

GABRIEL PORTO

Ele criou um plano para chegar a R\$1M em Fundos Imobiliários antes dos 30

MAIS DE
10 MIL
ALUNOS

INVISTA

EM IMÓVEIS

COM POUCO

DINHEIRO

**E COMECE A CONSTRUIR
UM PATRIMÔNIO MILIONÁRIO**

mqr

Copyright © 2023 por Gabriel Porto

Todos os direitos desta publicação reservados à Maquinaria Sankto Editora e Distribuidora LTDA. Este livro segue o Novo Acordo Ortográfico de 1990.

É vedada a reprodução total ou parcial desta obra sem a prévia autorização, salvo como referência de pesquisa ou citação acompanhada da respectiva indicação. A violação dos direitos autorais é crime estabelecido na Lei n.9.610/98 e punido pelo artigo 194 do Código Penal.

Este texto é de responsabilidade das autoras e não reflete necessariamente a opinião da Maquinaria Sankto Editora e Distribuidora LTDA.

Diretor Executivo

Guther Faggion

Diretor de Operações

Jardel Nascimento

Diretor Financeiro

Nilson Roberto da Silva

Publisher

Renata Sturm

Edição

JS Editorial

Revisão

Gabriela Castro, Francine Torres

Estágio Editorial

Luana Sena

Direção de Arte

Rafael Bersi, Matheus da Costa

DADOS INTERNACIONAIS DE CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO (CIP)
Angélica Ilacqua – CRB-8/7057

PORTO, Gabriel

Invista em imóveis com pouco dinheiro: e comece a construir um patrimônio milionário/ Gabriel Porto.

São Paulo: Maquinaria Sankto Editora e Distribuidora LTDA, 2023.
224 p.

ISBN 978-65-88370-94-0

1. Investimentos imobiliários 2. Investimentos

3. Fundos imobiliários 4. Finanças pessoais

I. Título

23-3758

CDD 332.6324

ÍNDICES PARA CATÁLOGO SISTEMÁTICO:

1. Investimentos imobiliários

maquinaria
EDITORIAL

Rua Pedro de Toledo, 129 - Sala 104 - Vila Clementino
São Paulo - SP, CEP: 04039-030

