

POR QUE ALUGAR IMÓVEIS NÃO É TÃO RENTÁVEL QUANTO INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

**Daniel Ibanez,
UFMS/CPNA,
danielibanez.mo@gmail.com,**

**Paulo César Schotten,
UFMS/ CPNA,
paulo.schotten@ufms.br**

RESUMO

Essa pesquisa trata de um comparativo de rentabilidade entre investir em aluguel e investir em Fundos Imobiliários. O objetivo é avaliar qual é o melhor investimento, se fundo imobiliário ou aluguel. Para fundamentar o estudo, teoricamente foi abordado sobre gestão financeira, Investimentos, Fundos Imobiliários e apresentado um comparativo conceitual comparando aluguel e fundo imobiliário. Metodologicamente trata-se de uma pesquisa exploratória quanto ao seu objetivo. Na análise, apurou-se que os investimentos em Fundos Imobiliários são bem mais rentáveis que os de aluguel, e bem mais dinâmico no quesito liquidez, possuindo menos riscos de um futuro prejuízo.

Palavras chaves: Aluguel; Fundos imobiliários; Gestão Financeira; Investimentos.

1 INTRODUÇÃO

O sistema financeiro tem um longo e interessante passado que começa logo depois da pré-história com a invenção do dinheiro. Ao acumularem as primeiras moedas os Lídios (habitantes da atual Turquia) e os gregos instituíram marco zero dessa história, que em determinado momento passou a ditar os rumos da civilização.

A Gestão Financeira nasceu para controlar esse capital, seja ele pessoal ou empresarial. Por causa dessa evolução, temos a nossa disposição diversos tipos de investimentos rentáveis, sendo um deles os Fundos Imobiliários. Muitas pessoas deixam de aplicar nos fundos imobiliários por falta de conhecimento, ou por serem conservadoras e preferirem os métodos que chamamos de tradicionais, que no caso, seria o investimento em aluguel.

O Fundo Imobiliário é caracterizado pela reunião de investidores que formam uma sociedade com o objetivo de comprar ou construir algum tipo de imóvel. Logo ao se investir em fundos imobiliários você se torna proprietário de vários imóveis que compõe aquele fundo.

Com isso, trataremos através de análise de dados qual o melhor investimento a se fazer, fundos ou aluguel, seus pontos fortes e fracos, vantagens e desvantagens de cada investimento, norteado pela seguinte pergunta de pesquisa: Investir em fundos imobiliários é mais vantajoso do que investir em aluguéis?

Surge então o objetivo da pesquisa, identificado como avaliar qual é o melhor investimento, se fundos imobiliários e aluguéis. Operacionalmente, para obtenção dessa resposta foi comparado a rentabilidade na mesma proporção de tempo e valor investido no método tradicional de aluguel, e em ações de fundos imobiliários, determinando através de dados qual é o melhor investimento.

Essa pesquisa está dividida em 5 seções distintas: Primeira seção é a seção introdutória que apresenta os objetivos da pesquisa. Na seção 2 apresenta-se um estudo dos conceitos que norteiam essa pesquisa. Na seção 3 apresenta-se a metodologia de pesquisa. A seção 4 trata dos dados e análises dos dados que visam responder ao objetivo proposto. Por fim, na seção 5 são apresentadas as considerações finais dessa pesquisa.

2 GESTÃO FINANCEIRA

Uma gestão financeira eficiente tem o poder de alavancar os resultados e garantir que pessoas jurídicas e pessoas físicas possam crescer de forma sustentável ao preparar o terreno

para que isso aconteça com tranquilidade. Assim, na empresa, conforme apresenta Sanvicente (1987, p.10), “a área financeira tem como atribuição controlar os recursos e fornecer informações requeridas pelas diversas áreas de responsabilidade, receber e gerenciar os recursos financeiros gerados nas atividades da empresa, além de aplicar os recursos excedentes, com a melhor rentabilidade possível.”

