



Clareza
Diversificação

Longo prazo
(Stocks for the long run)

(The craft of money)
↳ Harvard

EBOOK

INVESTIDOR DE VERDADE

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Nogueira, Matheus de Almeida

Ebook investidor de verdade [livro eletrônico] /
Matheus de Almeida Nogueira. -- Santana de Parnaíba,
SP : Investidor de verdade, 2024.

PDF

ISBN 978-65-982492-0-5

1. Ações (Finanças) 2. Investimentos
3. Investimentos - Análise 4. Finanças -
Administração 5. Fundos de investimento I. Título.

24-190594

CDD-332.6

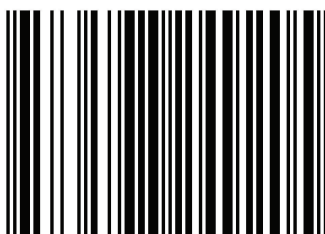
Índices para catálogo sistemático:

1. Investimentos financeiros : Economia 332.6

Tábata Alves da Silva - Bibliotecária - CRB-8/9253

ISBN: 978-65-982492-0-5

CRB



9 786598 249205

Índice

Apresentação.....	5
Camada da Segurança.....	6
Primeiros passos.....	6
Introdução aos investimentos.....	6
Reinvestimento e Efeito Bola de Neve.....	7
A base.....	8
O Tripé como Base da Metodologia de Verdade.....	10
A construção de riqueza.....	11
Quanto investir?.....	12
Quando investir?.....	12
Como investir?.....	14
A maneira correta de investir.....	15
Clareza de Investidor.....	16
Criando autonomia.....	16
Consequências da falta de autonomia.....	17
Exemplo real com a Berkshire.....	18
Os melhores ativos.....	19
Qual a melhor classe de ativos para investir?.....	20
O maior desafio.....	22
Como encarar os investimentos?.....	23
O tempo é o maior aliado do investidor.....	25
A única proteção.....	26
Como construir essa carteira diversificada?.....	29
Reserva de emergência e renda fixa.....	30
Renda fixa, reserva de emergência e curto prazo.....	30
Renda fixa no curto prazo.....	30
Renda fixa no médio prazo.....	32
O Tesouro IPCA+ é um dos mais seguros do país.....	32
Renda fixa no longo prazo.....	33
Abrindo conta e utilizando a corretora.....	34
Qual corretora escolher?.....	35
Como investir em renda fixa?.....	36
Como investir em renda variável?.....	37

O que fazer com os investimentos ruins.....	38
A ordem de saída.....	39
Camada do Conforto.....	42
Selecionando as melhores ações.....	42
O que são e como funcionam as ações.....	42
O que está por trás de uma empresa?.....	43
Como o investidor ganha com as ações?.....	43
O preço da ação importa?.....	44
Fundamentos das ações — Sociedade.....	45
Tipo de ação.....	46
Tag along.....	47
Free float.....	47
Segmento de Listagem.....	48
Sócio Majoritário.....	50
Fundamento das ações — Lucro.....	51
IPO como um critério complementar ao lucro.....	52
Fundamentos das ações — Negócio.....	54
Risco.....	54
Eficiência.....	55
Escala.....	56
Margem.....	57
Setor.....	58
Método Davi — Ações.....	59
Visão geral.....	59
Apresentação da ferramenta — a Planilha de Ouro das Ações.....	60
Como usar na prática?.....	61
Orientações finais sobre o uso da planilha.....	63
Análise Individual das ações.....	63
Selecionando os melhores FIIs.....	66
O que são e como funcionam os FIIs.....	66
Como acontece a distribuição de aluguéis?.....	66
Por que investir em FIIs?.....	68
Fundamentos dos FIIs — Ativo.....	69
Tipos de FIIs.....	71
Segmentos: em que tipo de imóvel o FII investe?.....	72

Critérios de classificação para a seleção dos melhores FIIs	74
Fundamentos dos FIIs - Imóveis.....	75
FIIs de Tijolo — Vacância.....	75
FIIs de Papel.....	77
Fundamentos dos FIIs - Gestão.....	78
Critérios para analisar a gestão de um FII.....	79
Tempo de listagem.....	79
Administrador.....	79
Taxas.....	80
Método Davi — FIIs.....	82
Conhecendo a ferramenta: Planilha de Ouro — FIIS.....	83
A importância da diversificação nos FIIs.....	84
A Planilha na prática.....	85
Orientações finais sobre o uso da planilha.....	85
Selecionando os melhores investimentos no exterior.....	87
Como e onde investir no exterior.....	87
O jeito errado de investir no exterior.....	88
Afinal, qual é a maneira correta de investir no exterior?.....	89
Onde investir no exterior?.....	90
Selecionando os melhores ETFs.....	92
O uso da ferramenta na prática.....	94
Selecionando as melhores Stocks.....	96
Selecionando as Stocks na prática.....	98
Selecionando os melhores REITs.....	100
Critérios.....	101
Passo a Passo na Seleção de REITs — Etapas 1 e 2.....	102
Como investir no exterior pela Avenue.....	104
Camada da Liberdade.....	106
Montando sua carteira de investimentos.....	106
O que é uma carteira de investimentos?.....	106
Como utilizar a carteira de investimentos?.....	107
Vantagens do Equilíbrio de Carteira: o Método AM20.....	108
App IDV — Como Acessar.....	111
App IDV — Montando sua carteira.....	113
Preenchendo os dados na prática.....	114
Definindo os objetivos específicos.....	115

Exemplo prático com os FIIs.....	116
Stocks e os REITs.....	117
Onde investir cada mês.....	118
O que está por trás desta escolha?.....	119
Breve resumo do passo a passo mensal.....	120
Detalhando a estratégia — exemplo.....	121
Acompanhando a renda passiva.....	122
Funções de acompanhamento pelo App IDV.....	122
Carteiras Modelo.....	123
Carteira Modelo 1 — A base.....	123
Registrando os ativos e porcentagens no App IDV.....	124
Carteira de FIIs.....	125
Investimentos no exterior.....	125
Carteira Modelo 2 — Usufruto.....	126
Montando a carteira modelo de usufruto.....	127
Carteira Modelo 3 — Crescimento.....	128
Carteira Modelo 4 — Confiança.....	130
Carteira Modelo 5 — Avançada.....	131
Carteira avançada na prática.....	133

Apresentação

Fala, meu caro!