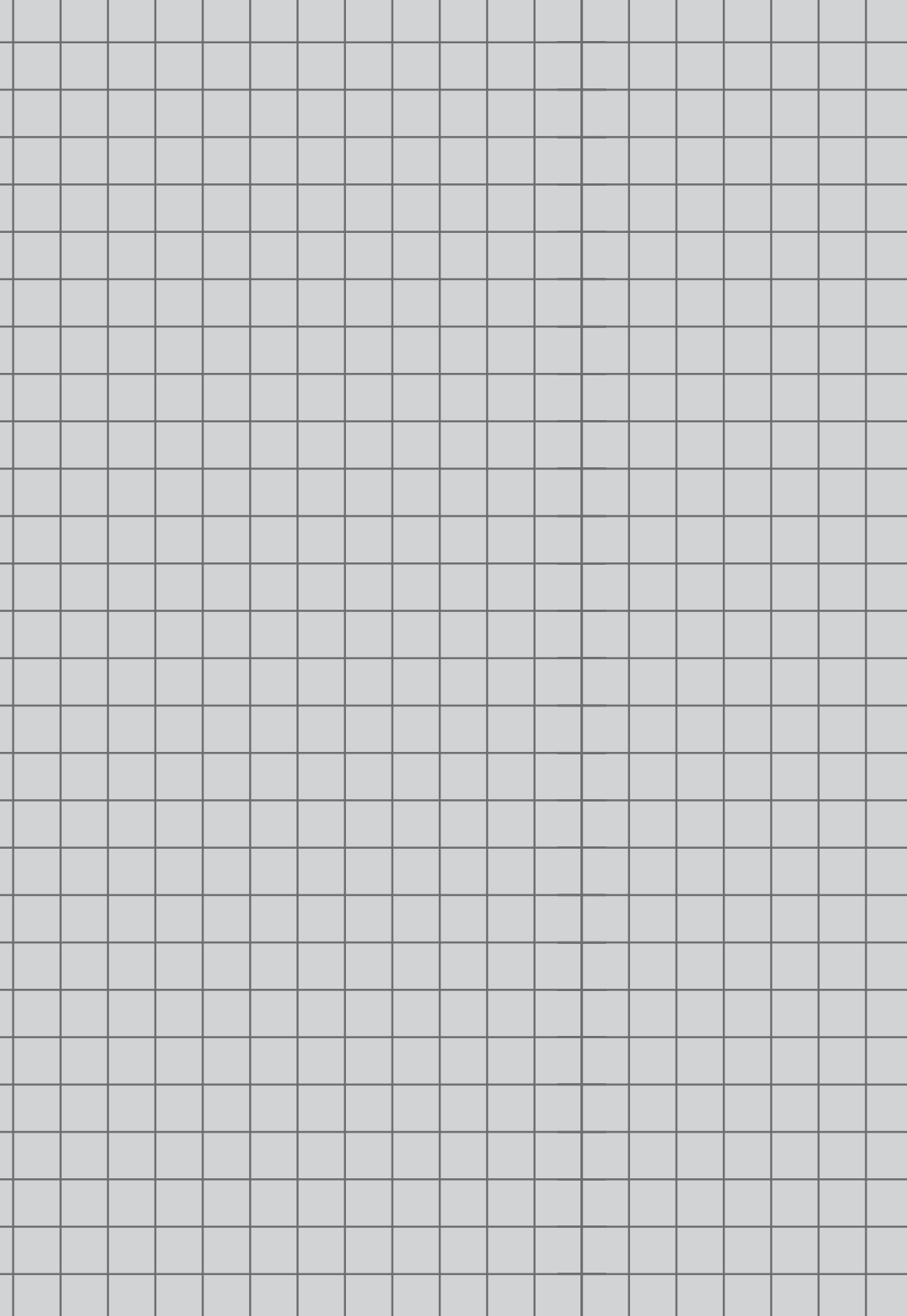
www.mqnr.com.br

GABRIEL PORTO

**INVISTA
EM IMÓVEIS
COM POUCO
DINHEIRO**

**E COMECE A CONSTRUIR
UM PATRIMÔNIO MILIONÁRIO**

mqr



SUMÁRIO

7

INTRODUÇÃO
**COMO ESTA
JORNADA COMEÇOU**

23

CAPÍTULO 1
**O NASCIMENTO DOS
FUNDOS IMOBILIÁRIOS**

73

CAPÍTULO 2
**COMO CUIDAR DOS SEUS
FUNDOS IMOBILIÁRIOS**

131

CAPÍTULO 3
COLOCANDO EM PRÁTICA

161

CAPÍTULO 4

**CONSTRUINDO
A CARTEIRA VENCEDORA**

183

CAPÍTULO 5

**CONTABILIDADE
E DECLARAÇÃO DOS FIIS**

203

CAPÍTULO 6

INVESTINDO NO EXTERIOR

213

CHEGAMOS AO FIM

INTRODUÇÃO

COMO ESTA JORNADA COMEÇOU

Não tenho tantas lembranças da infância, mas uma que me marcou foi quando ouvi de um amigo da escola a história sobre o avô dele. Era um homem considerado muito rico, e esse meu colega ganhava todos os presentes e brinquedos que pedia. Ele nunca ouvia um “não”, ou “agora não dá para comprar”, ou ainda “espere até o seu aniversário”.

Na época, eu não entendia muito sobre dinheiro e só sabia básico: eu precisava ganhar, ele não era infinito e tudo custava um pouco dele. E por que algumas pessoas tinham tanto?

Descobri que o avô desse meu amigo era dono de muitos imóveis na cidade onde morávamos, a mais de 500 quilômetros de Salvador, na Bahia. Na minha cabeça, imediatamente se traçou a relação: quem tem muitos imóveis também tem muito dinheiro. Viver de receber aluguel dos outros leva a

uma vida confortável, com muitas possibilidades e poucas limitações. Numa época na qual ninguém imaginava a possibilidade de trabalhar de casa, o avô do meu amigo ia para a praia no meio da semana. Esse era o maior sonho de um moleque que via os pais trabalhando todo dia. Isso ficou anos na minha cabeça e, até de forma inconsciente, foi um dos motivos que me direcionou para os investimentos de fundos imobiliários muitos anos depois.

Minha trajetória, como muitas outras, começa em casa, com a minha família. Eu nasci e fui criado em Vitória da Conquista, em 1997. Meu pai é baiano, e minha mãe, paulista. Ele é empresário, dono de uma distribuidora de produtos farmacêuticos. Ela é professora de inglês e português. Foi minha mãe que me incentivou e insistiu muito para que eu e meu irmão nos dedicássemos aos estudos; hoje eu reconheço a importância disso.