Na visão de Haberkorn (2017, p.03), “a gestão financeira nada mais é que planejamento, organização, execução, monitoramento, análise e controle, esses são requisitos básicos para uma boa gestão financeira. O principal objetivo é apresentar os melhores resultados financeiros (rentabilidade) para gerar viabilidade econômica em médio e longo prazo para os negócios.”

Muitos gestores não se atentam a importância da gestão financeira e deixam de lado a profissionalização na área, seja um treinamento de gestão financeira pessoal ou profissional, e acabam cometendo erros comuns na gestão financeira. Haberkorn (2017, p 04) apresenta as principais razões pela qual se deve investir em Gestão Financeira é:

- Melhora o controle financeiro e auxilia na elaboração de projeções de resultados futuros contribuindo para aumentar a previsibilidade de situações recorrentes;
- Permite desenvolver o negócio de forma planejada;
- O gestor passa a atuar de forma preventiva e não reativa, diminuindo as chances de ficar no vermelho;
- Aproveita melhor as oportunidades que surgem;
- Melhora as taxas de lucratividade por controlar os custos mais precisamente;
- Impede possíveis irregularidades financeiras cometidas por seus colaboradores; e
- Garante o cumprimento dos compromissos diante do fisco.

Para o autor (p. 07) devido à falta de conhecimento de muitos gestores, a fase de planejamento pode sofrer alguns erros graves e comprometer o futuro dos negócios, esses erros são:

- Projeções elevadas de receitas: é muito comum ser otimista na hora de realizar as projeções de vendas, receitas geradas e lucros obtidos. Esse problema.
- Pode ser resolvido considerando os resultados atuais e aplicando um índice de redução nos resultados para tornar a projeção mais realista e segura;
- Projeções reduzidas de custos: ao realizar as projeções de custos e despesas, o otimismo também pode prevalecer e os gestores e empreendedores considerarem

valores menores do que realmente podem acontecer. Para resolver isso, verifique os resultados atuais da empresa e considere esses valores com uma taxa de alavancagem para ter uma projeção de custos mais próxima da realidade;

- Alto índice de capital imobilizado: é preciso haver um equilíbrio quanto ao uso do capital, pois se houver grande parte imobilizado, a empresa poderá enfrentar dificuldades para obter o retorno desejado e perderá grande potencial para cobrir as situações imprevistas que surgirem;
- Operações iniciadas com atraso: não respeitar o cronograma de execução do seu planejamento pode demandar um capital ainda maior para cobrir o período de atraso até que a empresa comece a gerar receitas. Estabeleça um cronograma com margem de atraso para considerar o capital necessário e cobrir esses eventuais atrasos;
- Falta de planejamento de financiamentos: para contratar um financiamento, o empresário deve se basear no planejamento do projeto e utilizar o cronograma para saber quando a geração de caixa poderá se alinhar com as datas previstas para o pagamento do financiamento. Ou seja, o prazo de carência para a amortização deve ser suficiente para dar tempo de a empresa começar a gerar receitas. Outro fator importante a ser considerado na hora de contratar um financiamento, é planejar até quanto a geração de caixa pode ser reduzida sem afetar a amortização. 15% é uma taxa aceitável para esses casos.

Na visão de Moreira (1999), o mundo vem apresentando inúmeras mudanças e sempre pedem para as pessoas se reciclarem, em suas formações e as empresas também precisam desenvolver novas ideias para se manter no mercado, com isso, as análises e planejamentos na gestão financeira, fora outros inúmeros benefícios que ela traz, um importantíssimo são a análise de dados, que trará de forma mais assertiva a realidade econômica pessoal e profissional, auxiliando na tomada de decisão mais precisa. Na visão do autor, a administração financeira, assim como a empresa, tem passado por muitas mudanças, com o aumento da competitividade, principalmente quanto a sua função.

A administração financeira é uma área funcional da administração, ela compõe a administração de um negócio, as áreas funcionais da administração se dedicam aos processos para alcançar os objetivos estratégicos traçados pela empresa. Desse modo, a administração financeira é uma das áreas funcionais da Administração de um negócio.