Eu preparei este e-book para que você consiga investir por conta própria com segurança sem depender de produtos ruins de bancos e corretoras.

Aqui eu compilei a Metodologia de Verdade, com todas premissas e fundamentos que você deve seguir, além, é claro, de mostrar na prática como construir a melhor carteira de investimentos, protegendo seu dinheiro da inflação, multiplicando seu patrimônio e te fazendo receber renda passiva todos os meses.

Aproveite todo o conteúdo do e-book e os materiais e ferramentas que estão distribuídas nele. Não custa lembrar: qualquer dúvida, entre em contato com o suporte@investidordeverdade.com.

Tamo junto!

Camada da Segurança

Primeiros passos

Fala, meus caros! No capítulo inaugural deste e-book, vamos explorar o universo dos investimentos, a fim de que você saiba exatamente como começar a investir o seu dinheiro. Aqui, desvendaremos estratégias reais, entendendo onde e como investir para alcançar não apenas **resultados**, mas também **segurança financeira**. Além disso, abordaremos a importância da reserva de emergência, ensinando como montá-la a partir do conhecimento dos melhores investimentos de renda fixa.

Introdução aos investimentos

Vamos começar do zero, do conceito essencial de investimento. Investir é alocar dinheiro em um ativo de valor. Por que "de valor"? Porque esse ativo tende a crescer ao longo do tempo, gerando retorno. Imagine fazer um aporte em algo que não agrega valor; isso não se alinha ao conceito de um bom investimento.

O processo é simples: você realiza um aporte, investindo em um ativo de valor e, ao longo do tempo, esse investimento se transforma em um montante maior. Então, são três elementos envolvidos:

1. **o aporte**: que é o dinheiro que você coloca;
2. **o ativo de valor**: o investimento no qual você coloca o seu dinheiro; e
3. **o tempo**: o período de espera que é necessário para gerar o retorno.

Agora, surge um quarto elemento interessante, pois o aporte inicial transforma-se em algo maior ao longo do tempo, graças ao rendimento dos investimentos. E esse "a mais" é o que chamamos de **renda passiva**, um ganho de capital que vem sem a necessidade de dedicar tempo ou esforço contínuo — como se dá com um trabalho, um empreendimento ou outra atividade na qual você troca o seu tempo pelo dinheiro, por exemplo.

Nesse caso, o que gerou esse ganho de capital foi o próprio ativo de valor, através do processo de alocar nele um aporte e aguardar um tempo. Essa renda passiva, que é o retorno obtido por meio dos investimentos, pode acontecer de duas maneiras:

1. a **valorização dos ativos**, ou seja, quando você adquire uma ação por um valor específico e ela aumenta de valor. Por exemplo, você adquire uma ação por R\$100,00 e depois ela passa a valer R\$200,00 assim você está ganhando R\$100,00 de renda passiva com a valorização dessa ação; ou
2. os **proventos**, que representam uma renda passiva obtida ao adquirir ativos específicos de investimento, como ações ou cotas de fundos imobiliários. Por exemplo, ao comprar ações de uma empresa, você passa a ter o direito de receber parte de seus lucros quando eles são distribuídos, mesmo que a ação não valorize. O mesmo princípio se aplica a fundos imobiliários, nos quais você recebe parte do aluguel de imóveis ao longo dos meses, proporcionando uma fonte de ganho de capital, independente da valorização do ativo.

Esta é a primeira grande função dos investimentos: **gerar renda passiva**. É a premissa de como tudo funciona. Mas não para por aqui!

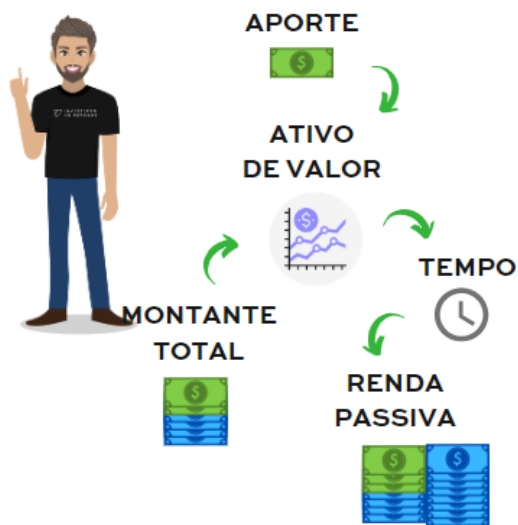
Reinvestimento e Efeito Bola de Neve

O investimento não termina após o primeiro aporte. A continuidade é um ponto-chave neste processo. No próximo período, ao reinvestir não apenas o capital inicial, mas também os ganhos acumulados e a renda passiva anterior, testemunhamos um efeito exponencial. O capital não apenas cresce, ele se multiplica.

Chamamos isso de efeito bola de neve. Assim como uma bola de neve, que cresce ao rolar pela própria neve, **seu capital cresce à medida que você reinveste**. Este é o ponto-chave: pequenos ganhos iniciais se transformam em montantes significativos ao longo do tempo.

Esta é, portanto, a segunda função dos investimentos: **a multiplicação do patrimônio**. Ao receber renda passiva e reinvesti-la, você obtém o

efeito bola de neve. Os juros compostos entram em ação, aumentando a cada período e fazendo seu patrimônio crescer exponencialmente **ao longo do tempo**.



Em resumo, investir é alocar em ativos de valor, a fim de gerar renda passiva ao longo do tempo. Sendo assim, os investimentos têm duas funções fundamentais: a geração de renda passiva, proporcionando ganhos sem esforço constante, e a multiplicação do patrimônio ao longo do tempo. Essa multiplicação, conhecida como juros compostos, é o que impulsiona o crescimento exponencial dos investimentos.