Sempre gostei de números, então eu me empenhava nas lições de matemática. Não que eu amasse ou tivesse facilidade com elas, mas eu tentava fazer até acertar. Anos depois, essa familiaridade com números me ajudaria a construir minha carreira como especialista, e eu perceberia que os conceitos que a gente aprende na escola são mais facilmente entendidos quando aplicados na prática — e são até legais.

Quando chegou a hora de cursar uma faculdade, optei por fazer Medicina e segui para o cursinho antes de prestar a prova do vestibular. Esse é um período que muita gente não gosta de lembrar, pensa que são anos jogados fora, já que adiam o sonho da faculdade, mas, para mim foi uma oportunidade. Nesse período, encontrei uma linha de estudos

sobre os fundos imobiliários e me aprofundi no que viria a ser minha fonte de renda atual e minha segunda carreira — sim, enquanto escrevia este livro, eu estava prestes a me formar em Medicina.

Eu cito muito minha mãe na questão dos estudos, porque ela passava mais tempo com a gente. Meu pai não ficava tanto em casa, pois ele viajava bastante para fazer negócios. Mesmo de longe, ele contribuiu para minha ideia de uma casa estável financeiramente. Diferente da maioria dos lares brasileiros, na minha casa a gestão financeira era pensada, seguida e conversada. Por causa disso, tive infância e adolescência tranquilas — não cheia de regalias, como aquele amigo da escola, mas feliz e sem faltar nada. Meus pais foram pé no chão, não fizeram estripulias e preferiam os investimentos tradicionais da época, ou seja, dinheiro na poupança e compra de imóveis e terrenos — algo que eu questionaria mais tarde, quando passei a dominar melhor o assunto.

Diferentemente deles, sempre fui um daqueles perfis alternativos: quando todos iam numa direção, eu ia na contrária. Eu não tomava (e talvez não tome até hoje) as decisões óbvias. Acho que a vontade de investir no universo do mercado de ações e sonhar em fazer meu próprio dinheiro vieram um pouco dessa vontade de seguir um caminho disruptivo. Não tinha nada a ver comigo nem me encantava a ideia de estudar, me formar, trabalhar até poder parar (provavelmente bem mais velho) e pronto. Eu quis buscar uma vida diferente, em que pudesse fazer escolhas que não fossem limitadas pelo meu poder financeiro.

O PODER DO DIGITAL

Quando eu tinha 17 anos, meados de 2014, tive acesso a uma poupança que meus pais haviam aberto para mim. Não era um valor alto: mil reais. Entretanto, com aquela idade, saindo do Ensino Médio, sem nenhum compromisso ou conta para pagar, era um ótimo dinheiro. Imagine tudo que daria para comprar!

Porém eu não queria simplesmente gastar o dinheiro ou deixá-lo parado numa poupança. Com toda a bagagem e os conselhos que eu tinha recebido em casa, meu desejo era fazer aquele dinheiro crescer, se multiplicar. Eu sabia que isso era possível, mas não entendia exatamente como.

Fui para o YouTube, essa escola não oficial de tantos assuntos, mas que realmente me deu uma base sobre finanças. Procurei conteúdos também em blogs, fóruns e no Facebook — o Instagram não tinha o alcance que tem hoje, tampouco tantos produtores de conteúdo sobre o tema. Não foi de imediato que pensei em começar uma página para suprir essa falta, mas a ideia estava plantada no meu subconsciente e viria à tona depois.

Eu gostava muito dos vídeos do **Thiago Nigro** (o Primo Rico), da **Nathalia Arcuri** (do *Me Poupe!*) e do **Gustavo Cerbasi**. Pelo perfil mais arrojado e “agressivo”, o Thiago era com quem eu mais me identificava. Ele falava da bolsa de valores, do retorno imediato. Era muito atraente – fascinante até — pensar que eu poderia ganhar dinheiro assim.

Vamos lembrar que eu era um adolescente, e nem sempre a gente tem muita noção de realidade nessa idade. No entanto, falo com convicção que quem está começando, independentemente da idade, pode sofrer com essa animação excessiva, não tomar os devidos cuidados e cair em algumas armadilhas. Eu não dei bola para renda fixa, reserva de emergência — conceitos que hoje sei que são importantes. Vamos voltar a eles mais para frente, para todo mundo entender o risco que é se jogar nos investimentos sem uma rede de proteção.