A administração financeira possui uma série de ferramentas para controlar e analisar a situação financeira do negócio. Oliveira (1998) apresenta que as ferramentas para esse fim são:

- Planejamento Financeiro: É o ato de organizar as finanças ao se estudar a situação atual, traçar objetivos e ações para alcançá-los;
- Planejamento Tributário: Conjunto de sistemas legais com o objetivo de reduzir os impostos que a empresa deve pagar.
- Demonstrativo de resultado do exercício (DRE): Relatório que oferece uma junção econômica completa das atividades operacionais e não operacionais de uma empresa em um determinado período de tempo, demonstrando claramente se há lucro ou prejuízo.
- Balanço Patrimonial: Demonstrativo contábil que reflete a situação econômica financeira da empresa, onde os pontos fortes e fracos são evidenciados. Com ele é possível acompanhar a situação dos ativos e passivos da empresa, assim como seu patrimônio líquido.
- Auditoria Interna: Avaliação interna dos controles internos da empresa, avaliando a qualidade e a segurança deles. Assim, verifica-se o cumprimento de regulamentos, normas e políticas internas.
- Conciliação Bancária: Confronta todas as movimentações de entrada e saída da empresa com o extrato de suas contas bancárias, garantindo a realidade dos lançamentos.

Com isso, a administração financeira possui diversos meios para controle e análise dos dados empresariais, e que podem ser adaptadas às finanças pessoais, para melhor tomada de decisão na hora de se investir.

2.1 Investimentos

O processo de globalização que resultou em intensa comunicação entre os países, trouxe a intensificação do mundo dos negócios, o qual teve crescente importância no mercado financeiro internacional, como forma de abrir sua economia para investimentos externos.

“O Sistema Financeiro Nacional é composto de instituições responsáveis pela captação de recursos, pela distribuição e circulação de valores e pela regulação deste processo.” (Mercado de Capitais – BOVESPA, 2010, p 04).

Os pensamentos que norteiam um investidor são: retorno, prazo e proteção. Isso nos mostra que com a criação do SFN, os investimentos no mercado de capitais são seguros, e possuímos vários investimentos disponíveis que alimentam nossa economia e nos trazem rentabilidade. “Os investimentos abrangem uma aplicação em ativos diversos negociados no mercado financeiro, que apresentam características básicas em relação a: renda, prazo e emissão.” (Mercado de Capitais, BOVESPA, 2010, p 07).

Ainda conforme fonte literária de Mercado de Capitais, BOVESPA/2010, segue definição de renda fixa, prazo e emissão de títulos:

- A renda é fixa quando se conhece previamente a forma de rendimento que será conferida ao título (exemplo: CDB), e variável quando é definida de acordo com os resultados obtidos pela empresa ou instituição.
- O prazo também pode ser fixo ou variável, quando é fixo o prazo eles apresentam data fixa para vencimento ou resgate, e quando é variável não tem prazo fixo para vencimento ou resgate, podendo ser convertido em dinheiro a qualquer momento.
- Já as emissões dos títulos podem ser particulares ou públicas. Os públicos são emitidos pelos governos Federal, Estadual e Municipal, sendo assim, os particulares são emitidos por Sociedades Anônimas ou Instituições Financeiras autorizadas pela CVM ou pelo Banco Central do Brasil.

“A Comissão de Valores Mobiliários – CVM responde pela regulamentação e fomento do mercado de valores mobiliários (de bolsa e de balcão).” (Mercado de Capitais, BOVESPA, 2010, p 06).

Segundo dados da BM&F BOVESPA (2012), alguns dos principais ativos privados de renda variável são: Ações, Banco de Títulos CBLC, Clube de Investimentos, Fundo Imobiliário, dentre muitos outros. A BOVESPA (2012) explica ainda cada um desses ativos, conforme pode ser visto no quadro 1:

Quadro 1 Ativos privados de renda variável

ATIVOS	CONCEITO
Ações	Títulos de renda variável, emitidos por sociedades anônimas, que representam a menor fração do capital da empresa emitente. O investidor em ações é um coproprietário da sociedade anônima da qual é acionista, participando dos seus resultados.
Banco de Títulos CBLC	Serviço de empréstimo de títulos, disponível por meio do sistema eletrônico, no qual os participantes da Custodia Fungível da CBLC, atuando como doadores e tomadores, podem registrar suas ofertas, bem como efetuar o fechamento de operações de empréstimo.
Clube de Investimentos	Instrumento de participação dos pequenos e médios investidores no mercado de ações, que pode ser administrado por uma sociedade corretora, distribuidora, banco de investimento ou banco múltiplo com carteira de investimento. O número de participantes é limitado a 150, com cotas iguais, sendo que é assegurado a cada membro o direito de aumentar o número de suas quotas, por novos investimentos, até o limite máximo de 40% das cotas existentes.
Fundo Imobiliário	Fundo de investimento instituído sob a forma de condomínio fechado, cujo patrimônio é destinado a aplicações em empreendimentos imobiliários, às quotas desses fundos, que não podem ser resgatadas, é registrada na CVM, podendo ser negociadas em bolsas de valores ou no mercado de balcão.

Fonte: BOVESPA 2012

Sanvicente (1987) apresenta que com essas informações, fica mais fácil decidir e iniciar os investimentos no mercado financeiro. É claro que após investir, e começar a abrir o leque de carteiras, tem-se que aprofundar ainda mais nas modalidades de investimentos, pois a facilidade em se investir também traz consigo os riscos. Na visão do autor, o risco é a possibilidade de que algum acontecimento desfavorável venha a ocorrer e, justamente por isso, precisa-se analisar de que forma o investimento é afetado pelo micro e macro ambiente, suas forças e fraquezas, e a disponibilidade de retorno da ação em dinheiro em tempo curto.

2.2 Fundos imobiliários

Alugar um imóvel vai além de atender as ligações dos interessados e fazer as visitas. Se você vai colocar seu imóvel para alugar, vale a pena pensar o que precisará ser feito para avaliar

se o trabalho será feito por conta própria ou por uma imobiliária. Não são poucos os detalhes e eles vão exigir dedicação, tempo e conhecimento.

De acordo com Cruz Júnior (2016), presidente do Sindicato da Habitação de Pernambuco, as vezes o proprietário prefere fazer o trabalho sozinho para economizar, mas no final pode levar um prejuízo e ter uma dor de cabeça muito grande mais na frente. Uma administradora pode fazer um bom trabalho pelo proprietário, que vai precisar desembolsar por isso, mas terá menos trabalho e pode evitar problemas futuros.

Alugar um imóvel é bem burocrático, e como qualquer investimento, precisa de conhecimento, no caso do aluguel: montar um contrato, estabelecer os direitos e deveres do proprietário e do inquilino, estabelecer e negociar valores, ter tempo para atender as solicitações dos condôminos por possíveis manutenções, entre outras burocracias.

“O Fundo Imobiliário é um fundo de investimento, regulado e fiscalizado pela CVM, que investe o dinheiro dos cotistas em imóveis de diversos seguimentos e em ativos com lastro em imóveis, como CRI, LCI, dentre outros, que são chamados de recebíveis imobiliários”.
(MORAES, 2017)

Para investir em fundos imobiliários é preciso ter conta em uma corretora de valores, que é a instituição financeira que intermedia por você os negócios em Bolsa. Abrir conta em uma corretora de valores é simples e seguro. Muito parecido com o processo de abertura de conta em bancos. Os bancos também possuem carteiras de investimentos, logo, também possuem serviços de corretagem em diversos segmentos, se o investidor for mais conservador, pode optar por começar a investir pelas agencias bancarias tradicionais ou a qual já possui conta corrente até se sentir seguro para abrir mais sua carteira de investimento em outras corretoras.

Apreendi com a experiência que as coisas que não vemos são muito mais poderosas do que as que vemos. Talvez você não concorde com essa afirmação, mas tenho certeza de que você sofrerá se não aplicar esse princípio na sua vida. (EKER, 2005.)