A base

Você já entendeu a função dos investimentos: aportar em ativos de valor para multiplicar o capital ao longo do tempo, gerando renda passiva e crescimento patrimonial. Lembrando que **reinvestir a renda passiva** é um dos pilares que sustentam o seu crescimento financeiro.

Agora, para que isso fique ainda mais claro, vamos ilustrar esses conceitos com um exemplo prático e real utilizando a Ação Engie — uma empresa do segmento de energia.

Lembrando que o importante aqui é o exemplo, não o valor. Os investimentos podem ser facilmente ajustados de acordo com a sua realidade. É possível utilizar diferentes períodos de tempo e valores de aportes, divergentes dos apresentados no exemplo, e assim obter um resultado proporcional. **Portanto, atente-se ao exemplo, a fim de adaptá-lo à sua carteira de investimentos.**

Além disso, este é simplesmente um exemplo investindo em uma única ação, mas na realidade investiremos em várias ações, fundos de investimentos imobiliários, investimentos no exterior — teremos uma carteira de investimentos de verdade.

Então, vamos entender como funciona a base dos investimentos. Em primeiro lugar, imagine começar com um investimento inicial de 5 mil reais na Ação Engie e, mensalmente, investir nela 500 reais, ao longo de 20 anos. Pensando nisso, vamos explorar duas abordagens:

- Cenário 1: não reinvestir os proventos; e
- Cenário 2: reinvestir integralmente os proventos.

No primeiro cenário, a ação se valoriza ao longo do tempo, mas **os proventos são retirados mensalmente**. Sendo assim, após 20 anos, o resultado é um montante considerável de quase 1 milhão de reais, destacando a importância do crescimento patrimonial.

Já no segundo cenário, apesar de o valor investido ser o mesmo, a estratégia é diferente. **Todos os proventos são reinvestidos, alimentando o efeito bola de neve**. O resultado impressionante é um montante final de quase 2 milhões de reais. Aqui, a ênfase está na **multiplicação do patrimônio ao longo do tempo**.

No primeiro cenário, embora tenha ocorrido a multiplicação do patrimônio, ela se deu de forma um tanto menor, pois apenas a valorização da renda passiva foi investida, enquanto os proventos foram retirados mensalmente. O investidor desfrutou dessa renda passiva regularmente.

Agora, ao reinvestir essa renda passiva ao longo do mesmo período, alcançamos um montante final de quase 1 milhão de reais a mais — simplesmente por reinvestir os proventos. Este cenário está mais centrado no crescimento do patrimônio, e a eficácia dependerá do momento em que você está em sua jornada de investimentos.

Contudo, é muito importante que, sobretudo no início da sua trajetória, você foque em reinvestir 100% dos seus lucros. Nesse momento, o ideal é concentrar-se na geração de renda passiva, a fim de transformar essa renda em multiplicação de patrimônio — afinal você estará construindo a sua bola de neve financeira.

Mais tarde, sem dúvida, chegará um momento em que você começará a utilizar essa renda passiva em vez de reinvestir. Seja 100%, seja metade, vai depender das decisões e do contexto de vida de cada um.

Vale a pena destacar que, no segundo cenário, dos R\$1.937.277,00 acumulados ao longo dos 20 anos, apenas R\$125.000,00 foram investidos, de fato, representando um pequeno montante em comparação com o poder da multiplicação de patrimônio. O restante — R\$1.812.277,00 — é fruto do rendimento gerado ao reinvestir os proventos.

Se considerarmos esse total acumulado, ele proporcionaria, ao final dos 20 anos (considerando os dados de setembro de 2021), uma renda passiva de R\$10.897,18 por mês, completamente independente do trabalho, liberando o investidor para desfrutar do que mais importa em sua vida, como cuidar da família, gerenciar seu tempo, preservar a saúde e se dedicar a atividades que realmente aprecia.

O Tripé como Base da Metodologia de Verdade

Os números acima são apenas exemplificativos e podem variar conforme as escolhas individuais. Se a meta for uma renda passiva diferente, se o investimento for ajustado para valores e prazos diferentes, os resultados serão proporcionais. O propósito do exemplo, portanto, não é fornecer números exatos, mas sim ilustrar a base dos investimentos.

Esta base é composta por três elementos essenciais:

- **Aporte**, ou seja, quanto foi investido — quanto mais você investe inicialmente, maior o efeito multiplicador final;
- **Valor**, isto é, quanto ele rendeu com o passar do tempo — saber escolher ativos de valor é fundamental para o seu rendimento; e
- **Tempo**, quanto o investidor permaneceu com o ativo, sem vendê-lo — manter os investimentos ao longo do tempo potencializa o efeito dos juros compostos.

Sendo assim, esse tripé, composto por aporte, valor e tempo, representa a essência dos investimentos. Sem um desses elementos, a estrutura desaba, assim como ocorre com um tripé ao retirar uma de suas pernas.

O aporte mensal, a escolha de ativos com valor e o tempo de investimento são interdependentes. Se o aporte é substancial, mas o ativo carece de valor, ou se há um ativo valioso, mas sem aporte ao longo do tempo, ou ainda, se há investimento em algo rentável, mas sem a devida permanência ao longo do tempo, o resultado é comprometido.

Esse tripé, portanto, é a base de toda estratégia de investimento, sendo os três únicos elementos que verdadeiramente compõem os resultados — como reflete inclusive a fórmula matemática dos juros compostos.

Nos próximos capítulos, mergulharemos profundamente em cada um desses pilares, a fim de compreender qual a melhor forma de aportar, como identificar ativos de valor e como manter os investimentos por mais tempo.

A construção de riqueza

Agora que já passamos, de modo geral, pelo tripé dos investimentos, é hora de entender melhor cada um exclusivamente. Vamos entender realmente o que é um investimento — e você verá que é bem diferente do que o senso comum pensa —, além de conhecer alguns mitos que permeiam esse universo, a fim de trilhar um caminho mais claro e direto para alcançar resultados financeiros sólidos e seguros.