No começo dessa história toda, eu cometi muitos erros. E tudo bem, isso faz parte do processo. Para mim, felizmente, teve jeito de recuperar o que perdi e de aprender para não repetir as escorregadas. Se você for iniciante, ainda pode evitar esses erros. Se você já os cometeu, espero que não tenha sido uma situação traumática. Mexer com dinheiro é aprender a ter sangue de barata, porque perdas acontecem, mas é no longo prazo que o resultado conta. Quem perde hoje pode ganhar amanhã se souber o que está fazendo.

Apesar de não existir uma cartilha exata, um passo a passo para ganhar dinheiro ou fazer ele trabalhar por você, dá para traçar algumas estratégias e compartilhar ensinamentos que vão ajudar você na hora de tomar decisões. Esse é o objetivo deste livro. Não estudei, tentei, falhei e me recuperei para, no final, guardar tudo que aprendi só para mim; todo mundo pode e deve querer mais dinheiro, ter uma vida confortável, dar

o melhor para os filhos ou se aposentar mais cedo. Parece improvável, eu sei, mas posso garantir que é possível.

Nos últimos anos, gerei e investi dinheiro suficiente para manter o estilo de vida que tenho hoje — confortável, mas sem luxos desnecessários —, o que me permite, caso queira, me aposentar em cinco anos. Não acho que vou parar, tem muita coisa que gosto de fazer, e meu trabalho me dá propósito. Até a publicação deste livro, por exemplo, ainda não tinha decidido o que fazer depois da faculdade de Medicina, mas não era algo que queria abandonar. Eu sou uma pessoa produtiva e criativa, não daria conta de parar de trabalhar tão cedo. Porém a ideia de poder parar se eu quiser é muito acolhedora, dá uma segurança inexplicável. É o tipo de sentimento que, infelizmente, apenas uma parcela mínima da população que, como eu, não nasceu rica acredita ser possível.

APRENDENDO COM OS ERROS

Até chegar aonde estou agora, passei por muitas fases diferentes. Primeiro, queria ser o cara que pegava os mil reais e multiplicava a quantidade rapidamente. Busquei fundos e ações que estavam entregando mais dividendos, ignorei qualquer comprometimento de longo prazo. Encontrei alguns fóruns de discussão de uma galera que já investia e passava o dia todo discutindo possibilidades. Embarquei naquele jogo e observei o máximo que pude. Em um mês, estava aplicando uma parte do meu

dinheiro em ações e outra nos fundos imobiliários — alguns desses, tenho até hoje.

Em 2018, me desfiz das ações. Eu me lembro da sensação de receber meu primeiro dividendo. Claro que, antes disso, eu enfrentara muitas desvalorizações. Caí numa cilada, que vamos abordar profundamente mais para frente, com um fundo de shopping que tinha o dividendo alto, mas uma cláusula chamada **Renda Mínima Garantida (RMG)**. Basicamente, significa que o fundo vai pagar um valor mínimo por um tempo, mesmo que ele não esteja tendo esse lucro todo; depois, passa a distribuir o lucro real. No caso do shopping, era um valor inferior. É mais ou menos assim: ele pagava 1 real por cota, depois virou 40 centavos. Quem sabia trabalhar com isso, saiu antes da RMG acabar. Outros, como eu, ficaram para ver o preço da cota despencar. Demorei para entender o que estava acontecendo, e aquilo se tornou um ponto importante na minha trajetória. Parei para refletir: “Não sei o que eu estou fazendo; não pode ser tão intuitivo lidar com dinheiro, com certeza é necessário ter um método e uma organização”. Não era um valor alto, nem que me faria falta, porque eu ainda era novo e tinha o privilégio de morar com meus pais, ou seja, eu tinha assegurada por eles a maior parte das minhas despesas. Ainda assim, eu não queria ter aquela sensação novamente nem queria perder o meu dinheiro uma segunda vez. Minha ideia era construir patrimônio, não “queimar” o que eu tinha ganhado. Naquela época, olhei mais para a renda fixa, coloquei uma porcentagem nisso e fui estudar a **reserva de emergência**.

De 2014 a 2018, eu ainda não trabalhava, contando só com algumas quantias que meu pai me dava: 50, 100, às vezes 200 reais. Isso já me permitia juntar um pouquinho de dinheiro e a aprender a operar com ele. Em 2018, aquela sementinha da internet, de manter um perfil que preenchesse uma lacuna de conteúdo sobre fundos imobiliários, finalmente deu frutos, e comecei a trabalhar com isso. Até ali, meu pai sabia muito pouco o que eu estava fazendo. Na verdade, às vezes me questiono se ainda hoje ele sabe explicar exatamente com o que eu trabalho.