Moraes (2017) comenta que quando você compra cotas de um fundo imobiliário, adquire uma participação no patrimônio do fundo e passa a receber parte dos lucros do fundo, na mesma proporção da sua participação. Na opinião do autor, dá para começar com bem pouco. A maioria dos fundos listados na B3 (é a responsável pela bolsa de valores no Brasil. Além

disso, afirma ainda o autor que esses fundos incorporam a bolsa de mercadorias e futuros) é negociada por valores próximos a R\$ 100,00 por cada cota e o investimento mínimo é de uma cota. Portanto é possível começar com pouco mais de R\$ 100,00 e isso é ótimo porque permite que você comece devagar, vá aprendendo na prática, ganhando confiança até que se sinta confortável para investir mais.

2.3 Aluguel X Fundo Imobiliário

Para se investir em aluguel como forma de renda é preciso ter o imóvel, ou seja, investir em capital na compra do mesmo, a vista ou financiado, e no caso do financiamento fica ainda mais caro devido aos juros.

De acordo com a Lei 8245 (1991) Lei do Inquilinato “o proprietário deve entregar o imóvel em condições de uso para o inquilino e fica responsável por corrigir problemas e defeitos que são anteriores à locação. Quando o imóvel alugado é entregue ao locador, normalmente é feita uma vistoria que irá determinar se o ambiente está em condições para a devolução.”

Para se ter um pouco mais de segurança na hora de alugar um imóvel, é necessário contratar serviços imobiliários, no caso, um corretor de imóveis. Ainda com base na Lei 8245 (1991) “se a unidade for alugada através de uma imobiliária, é o dono quem paga as taxas de administração e de intermediações, como a conferência de idoneidade do locatário ou seu fiador. Impostos, taxas e o prêmio do seguro complementar contra incêndio devem ser pagos pelo proprietário, a não ser que fique acordado no contrato que essas despesas serão do inquilino.”

A Lei 8245 (1991) também prevê outras obrigações para o proprietário como o pagamento das despesas extraordinárias do condomínio, como obras de reforma ou ampliação da estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, iluminação e esquadrias externas, e instalações de equipamentos de segurança e incêndio. Indenizações trabalhistas e previdenciárias de responsabilidade do dono do imóvel alugado.

Outras burocracias de se ter um imóvel para alugar são os impostos e taxas, conforme cartilha da ZAP Imóveis (2017), as dificuldades encontradas são, além dos impostos de IPTU, taxa de condomínio (se houver), também tem o tempo que o imóvel demora a ser alugado, e se alugar possíveis manutenções que podem ocorrer.

Com base na cartilha da ZAP Imóveis (2017), ainda é possível pagar o Imposto de

Renda, se o imóvel for alugado com valor superior a R\$ 1.900,00 (Hum mil e novecentos reais), e se o investidor comprar o imóvel para revender, no caso apostar na valorização do bem para obtenção de lucro, fica ainda mais complicado, pois a rentabilidade de um imóvel físico é mais lenta.

A Fundação Getúlio Vargas (FGV, 2020), apresenta em sua pesquisa que no mês de março, o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), que mede a valorização do imóvel estava a 0,38%, ou seja, menor que a inflação.

É preciso levar em consideração também, que na venda de um imóvel é cobrado o valor do ITBI que conforme CTM (Código Tributário Municipal, 1997) é o valor calculado sobre o valor venal do imóvel, mais a taxa de emolumentos e a taxa de averbação, isso para venda a vista.

A base de cálculo do ITBI é o valor venal, segundo o Cadastro Imobiliário, dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, de conformidade com a Planta de Valores Genéricos. (CTM, 1997, Art. 226)

Outros pontos importantes ressaltados na cartilha da ZAP Imóveis (2017) é o fato de não conseguir alugar rápido e o valor das taxas sair do bolso do investidor, o cuidado na hora de se escolher o inquilino, se ele vai ser um pagador assíduo ou não, e a depredação do imóvel, pois, assim que o inquilino se muda da casa, sempre existem manutenções a realizar.