Neste momento, abordaremos o aporte, ou seja, investimento feito com o objetivo de multiplicar o capital. Para entender melhor esse componente tão importante, responderemos a três perguntas essenciais:

1. Quanto investir?
2. Quando investir?
3. Como investir?

Quanto investir?

Determinar a quantia a ser investida é uma decisão pessoal, intrinsecamente ligada à sua remuneração e às suas despesas mensais.

Esta metodologia é dedicada às pessoas comuns, isto é, aquelas que buscam multiplicar seu capital proveniente do trabalho diário, investindo parte dessa renda, a fim de gerar segurança, conforto, tranquilidade, tempo — qualidade de vida.

Contudo, ainda que a quantia a ser aportada seja individual, é importante lembrar que quanto mais você conseguir investir, maior será o resultado, mais rápido você alcançará seus objetivos financeiros específicos. Aumentar seus aportes contribui diretamente para resultados mais expressivos.

Quando investir?

Muitos perguntam qual seria o “melhor momento” para investir — o *timing* perfeito. Esperar uma crise, comprar durante as quedas ou investir quando está caro mesmo? Qual seria o momento ideal? O senso comum tende a dizer que é melhor investir quando está barato, ou que é preciso esperar a melhor chance, ou ainda acertar o momento ideal — só assim os investimentos dariam certo.

No entanto, a resposta surpreendente é que **não há necessidade de acertar o timing perfeito!**

Vamos entender isso com base em um estudo da Universidade de Yale que comparou duas estratégias: *Buy the Dip* e *Dollar Cost Average* (DCA), a primeira baseada na busca pelo momento certo para investir, e a segunda, na constância em investir.

Sendo assim, a estratégia *Buy the Dip* sugere comprar ativos nos momentos mais baixos do mercado, a fim de esperar que esses ativos se valorizem no futuro, proporcionando lucros significativos. Parece uma abordagem intuitiva: adquirir ativos quando estão "em baixa".

No entanto, o estudo da Universidade de Yale mostrou que, embora essa estratégia possa funcionar em teoria, a dificuldade reside em acertar o momento exato de queda do mercado. Muitas vezes, esperar pelo momento perfeito pode fazer com que você passe longos períodos com dinheiro parado e, conseqüentemente, perca oportunidades de crescimento.

Enquanto isso, na estratégia *Dollar Cost Average* (DCA) o investidor vai **investir a mesma quantia regularmente**, independentemente das condições do mercado. Se o mercado está em alta, você compra menos ativos; se está em baixa, compra mais. A ideia é manter uma **abordagem constante e contínua ao longo do tempo**.

O estudo comparativo conduzido pela Universidade de Yale analisou, portanto, o desempenho dessas duas estratégias ao longo do tempo e, surpreendentemente, a estratégia DCA superou a busca pelo *timing* perfeito. Isso significa que investir regularmente, mesmo sem tentar prever o momento ideal ou mais barato, resultou em um acúmulo de capital mais significativo.

Mas como isso acontece? **A chave está na constância**. Dedicar um dia do mês — o que for melhor para você — para investir. Em poucos minutos, você faz isso e mantém o seu patrimônio crescendo ao longo do tempo.

No entanto, ao tentar acertar o *timing*, você pode ficar com o dinheiro parado por longos períodos, esperando o momento ideal, enquanto ao manter uma constância nos investimentos, **você aproveita as**

flutuações do mercado sem depender de acertar o momento ideal de aportar.

Sendo assim, chegamos à conclusão de que o período de inatividade, com dinheiro parado, pode custar mais do que não acertar “na mosca” o momento mais barato.

Como investir?

Ao adentrar o universo dos investimentos, muitos são tentados a buscar resultados rápidos e oportunidades aparentemente vantajosas. A lógica inicial sugere investir naquilo que promete ganhos imediatos. No entanto, esse é um terreno perigoso.

A ideia de caçar a próxima grande oportunidade todos os dias, sendo impulsionado por notícias, dicas de especialistas e opiniões do mercado, pode levar a um ciclo vicioso prejudicial. O perigo reside sobretudo no conceito de "giro de patrimônio", ou seja, ao perseguir constantemente novas oportunidades, você acaba movimentando seus investimentos de maneira excessiva — sempre tirando daqui para colocar ali, porque surgiu “algo melhor”.

Contudo, estudos renomados, como o *Boys will be Boys*, destacam que **quanto mais você movimenta seu patrimônio na bolsa, menor é o retorno gerado**. Surpreendentemente, as mulheres, que movimentavam 40% menos seus investimentos em comparação aos homens, alcançaram resultados finais até 25% superiores. A conclusão do estudo foi clara: menos movimentação, mais resultados.

Desse modo, a premissa fundamental aqui é que a busca frenética por oportunidades imediatas e baratas não é a chave para o sucesso nos investimentos. Ao contrário, **o que gera resultados sólidos a longo prazo é a constância**. Então, o objetivo não é encontrar a fórmula mágica ou a próxima grande oportunidade, mas sim **identificar ativos de valor e manter uma abordagem constante ao longo do tempo**.

Outra crença do senso comum reside no fato de que a melhor maneira de aportar, ou seja, alocar seu dinheiro em investimentos, é vendendo ativos que se valorizaram. E isso tem uma explicação. Estudos indicam

que a sensação de obter ganhos de capital, especialmente quando esses ganhos parecem fáceis e rápidos, é extremamente prazerosa. Essa sensação ativa partes do cérebro associadas à felicidade, criando uma poderosa reação emocional. No entanto, essa satisfação momentânea pode levar a decisões financeiras prejudiciais.

A armadilha se revela quando, influenciados por essa sensação de ganho fácil, os investidores tendem a vender ativos que se valorizaram, a fim de alocar o capital em ativos que estão em baixa — baseando-se apenas na queda de preço —, acreditando que cedo ou tarde, esses ativos subirão novamente, mas sem fundamento algum.