Piadas à parte, foi só quando apareci na internet que meus pais entraram um pouco para o meu mundo. Eu estava no cursinho naquela época, porém tirava um tempinho para estudar investimentos. Não era muito, mas era constante. Toda semana eu me dedicava um pouco. Foi nessa época, inclusive, que tive meu primeiro contato com outros investidores de bolsa. Até ali, eu não conhecia ninguém que fazia isso. Pode parecer estranho para quem já está nesse mundo — e até para você que está lendo esse livro porque tem um interesse por isso —, mas é muito baixa a porcentagem de brasileiros que conseguem poupar dinheiro (cerca de 73%) e menor ainda é a que consegue investir: a **Bolsa de Valores** de São Paulo (a B3) hoje tem mais de 6 milhões de investidores em pessoa física¹ — lembrando que somos aproximadamente 212 milhões

1. Fonte: <https://valorinveste.globo.com/mercados/renda-variavel/bolsas-e-indices/noticia/2022/02/04/bolsa-atinge-42-milhoes-de-investidores-pessoas-fisicas-em-renda-variavel.ghtml>.

de brasileiros, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Conhecer investidores foi um jeito que encontrei de romper a bolha da bolsa, que naquela época era ainda mais restrita do que é hoje. Agora, vejo mais gente se interessando, testando, separando um dinheiro para investir. E a conversa também esquentou na internet: tem muita gente falando sobre investimento, dando cursos, explicando conceitos que antes eram reservados a uma parcela bem pequena da população.

Voltando à história, era meu terceiro ano de cursinho, e eu estava exausto. Eu sabia que passaria no próximo vestibular de Medicina, naquelas que acontecem no meio do ano. Na prova anterior, por uma confusão, eu cheguei atrasado e não consegui entrar no local. Perdi mais seis meses. Estava frustrado e muito bravo, porque, sinceramente, àquela altura estudar mais seria a pior perspectiva possível. Eu estava esgotado, mas meus esforços deram frutos: quando consegui fazer a prova, passei direto. Entre o anúncio do resultado e o início das aulas, tinha uns três meses; sem nada para fazer, resolvi pegar pesado no estudo de investimentos e começar o canal. Não sou uma pessoa supersticiosa, mas acredito que esse tempo livre foi diferencial para mim e, se eu tivesse passado naquela outra prova, talvez hoje não saberia nada de fundos imobiliários além do que aprendi para poder multiplicar o meu patrimônio. Posso dizer, com quase 100% de certeza, que o canal, o curso e este livro não existiriam.

Com o tempo livre antes das aulas na faculdade, mergulhei fundo em tudo que era assunto de investimento e comecei a entender melhor marketing digital e empreendedorismo. Eu via nos grupos e fóruns de investidores algumas pessoas chegando com dúvidas muito simples, o básico mesmo: “Qual a melhor corretora ou como eu invisto em fundos imobiliários?”; “O dividendo cai direto na minha conta ou preciso fazer algo?”.

Por que não respondê-las? Foi assim que nasceu o **Fundos Imobiliários FIIS**, ou **@gabrielportofiis**, por meio do qual a maioria das pessoas passou a me conhecer. Era um momento muito bom para fundos imobiliários, o tema estava aquecido e havia muitas oportunidades de investimento. Logo a nossa comunidade cresceu bastante: de outubro a janeiro, viramos 7 mil estudantes de fundos imobiliários; hoje, 4 anos depois, somamos mais de 400 mil interessados pelos FIIS. E esse número continua crescendo!

PARA TODOS

Nos últimos anos, muita coisa aconteceu. Eu criei um método para ensinar tudo que existe sobre o mercado de fundos imobiliários e disponibilizei um curso para quem quer aprender a investir nesse mercado. Neste livro, vou ensinar tudo isso a vocês. Em 2020, iniciei uma carteira pública, ou seja, comecei a mostrar publicamente no que eu estava investindo, em quais fundos e quanto ganhava — ou perdia; se eu estou negativo, eu mostro. Não tem por que tentar fingir outra coisa.

De nada adianta eu falar o dia todo se eu não aplicar o que ensino, se eu não estiver na linha de frente. E expor os altos e baixos é uma forma de mostrar que estou com os outros investidores e com quem me tem como referência. Meu dinheiro está em fundos imobiliários porque eu acredito neles, nessa forma de multiplicar a minha renda. Isso não significa que não haja altos e baixos; mas se eu mantenho meu dinheiro ali, é porque acredito nessa opção de investimento.