Os custos com Fundos Imobiliários, conforme Moraes (2017), são taxas de administração que varia de 0,25% a 3%, custo por ordem (é um valor fixo ou uma taxa pelo valor da transação, na venda de uma ação é cobrado 20% de Imposto de renda sobre os rendimentos, só em caso de venda, quando o valor da cota cai na conta, não é cobrado valor de imposto de renda sobre os rendimentos.

“Fundos imobiliários são uma modalidade de investimentos muito interessante e versátil. Eles reúnem a tradição dos imóveis ao dinamismo e transparência da Bolsa.” (MORAES, 2017)

Quanto à burocracia, Moraes (2017) afirma que basta ter dinheiro na conta da corretora e já se pode investir no caso se não tiver, ou for uma conta nova, é só transferir. Como dito anteriormente, as cotas são pagas em valores iguais, por isso, a rentabilidade varia de acordo

com o que foi pago em cada cota, e os fundos imobiliários também se valorizam como os imóveis.

No quesito liquidez, Moraes (2017) comenta que o fundo é muito mais rápido que o imóvel, pois a negociação é feita na bolsa de valores, sendo permitido vender parte ou a totalidade das cotas, e após a venda, são 3 dias para que o dinheiro esteja disponível com conta. O autor afirma que os valores dos rendimentos são depositados em dinheiro, na sua conta, na corretora de valores onde você comprou ou mantém as cotas.

3 METODOLOGIA DE PESQUISA

Para Prodanov (2013) método é a aplicação de procedimentos e técnicas que devem ser observados para construção do conhecimento, com o propósito de comprovar sua validade e utilidade nos diversos âmbitos da sociedade.

Quanto a classificação dessa pesquisa, em relação ao comportamento de investidores, trata-se de uma pesquisa exploratória para identificar qual o melhor investimento entre Aluguel e Fundos Imobiliários, assim nortear futuros investidores. Essa classificação é definida por Prodanov (2013) da seguinte forma “Visa proporcionar maior familiaridade com o problema, tornando-o explícito ou construindo hipóteses sobre ele”.

Os procedimentos técnicos realizados foram de fontes secundárias, ou seja, livros, cartilhas, e-books, sites, entre outras fontes. A abordagem é descritiva e analítica. Aborda os pontos mais importantes dos investimentos em imóveis.

Em relação ao método de análise, esta pesquisa é qualitativa. “Os movimentos em torno da pesquisa qualitativa buscam confrontar-se com os excessos da formalização, mostrando que a qualidade é menos questão de extensão do que a intensidade. Deixa-la de fora seria deturpação da realidade. Que a ciência tenha dificuldade de tratá-la é problema da ciência, não da realidade” (DEMO, 2000).

Operacionalmente realizou-se entrevista com uma colaboradora da empresa MRV Engenharia e Participações S.A, para busca média de valores de imóveis e alugueis na região do bairro Ubirajara, Cuiabá – MT, outra forma de levantamento de dados foi através de pesquisa em revista da SECOVI – Sindicato da Habitação, especializada para área de alugueis, compras de imóveis e administração de condomínios. Os resultados dos dados foram comparados com as pesquisas realizadas para obtenção dos valores médios de rentabilidade das ações de Fundos

Imobiliários encontrados em pesquisas literárias de Mercado de Capitais – BM&F (BOVESPA). Entre outras pesquisas, realizou-se levantamento de dados sobre as taxas e corretagens de ações pela corretora Modalmais. Os resultados foram elencados em planilha comparativa para melhor visualização de resultados e tomada de decisão, ou seja, qual investimento é mais rentável. O levantamento dos dados e a aplicação da pesquisa foram realizados nos meses de abril e maio de 2020.

4 LEVANTAMENTO DE DADOS

A pesquisa na MRV Engenharia e Participações S.A, resultou nos dados apresentados na tabela 1 para rentabilidade de um imóvel em aluguel.

Tabela 1 – rentabilidade de um imóvel em aluguel.