Essa tendência de vender ativos valorizados para investir em ativos que estão em declínio é frequentemente impulsionada pelo viés da ancoragem. Ao observar o preço anterior de um ativo e compará-lo ao preço atual, cria-se a ilusão de uma grande oportunidade quando, na verdade, a situação pode ser bastante diferente.

Ao ceder à tentação dos ganhos rápidos e da ilusão de oportunidades baratas, os investidores acabam cortando árvores frutíferas e regando ervas daninhas. Ou seja, eles **vendem ativos sólidos e lucrativos, que são bons — por isso estão valorizando — para investir em ativos ruins, ou de qualidade duvidosa**, que não geram valor, baseando-se unicamente nas movimentações de preços.

A maneira correta de investir

A verdadeira abordagem para o sucesso nos investimentos é clara: em vez de focar na valorização imediata de preços, o objetivo principal deve ser **acumular cada vez mais ativos geradores de renda**.

Se ao comprar ações, você está adquirindo o direito de receber parte dos lucros das empresas a longo prazo, o cerne da estratégia eficaz é acumular cada vez mais esses ativos que geram renda.

O foco não deve ser, portanto, a valorização momentânea das cotações, mas a construção de uma carteira de investimentos sólida, que gere renda passiva ao longo do tempo. Isso é essencial para entender que

investir não consiste em especular, mas em cultivar uma riqueza duradoura.

Portanto, **lembre-se:**

- Não existe o melhor momento para investir, então não fique atrás do *timing* perfeito ou da melhor oportunidade;
- Não se deixe levar pelos baixos preços, a ponto de vender seus bons ativos, que estão valorizando, para comprar outros os quais você não conhece;
- Quando mais movimentação você realizar, menos resultado terá;
- Mantenha a constância: aporte uma vez por mês em bons ativos.

Clareza de Investidor

Criando autonomia

Quando se trata de investir o seu dinheiro, ter autonomia é fundamental. E quanto antes você entender isso, melhor! Muitos investidores iniciantes têm medo dessa independência e podem acabar pagando caro por isso. Vamos entender o problema da falta de autonomia.

Um investimento é um aporte que você aloca em ativo de valor e, ao longo do tempo, gera uma renda passiva. No entanto, quando você faz isso sem autonomia — ou seja, investe através de uma série de intermediários, em vez de investir diretamente no ativo — é como se houvesse **um pedágio entre você e o seu investimento**. Então, sempre que você for fazer um aporte ou receber uma renda passiva, parte desse valor fica retido nesse “pedágio”.

Utilizar terceiros, como fundos de investimento em ações, fundos multimercado ou assessorias de investimento, implica deixar uma parte dos seus ganhos no “pedágio”. A falta de autonomia resulta nesse custo adicional, um preço pago pela incapacidade de tomar as próprias decisões.

Por isso, a Metodologia de Verdade propõe que você tenha independência para investir. O objetivo é que, com o conhecimento necessário, você tome as suas próprias decisões ao longo de toda a

sua vida financeira — e não dependa de um terceiro, seja um gestor, seja um assessor, um fundo etc. Para que fique mais claro, vamos entender na prática quais as consequências da falta de autonomia por meio de exemplos com números reais.

Consequências da falta de autonomia

A falta de autonomia se traduz, portanto, em um pedágio, **taxas que são cobradas tanto nos aportes quanto nos rendimentos**. Sendo assim, as principais formas são a taxa de administração e a taxa de performance. A taxa de administração é uma cobrança mensal de 2% baseada no capital investido, **independentemente do resultado**. A taxa de performance, por outro lado, só entra em cena quando o investimento apresenta determinado rendimento.

Agora, imagine o quanto essas taxas podem impactar nos seus ganhos!

De início, a taxa de administração é cobrada independentemente do resultado dos seus investimentos. Ou seja: mesmo em situações de prejuízo ou gestão inadequada por parte de um gestor de investimento, essa taxa continua ali, não importando se o seu resultado é positivo ou negativo.

Depois, uma segunda taxa que segue uma lógica diferente: **quanto mais você ganha, mais ela incide**. A taxa de performance, ao contrário da taxa de administração, não é estática; é variável. Assim, à medida que seus investimentos superam o limite estabelecido, essa taxa se eleva proporcionalmente aos ganhos alcançados. Isto é, quanto mais você lucra, mais taxa irá pagar.

Desse modo, essas taxas agem como um freio em seus investimentos. Elas retêm parte do seu patrimônio, impedindo que ele se multiplique exponencialmente. Isso é particularmente verdadeiro para investidores iniciantes que, muitas vezes, por falta de clareza, terceirizam suas decisões para fundos de investimento.

Veja nesta ilustração: tanto no seu aporte como no resultado do seu investimento, você deixa para trás uma quantia — que com o passar do tempo compromete totalmente os seus ganhos.



Exemplo real com a Berkshire

A Berkshire, uma holding nos Estados Unidos, opera de maneira semelhante a um fundo, mas sem as taxas onerosas — que, no Brasil, são normalmente 2% de taxa de administração e 20% de taxa de performance. Então, se, em 1965, você investisse \$1000 nessa empresa, em 2015, teria acumulado \$8 milhões. Mas se a Berkshire fosse um fundo — se o investidor tivesse realizado esse investimento sem autonomia —, a diferença seria significativa: você receberia apenas \$719 mil, enquanto \$7.28 milhões iriam para o gestor do fundo.

Então, como garantir que a maior parcela dos seus investimentos seja destinada à sua conta, em vez de ser absorvida por um gestor ou fundo? A resposta é simples: **conquistar autonomia**. Isso significa **investir diretamente nos ativos**, sem intermediários que sugam os seus ganhos. Se deseja adquirir uma ação, você precisa aprender a investir na empresa correspondente para comprar aquela ação de forma

direta. O investidor deve ser capaz de escolher uma ação de qualidade, adquirindo-a sem depender de assistência externa.

