demais investimentos, exceto *off-shore*, se o colapso for nacional, também correm o mesmo risco. E, pode ter certeza, o mercado imobiliário é o menos afetado e arriscado entre todos os demais (no Brasil). O fato de um imóvel ser, no fim das contas, um produto físico, dá a ele a segurança da posse física. Pode perder valor momentaneamente por não haver demanda caso haja um colapso, mas ele existe e é seu. Se estiver devidamente assegurado (e isso é barato), nem uma catástrofe natural faz você perdê-lo. Mas na “vida-real”, no cotidiano atual, qual o risco? Eu costumo dizer que é risco zero.



Isso porque, se for bem feito – e para isso os cuidados e análises são importantes, consulte sempre um especialista no mercado de investimentos imobiliários – o investidor estará, no mínimo, protegido da inflação. Se não houver nenhuma evolução no mercado, por qualquer motivo, e os imóveis, de um modo geral não se valorizarem, ou a localização escolhida derrapar no desenvolvimento e atrasar o crescimento, o imóvel, no mínimo, se atualizou com a inflação e você conseguirá vendê-lo (caso queira) por um valor corrigido. Mas este também é um cenário pouquíssimo provável. Os imóveis novos, historicamente, se valorizaram acima da inflação em qualquer período tido como referência, inclusive em tempos de crise. Basta, é claro, que seja feita uma boa análise prévia para escolher o imóvel mais adequado de acordo com o objetivo.

No entanto, ainda que você não consiga obter o lucro esperado no período desejado, por conta de, por exemplo, uma alta oferta de imóveis em determinado período que acaba diluindo a demanda, o que inibe grandes avanços na valorização, você poderá mantê-lo como um ativo gerador de renda via locação. **Neste caso, você pode adquirir um financiamento - será necessária a consultoria, mais uma vez, de um bom especialista em investimentos imobiliários - que fique com parcelas equivalente ou inferior ao aluguel recebido.**



O inquilino pagará o saldo do seu patrimônio. **Será necessário, claro, equipar o imóvel.** Mas ele estará ainda mais valorizado e a locação será uma maneira de aumentar o seu valor de direito sobre o imóvel, já que terá pago mais através dos aluguéis recebidos e, **passado o período de alta oferta, você terá obtido uma valorização muito maior sobre o seu capital investido, podendo, então, vendê-lo com um lucro ainda maior.**

CONSTRUINDO UM PATRIMÔNIO

A mágica do mercado imobiliário começa quando o objetivo é a construção de patrimônio verdadeiramente, não “apenas” alavancar-se financeiramente. É claro que é excelente lucrar muito com a compra e venda através da alavancagem financeira proposta acima. Mas construir um patrimônio com base em um imóvel é o melhor cenário. Isso porque o sistema financeiro privilegia quem tem um patrimônio sólido e facilita muito a sua vida. Basta um esforço para quitar o mais rápido possível o seu imóvel alugado e será possível utilizá-lo como base de uma estruturação financeira, utilizando o crédito bancário para aumentar a eficiência do seu capital, multiplicando o seu patrimônio sem custo.



Este é o momento adequado para investir no mercado financeiro, quando o montante de entrada (a vista) já tem um porte robusto o bastante para ter a capacidade de evoluir sozinho. A rentabilidade de um grande valor aplicado no mercado financeiro renderá o suficiente para ser reinvestido e aumentar (de verdade) o seu patrimônio. Além disso, esse capital investidor não será um risco expressivo, podendo ser mantido até mesmo nos períodos de queda sem a dor de ter suado para construir aos poucos e derrapar na construção. Seu patrimônio estará protegido. O inquilino estará financiando sua operação no mercado financeiro que, por sua vez, estará gerando rendimentos que a fazem crescer ainda mais e que podem ser utilizados, inclusive, para adquirir mais imóveis. E desse modo você terá a possibilidade de manter a roda girando replicando quantas vezes forem necessárias a mesma estratégia.

E é como estruturar esta engenharia financeira que eu ensino no meu programa de treinamento que leva o mesmo nome deste e-book, “Investimento Eficiente - A Magia do Mercado Imobiliário”.

“

**Vai apostar? Eu
preferi ser seguro
com meu patrimônio.**

”

Ah, você quer saber quanto tempo dura para essa operação toda acontecer? A partir de 4 anos.

Em 4 anos, como estariam seus investimentos no mercado financeiro? Como estaria seu patrimônio? Talvez gigante, com uma nova onda de altas. Ou, talvez, menor que no início, com um pequeno ciclo reverso, de baixas.

Vai apostar? Eu preferi ser seguro com meu patrimônio.

**Entre em contato e saiba
sobre as próximas turmas.**

📷 [rodrigofestuccia](https://www.instagram.com/rodrigofestuccia)

🌐 www.rodrigofestuccia.com.br

✉️ rbfestuccia@outlook.com

📺 [@rodrigofestuccia](https://www.youtube.com/@rodrigofestuccia)