ALUGUEL DE IMÓVEL	
Investimento Inicial	R\$ 180.000,00
Custo Fixo	
Taxa de Condomínio	R\$ 250,00
Rendimentos	
Aluguel	R\$ 1.000,00
Lucro Líquido	R\$ 750,00
Lucro Anual	R\$ 9.000,00
Imposto de Renda	Para valores acima de R\$ 1.903,98
Grau de Rentabilidade	5%

Fonte: MRV Engenharia (2020)

Através da tabela, pode-se analisar que, com um investimento de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais) destinado a compra do imóvel, temos um retorno bruto de R\$1.000,00 (hum mil reais) mensais do valor do aluguel, porém, com a taxa de condomínio o lucro líquido cai para R\$750,00 (setecentos e cinquenta reais) mensais. O acumulo do valor bruto anualmente não gera a cobrança do Imposto de Renda (IR), pois o valor mensal e acumulado não chega no teto mínimo para dedução do imposto, restando assim, o valor de R\$9.000,00 (nove mil e duzentos reais) anuais. Logo, temos uma rentabilidade de 5% (cinco por cento) do valor total

investido.

A tabela 1 foi elaborada para melhor visualização e análise dos dados para um investidor iniciante, que está com dúvidas de onde investir, em aluguel de imóveis ou em cotas de Fundo Imobiliário.

Da mesma forma, foi elaborada a planilha de rentabilidade de Fundos Imobiliários, contendo informações básicas para melhor entendimento. Foi utilizada apenas uma cota. Esse exemplo pode ser observado na planilha 2.

Planilha 2 Rentabilidade de fundos imobiliários.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS	
Investimento inicial	R\$ 200,00
Custo Variável	
Taxa de Administração (0,25% - 3%)	3%
Rendimentos	
Parque Dom Pedro Shopping (PQDP11)	R\$ 12,67
Lucro líquido	R\$ 12,29
Lucro Anual	R\$ 147,48
Imposto de Renda	Apenas em caso de venda da ação
Grau de Rentabilidade	74%

Fonte: Home Broker Modalmais (2020)

Os investimentos em Fundos Imobiliários podem iniciar-se com uma quantia bem menor que o investimento em aluguel, analisando a tabela, com R\$200,00 (duzentos reais) ou menos, já é possível comprar uma cota. Os valores de rendimento variam, a cota PQDP11, usada no comparativo, rendeu em janeiro de 2020 o valor de R\$3.801,50 (três mil, oitocentos e um reais e cinquenta centavos), que foi dividida entre os 300 acionistas desta cota, rendendo o valor de R\$12,67 (doze reais e sessenta e sete centavos). Os custos em fundos são poucos. A maioria incide na venda da ação. No caso pesquisado, foi apenas em investimento e não venda, então tem-se basicamente a taxa de administração para dedução do valor bruto.

Deduzindo 3% (três por cento) que é a taxa mais alta no momento do valor bruto R\$12,67, tem-se um lucro líquido de R\$12,29 (doze reais e vinte e nove centavos), que anualmente se tornaram em média R\$147,48 (cento e quarenta e sete reais e quarenta e oito centavos), ou seja, 74% (setenta e quatro por cento) de rentabilidade em cima do valor investido, sendo que, se o lucro for maior que R\$1.900,00 (hum mil e novecentos reais) ainda assim, não se terá o desconto do IR, pois o mesmo só é descontado na venda da ação.

Após todos os dados apresentados, pode-se chegar na conclusão que o melhor investimento a se realizar no momento é o de Fundos Imobiliários, pelo grau de risco e rentabilidade acima da média dos aluguéis, sem mencionar na alta liquidez que os Fundos propõem.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após analisar os investimentos, sendo eles, aluguéis e Fundos Imobiliários, pode-se compreender de que forma cada um funciona no mercado financeiro, e auxiliar na tomada de decisão com base no conhecimento em Gestão Financeira, sua função e objetivo.

O objetivo que motivou essa pesquisa foi avaliar qual é o melhor investimento, se fundos imobiliários e aluguéis. Foi utilizado de referencial bibliográfico para explicar cada um desses investimentos e de levantamento de dados para avaliar qual melhor investimento, ou seja, qual investimento tem a maior rentabilidade no mercado financeiro. A pesquisa aborda de forma sutil variáveis como o poder de barganha e negociação no quesito de liquidez, as forças e fraquezas de cada investimento, comentando-se sobre os riscos, as taxas, impostos e futuras influências que o tempo traz para cada investimento.