Meu grande objetivo com esse trabalho é compartilhar conhecimento. Ver que eu impacto a vida das pessoas com o que falo é muito gratificante e satisfatório. Eu quero mostrar para as pessoas que mesmo quem nunca teve um exemplo próximo de investimento pode chegar a algum lugar, desde que se dedique e estude. Quero derrubar o mito de que só quem já é rico pode investir na bolsa de valores. Renda variável é para quem quer construir algo, para quem busca maneiras de ganhar mais, mas dá para começar da forma que puder. Hoje, 10 reais já compram cotas de fundos imobiliários, e este tipo de renda passiva pode mudar a vida de uma pessoa e garantir que ela tenha um compromisso consigo mesma, com seus sonhos.

Uma vida financeira organizada vai impactar todos os outros aspectos e esferas. Ela é transformadora. Não deixe ninguém falar que é difícil ou inacessível. Eu consegui e vou mostrar para você como. Constância nos estudos e vontade de aprender são suficientes para quem quer iniciar essa trajetória.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS X IMÓVEIS

Se você ainda não está convencido sobre as vantagens dos fundos imobiliários, vou ser bem direto e ressaltar as vantagens desses fundos sobre outros investimentos. Para começar — e já entregando o mais importante —, vou falar da **renda passiva**.

É um dinheiro que cai todos os meses na sua conta, sem nenhum esforço que não seja acompanhar mês a mês os seus investimentos. E é um investimento muito fácil de começar: a barreira de entrada é baixa e todos os serviços são gratuitos, não tem nenhuma taxa envolvida para corretagem (caso você faça sozinho). Ou seja, é simples e fácil. E um primeiro investimento já traz dinheiro de volta.

O fundo imobiliário, de certa forma, é algo próximo da cultura do brasileiro, já que, por muitos anos, comprar imóveis era sinônimo de investimento e estabilidade financeira no futuro. Muitas vezes, encontro quem prefere fazer um financiamento de um apartamento ou sala comercial, em vez de aprender a investir na bolsa. O argumento costuma ser: “Por que eu vou investir em algo que não vejo?”. Eu gosto sempre de fazer comparações para responder a essa questão:

- **Investimento x retorno:** ter um imóvel exige entradas de valores altíssimo, parcelas variáveis e, em alguns momentos, marcos da compra e pagamentos de quantias elevadas. Já no fundo imobiliário, a pessoa recebe o que seria o equivalente a um aluguel já

no mês seguinte. Ela não teve que esperar construir ou desembolsar grandes quantias para isso. Há também a questão de gerenciamento: administrar um imóvel para alugar não é fácil. Normalmente, as pessoas recorrem a corretoras ou se arriscam a fazer sozinhas, gerando outros tipos de problemas. Nos fundos, existem os gestores, pessoas capacitadas e especializadas que cuidam do seu investimento para você.

- **Liquidez:** a liquidez é outra vantagem que merece ser destacada. A compra ou venda de um apartamento não é rápida nem fácil. Pode demorar meses e até anos. Já os fundos são comercializados na mesma plataforma de compra, de forma on-line, e em transações que podem levar dias ou semanas.
- **Impostos:** imóveis geram muitos impostos, enquanto os dividendos de fundos imobiliários são isentos. Você só é cobrado pelo imposto de renda se vender uma cota e tiver lucro nessa operação, ou seja, não existe cobrança de imposto sob os seus dividendos se o interesse for apenas na renda passiva. Em relação ao imóvel, dificilmente você fica isento de imposto. Além disso, é importante contar com aqueles meses em que o imóvel pode ficar vago e você tem de arcar com condomínio e outras despesas ou, mesmo com o imóvel alugado, com qualquer reforma e reparo que seja necessário. Tudo isso deveria ser colocado na ponta do lápis ao comprar um imóvel como investimento, mas é raro que as pessoas tenham essa visão