Em contrapartida, optar por um fundo de ação implica em um custo significativo, sem garantia de multiplicação dos investimentos. O mesmo princípio se aplica aos investimentos internacionais, portanto, é fundamental que o investidor invista seus recursos diretamente no exterior, evitando depender de um fundo cambial ou algo semelhante.

Os melhores ativos

Além do aporte, um dos pilares fundamentais do tripé dos investimentos é o valor dos ativos. No entanto, ao falar em valor, não nos referimos ao preço em termos de custo, mas sim ao **quão valioso um ativo é em relação à renda que pode gerar**. Quem deseja investir de verdade, aplicando esta metodologia, precisa aprender a identificar os melhores ativos, isto é, aqueles que possuem o maior valor e merecem, de fato, ocupar um lugar na carteira de investimentos de verdade.

O senso comum muitas vezes sugere que o caminho para um retorno substancial é investir em ativos pouco visíveis, apostar naqueles que estão em queda, aguardando uma reviravolta que resultará em ganhos significativos. No entanto, a verdadeira premissa contraria essa ideia e é fundamentada no chamado **Efeito Lindy**.

Este efeito, originado de observações em um restaurante chamado Lindy em Nova York, ilustra que quanto mais tempo um comediante de stand-up é bem-sucedido nesse local, maior a probabilidade de continuar sendo bem-sucedido. Esta premissa é transportada para o universo dos investimentos, onde **ativos bons — isto é, que geram caixa — tendem a permanecer bons, enquanto ativos ruins têm a propensão de manter sua condição desfavorável**.

Essa compreensão é fundamental aqui, pois ela desmistifica a abordagem convencional de buscar ativos ruins na esperança de uma reviravolta — o que só levará o investidor a perder dinheiro. A estatística sugere que, ao contrário, **é mais vantajoso investir em ativos que já demonstraram consistência ao longo do tempo**. Empresas que

geram lucros consecutivos, por exemplo, têm uma alta probabilidade de continuar essa trajetória positiva.

Além disso, imóveis que já demonstraram consistência ao longo do tempo também têm maior probabilidade de manter seu desempenho positivo. Dados como os das principais empresas do Ibovespa corroboram essa visão, mostrando que empresas com histórico sólido de lucros têm **mais de 95% de chance de continuar lucrando** no ano seguinte.

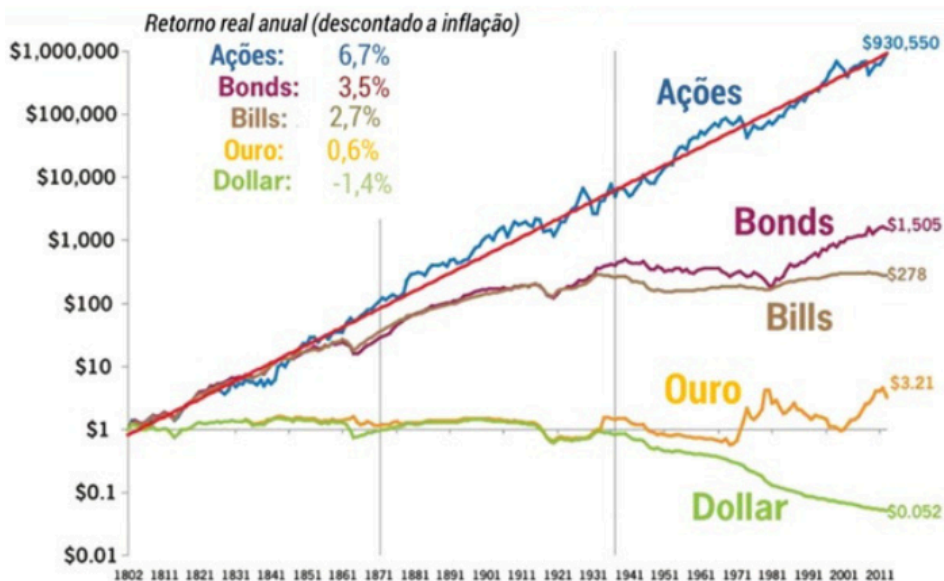
Sendo assim, a premissa essencial é clara: focar em ativos de valor, ou seja, que possuem uma história sólida e comprovada — sem basear-se no preço. É exatamente isso que será avaliado na Camada do Conforto (da qual falaremos mais adiante), onde identificamos as melhores ações e avaliamos o histórico desses ativos ao longo do tempo. Ao seguir critérios específicos, sobretudo em relação ao lucro, buscamos **empresas e imóveis que se destacam pela consistência em sua performance ao longo do tempo.**

Qual a melhor classe de ativos para investir?

Depois, de entender a importância de escolher ativos comprovadamente bons, surge a pergunta: existe uma classe de ativos que seja a melhor para investir?

Uma premissa que norteia nossa estratégia é evidenciada pelo impactante gráfico extraído do renomado livro *Stocks For the Long Run*. Esse estudo abrangente, com mais de 200 anos de análise, destaca que **as ações superam de longe qualquer outro investimento em termos de rentabilidade — sendo o investimento que mais multiplica o capital ao longo do tempo.**

A comparação com ativos como dólar, ouro e títulos do governo (bills, bonds, que são renda fixa etc.), coloca as ações em uma posição privilegiada.



Esse estudo, realizado predominantemente na bolsa americana, devido ao seu extenso histórico, engloba não apenas empresas, mas **também imóveis**, representados pelos REITs (Real Estate Investment Trusts). Ao analisarmos a prosperidade contínua das ações, compreendemos que este fenômeno está intrinsecamente ligado a **ativos vinculados à economia real**, abrangendo tanto empresas quanto imóveis. No contexto brasileiro, isso se traduz em ações e FIIs.

Portanto, ao longo do tempo, o investimento em ativos relacionados a empresas e imóveis demonstrou ser o mais rentável. A busca, então, concentra-se em identificar aquelas empresas e imóveis que já provaram sua qualidade ao longo do tempo.