Através do conhecimento em Gestão Financeira é possível observar no comparativo realizado entre Aluguel X Fundo Imobiliário qual investimento é mais rentável e possui menor risco, o que já conta como ponto positivo. Além disso, observou-se também que quando necessário, por algum motivo, se desfazer do bem, a liquidez apresentada pelo Fundos é bem maior e mais dinâmica.

Por fim, além dos dados apresentados, a pesquisa apresenta de forma mais clara quanto fica a rentabilidade de cada negócio, desmistificando o mundo de ações e demonstrando que nem sempre o investimento tradicional em um imóvel físico é tão lucrativo como se pensa.

Como limitações dessa pesquisa, apresenta-se a limitação geográfica e do tempo.

Geográfica pela concentração em um caso específico de análise e não estendido para outras regiões que possam, de alguma forma, através de suas especificidades ter comportamentos diferentes no valor do aluguel ou mesmo da rentabilidade de fundos. Do tempo, porque a análise representa a realidade no momento em que foi pesquisada e, não se pode garantir que em outro momento, as rentabilidades apresentadas tenham o mesmo comportamento.

Essa pesquisa não é um fim em si mesma, mas apontamentos que servem de guia para futuros estudos, podendo ser aplicado em outros cenários, comparando-se com outros fundos de investimentos, quer seja por profissionais, pesquisadores ou investidores na área.

REFERÊNCIAS

- BOVESPA. (30 de Jul de 2017). **Mercado de Capitais. Bolsa de Valores Bovespa** , p. 33.
- BRASIL. (25 de Out de 1966). Lei 5172, 25 de Outubro de 1966. Código Tributário Nacional .
- BRASIL. (18 de Out de 1991). LEI 8245, 18 de Outubro de 1991. Locações de Imóveis Urbanos e os procedimentos a eles pertinentes .
- Ekert, T. H. (2005). **Os Segredos da Mente milionárias**, Edição 1. São Paulo: Sextante.
- Fonseca, J. W. (2009). **Administração Financeira e Orçamentária**. Curitiba:IESDE Brasil SA.
- Fundação Getulio Vargas. (03 de Março de 2020). Portalibre. disponível em <portalibre.fgv.br: <https://portalibre.fgv.br/>> Acesso em 07 de Abril de 2020.
- Haberkorn, E. (18 de Agosto de 2017). Ebook **Guia Prático de Gestão Financeira para PMEs**. disponível em www.camaleo.com.br: <<https://pt.calameo.com/books/004978188bb45247f05dc>> Acesso em 28 de Março de 2020.
- Junior, E. C. (30 de Outubro de 2016). **26 Dicas para quem quer alugar um imóvel**. disponível em passeidireto.com: <<https://www.passeidireto.com/arquivo/32080745/26-dicas-para-quem-quer-alugar-um-imovel-ebook/2>> Acesso em 10 de Abril de 2020.
- Moraes, A. V. (13 de Janeiro de 2020). eBook - **Guia de Investimentos em Fundos Imobiliários**. disponível em Infomoney: <<https://lp.infomoney.com.br/guia-fundos-imobiliarios>> Acesso em 08 de Março de 2020.
- Moreira, A. C. (1999). **A Administração Financeira como um Instrumento de Apoio a Tomada de Decisão na Gestão de Contratos**. p. 62.
- Oliveira, D. d. (1998). **Sistema de Informações Gerenciais - Táticas Operacionais**, Edição 3. São Paulo: Atlas.

Santos, S. (2018). **Fundos Imobiliários - Um comparativo**. São Paulo: Investimentos.

Zap Imóveis. (26 de Agosto de 2017). Aluguel do Imóvel - Zap em Casa. disponível em revista.zapimoveis.com.br: <<https://revista.zapimoveis.com.br/duvidas-mais-frequentes-de-quem-vai-alugar-imovel/>> Acesso em 13 de Março de 2020.