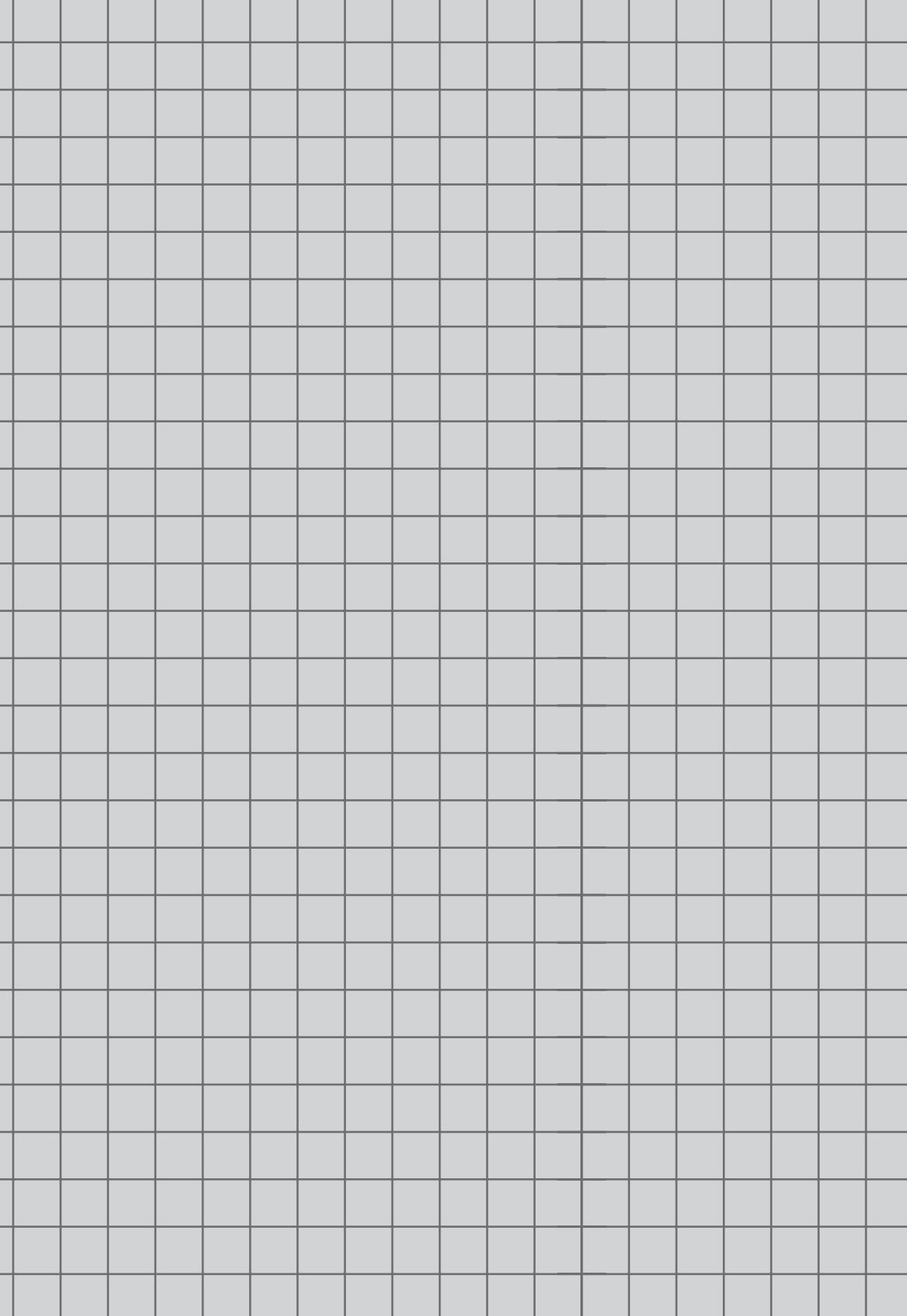
de longo prazo e considerem os custos que podem se acumular ao longo do tempo.

O mundo mudou, e apenas investir em imóveis, como antigamente, pode ser uma decisão um pouco antiquada. Por que seguir essa opção se você pode ter uma variação maior, mais investimentos e maior renda com os fundos imobiliários?

Em relação a outros ativos da bolsa, como as ações, ressalto que os fundos imobiliários sofrem menos oscilação e, portanto, oferecem um risco menor. Eles são uma ótima porta de entrada para esse mundo e, se você tiver interesse, podem servir de base para você obter conhecimento e investir em ações no futuro. Eu até achei que esse seria o meu caminho, mas as coisas mudaram quando percebi a oportunidade que os fundos me proporcionavam. Os argumentos a favor dos fundos são muitos, e ainda teremos um bom tempo juntos para falar sobre cada um deles. Antes de tudo, porém, quero explicar exatamente como funcionam os fundos e dar algumas dicas básicas sobre economia, para você ter domínio sobre seu dinheiro e investimentos. Não se assuste, é mais fácil do que parece.