Por fim, essa análise leva a compreensão de que existem apenas duas formas de perder dinheiro ao investir:

1. **Vender ativos bons em momentos ruins** — o que será explorado detalhadamente no pilar do tempo; e
2. **Manter ativos que não geram caixa**, ou seja, ativos ruins. Em outras palavras, mesmo que um ativo se mantenha estável durante crises, sua falta de lucratividade resultará em desvalorização e ausência de proventos.

O maior desafio

O maior desafio dos investidores é o pilar tempo, que envolve a capacidade de manter ativos sólidos ao longo do tempo. Compreender a importância desse pilar é fundamental, pois, sem um dos elementos do tripé, a estrutura não se mantém, ou seja, você não obterá sucesso nos investimentos.

Vamos começar com um exemplo prático do Banco Bradesco:



Investidores iniciantes frequentemente entram no mercado durante períodos de euforia, quando tudo está indo bem. No entanto, na primeira queda significativa, enfrentam o risco de vender no ponto mais baixo, perdendo parte substancial de seu capital. A falta de uma visão abrangente e a ênfase apenas no ganho imediato levam a esse comportamento prejudicial.

O segredo para superar esse desafio reside **na paciência e na visão de longo prazo**. É fundamental compreender que **quedas expressivas são parte integrante do mercado de renda variável**. Por isso, é

imprescindível ter a clareza de que, **a longo prazo, a tendência é de crescimento**. Exemplos do Banco Bradesco mostram que, mesmo **após quedas de 60% ou 40%, os valores retornaram a patamares superiores aos picos anteriores**.

Sem dúvida, investir pode trazer segurança financeira em poucos meses, você cria uma reserva de emergência e gera renda passiva em alguns anos. Contudo, a transformação financeira substancial ocorre no longuíssimo prazo. **O verdadeiro poder dos investimentos se manifesta ao longo de décadas**. Então, o que diferencia o investidor que não tem sucesso do investidor de verdade é o olhar para o todo.

O retorno do Banco Bradesco em diferentes intervalos é revelador: em 5 anos, 71%; em 10 anos, mais de 100%; em 15 anos, 400%. Contudo, o efeito estrondoso ocorre no longuíssimo prazo. Após 26 anos, o retorno alcança impressionantes 94.350%. **Os investimentos têm impacto imediato no curto prazo, relevância no médio prazo e um efeito estrondoso de transformar realmente a sua vida no longo prazo**.

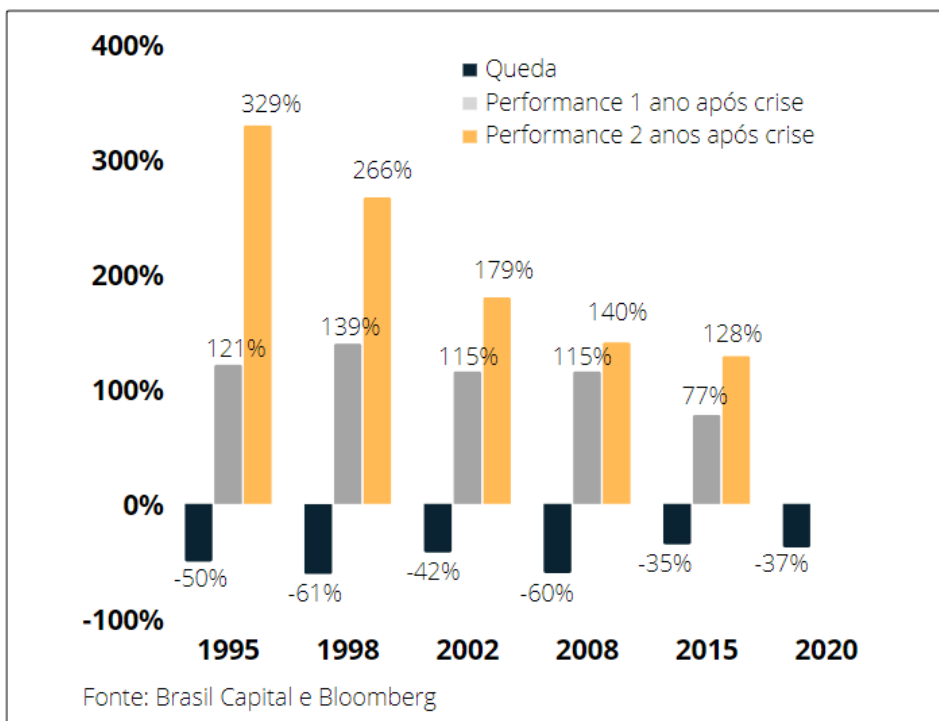
Como encarar os investimentos?

A filosofia dos investimentos é semelhante à abordagem de exercícios físicos ou dietas: deve ser sustentável por toda a vida. Investir com o objetivo de se tornar multimilionário em 26 anos pode parecer uma eternidade, mas ao focar nos resultados de cada período, o investidor pode **desfrutar do processo** e colher benefícios consistentes ao longo dos anos tendo em vista seus objetivos de curto, médio e longo prazo.

Em qualquer aspecto da vida, o prazo para obter resultados relevantes é a vida toda. O mesmo se aplica aos investimentos. Construir patrimônio, usufruir de renda passiva e alcançar objetivos financeiros audaciosos são frutos de uma jornada constante. Não caia na armadilha das promessas irresponsáveis de ganhos astronômicos em curtos períodos. Os investimentos são transformadores, mas exigem constância ao longo da vida.

Para focar no longo prazo é essencial que o investidor esteja **preparado para lidar com as quedas e as crises**. Vamos observar a performance do Ibovespa em algumas crises e entender melhor como isso funciona:

PERFORMANCE DO IBOVESPA EM CRISES



Neste gráfico, podemos ver a resiliência do mercado. Focado na média da Bolsa de Valores, representada pelo Ibovespa, o gráfico revela o desempenho pós-crise ao longo da história. A crise de 1995, com uma queda de 50%, serve como exemplo marcante. A recuperação subsequente foi notável, com ganhos de 121% e 329% nos anos seguintes.