Espero que este livro não seja apenas informativo, mas também prazeroso de ler, despertando em você a vontade de estudar mais sobre o tema e de cumprir a meta de comprometimento para, em alguns meses, você ver dinheiro “pingando” na conta e seus bens se multiplicando.

**RENDA PASSIVA
PODE MUDAR A VIDA
DE UMA PESSOA
E GARANTIR QUE
ELA TENHA UM
COMPROMISSO
CONSIGO MESMA,
COM SEUS SONHOS.**



CAPÍTULO 1

O NASCIMENTO DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Os fundos imobiliários foram legalmente criados no Brasil em 1993² e no ano seguinte passaram a ser regulamentados e fiscalizados pela **Comissão de Valores Mobiliários (CVM)**, responsável pela regulamentação e que é o marco inicial dessas negociações. Nesse mesmo ano entrou em vigor o Plano Real. A instituição desse pacote foi muito importante para a economia e, particularmente, para os fundos imobiliários, pois serviu para reduzir a inflação, afetando diretamente os rendimentos de fundos e as oscilações do mercado. Em 1996, os primeiros fundos imobiliários brasileiros começaram a ser planejados e em dezembro do mesmo ano foi lançado o primeiro de todos,

2. Fonte: https://www.investidor.gov.br/menu/Menu_Investidor/valores_mobiliarios/fundos_imobiliarios.html

o **Memorial Office**. Uma curiosidade: esse fundo de lajes corporativas existe até hoje, mas só tem um imóvel.

Como o próprio nome já diz, os fundos imobiliários são destinados aos vários segmentos existentes nesse mercado, desde as construções físicas de shoppings, lojas, prédios de escritórios e galpões, até terrenos chamados de **fundo de papel**, que são dívidas provenientes de imóveis. Por 12 anos, esse não foi um produto muito atraente para a maioria dos investidores, porque foi apenas em 2005 que o rendimento dos fundos deixou de ser tributado em situações específicas, como a negociação obrigatória pela bolsa ou em balcão (vou explicar esse termo em breve), a posse pelo cotista de menos do que 10% das cotas e o fundo com ao menos 50 cotistas — condições bem básicas e fáceis de alcançar para os fundos.³ Em 2009, com o surgimento da B3 no formato que conhecemos — a bolsa existente desde 1890 unida a uma instituição de certificação financeira —, esses fundos passaram a se multiplicar.

Vamos mais devagar com essa história, para ficar bem claro o que é um fundo e a trajetória dele até chegar ao formato que conhecemos hoje. A cultura de fundos imobiliários é importada principalmente dos Estados Unidos, dos REITS criados nos anos 1960, mas que passaram a ganhar relevância nos anos 1970 e 1980. Muito do que temos aqui — a ideia, a

3. Fonte: <https://tc.com.br/blog/fundos/tributacao-fis>.

legislação — é trazido de lá. Os REITS são muito diferentes dos nossos fundos de hoje, mas serviram de inspiração para o investimento diretamente em imóveis. Eles se assemelham mais ao que a gente conhece como ações, porque têm, assim como o mercado americano como um todo, uma abrangência muito grande — hoje, eles são trilionários. Qualquer imóvel que você imagine tem um REIT. Dá para investir em antena de TV ou de 5G, por exemplo, e até em imóveis residenciais, algo que ainda está engatinhando no Brasil, mas é uma tendência.

Só que, quando os REITS chegaram aqui, eles foram abraçados, aproveitando um pouco aquela tradição brasileira de comprar imóveis como um bem. O que aconteceu é que, em vez de investir em um único imóvel ou em imóveis pequenos e privados, tornou-se uma possibilidade investir em imóveis de alto padrão, comerciais e de grandes valores, sempre aliado a outros investidores. Você provavelmente não poderia apenas comprar um galpão logístico inteiro e alugar para uma empresa gigante usar de centro de distribuição, como a Magazine Luiza, mas agora você pode ter uma parcela disso, um pedaço ou uma cota, o que já rende um valor bom e diversifica seus investimentos.

Na prática, de 1993 a 2015, aproximadamente, o mais comum era fazer as compras de balcão. O que é isso? É a venda *in loco*, sem a bolsa. Um consumidor ia ao shopping, por exemplo, e lá encontrava um estande de vendas de cotas daquele imóvel. Não era uma alternativa difundida, porque era um processo mais demorado e de difícil acesso. Imagine