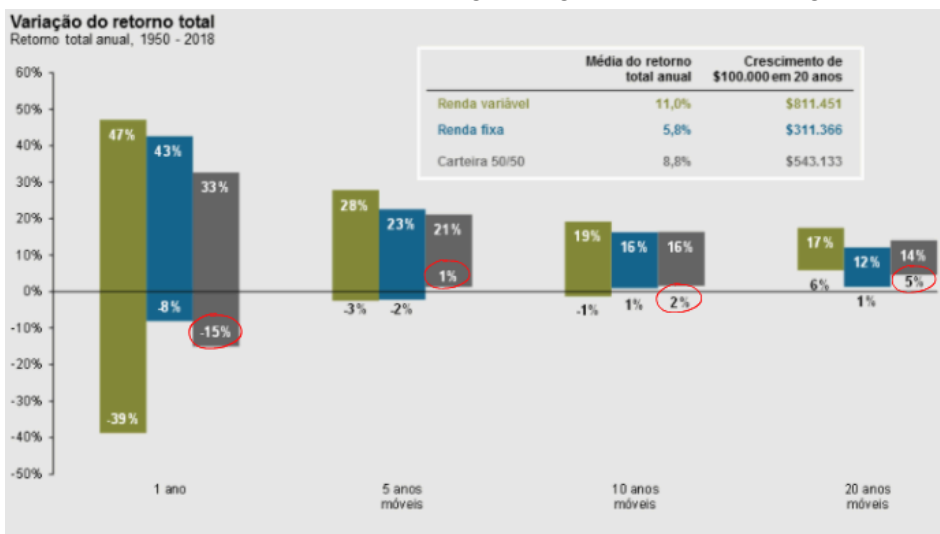
Esse mesmo padrão se repetiu em crises subsequentes, incluindo a de 2002 e, mais recentemente, a de 2020, quando a pandemia causou uma queda acentuada, seguida por sinais de recuperação em 2021. Essa consistência histórica ressalta a importância da visão de longo prazo e da capacidade do mercado de se recuperar após adversidades.

Investir é, por natureza, algo que vai contra os nossos instintos. Por isso, a abordagem estratégica é fundamental nesse contexto. A adoção de um método específico revela-se de extrema importância, pois

direciona suas decisões por escolhas previamente definidas, fundamentadas no racional. Ter uma metodologia, na qual você confia, para seguir impede que suas escolhas sejam influenciadas por fatores emocionais e tomadas impulsivamente no calor do momento.

O tempo é o maior aliado do investidor

Para que fique ainda mais evidente o impacto do tempo nos investimentos, vamos observar o seguinte gráfico da J. P. Morgan:



Fonte: Barclays, Bloomberg, Factos anos Set, Federal Reserve, Robert Shiller, Strategas/Ibbotson, J.P. Morgan Asset Management. Retornos são baseados em retornos por ano-calendário de 1950 a 2018. Renda variável representa S&P 500 Shiller Composite. Renda fixa representa Strategas/Ibbotson para o período entre 1950 e 2010 e representa Bloomberg Barclays Aggregate depois. O crescimento de \$100.000 é baseado na média anual dos retornos totais entre 1950 e 2018.

Dados de 31 de agosto de 2019.

J.P.Morgan
Asset Management

Este estudo analisou um período extenso, aproximadamente 60 anos, de 1950 a 2018, a fim de examinar como os investimentos se saíram em períodos de um ano e 5 anos. Sendo assim, foram considerados três cenários: uma carteira 100% em ações, outra 100% em renda fixa e uma terceira diversificada — dividida entre renda variável e renda fixa.

Como, na Metodologia de Verdade, buscamos uma **carteira diversificada**, vamos focar neste resultado. Para uma carteira diversificada, a descoberta do estudo foi que, ao investir por apenas um ano, o pior cenário seria perder 15% do dinheiro, e o melhor retorno possível seria ganhar 33%. Ou seja, investir em ações por um ano pode

ter altos e baixos, com mais chance de ganhar, mas ainda com risco de perder até 15%.

Agora, olhando para um período de 5 anos, algo muito interessante acontece. Mesmo nos piores 5 anos da história, se você mantivesse seus investimentos, a pior coisa que poderia acontecer seria um retorno de 1% ao ano. Isso mostra que, ao longo de mais de 60 anos, se você investir e esperar por 5 anos, no mínimo, suas chances de perder dinheiro são nulas — zero. Desse modo, comprova-se que o tempo torna-se o seu protetor, e não seu inimigo.

Então, embora represente um desafio, o tempo é **paradoxalmente o maior protetor dos seus investimentos**. Além disso, o gráfico reforça o que já foi mencionado anteriormente, que só existem duas formas de perder dinheiro nos investimentos: 1) vender ativos bons em momentos ruins (o caso mais comum), e 2) manter ativos ruins, que não geram caixa.

Portanto, é fundamental ter em mente que manter ativos sólidos ao longo do tempo é, ao mesmo tempo, o maior desafio e também o maior aliado do investidor. Ao conseguir realizar essa tarefa, você desfrutará de um retorno significativo a longo prazo. Mas lembre-se de que sua única chance de manter esses ativos e construir um patrimônio relevante ao longo do tempo está em:

- Ignorar as variações de curto prazo;
- Focar no acúmulo de bons ativos, em vez de especular; e
- Não olhar o preço dos ativos, mas sim o seu valor — quanto de renda pode gerar, com base nos fundamentos da empresa.

A única proteção

Todo o conteúdo apresentado até o momento constitui os fundamentos dos investimentos. Agora, você possui uma compreensão abrangente sobre o funcionamento real dos investimentos, identificando o que efetivamente traz resultados e gera segurança. Essa compreensão se tornará um alicerce sólido, a fim de orientá-lo na escolha dos melhores ativos, bem como na **construção estratégica da sua carteira** e, por

fim, na busca pela tranquilidade financeira por meio da **aplicação de uma metodologia de verdade**.

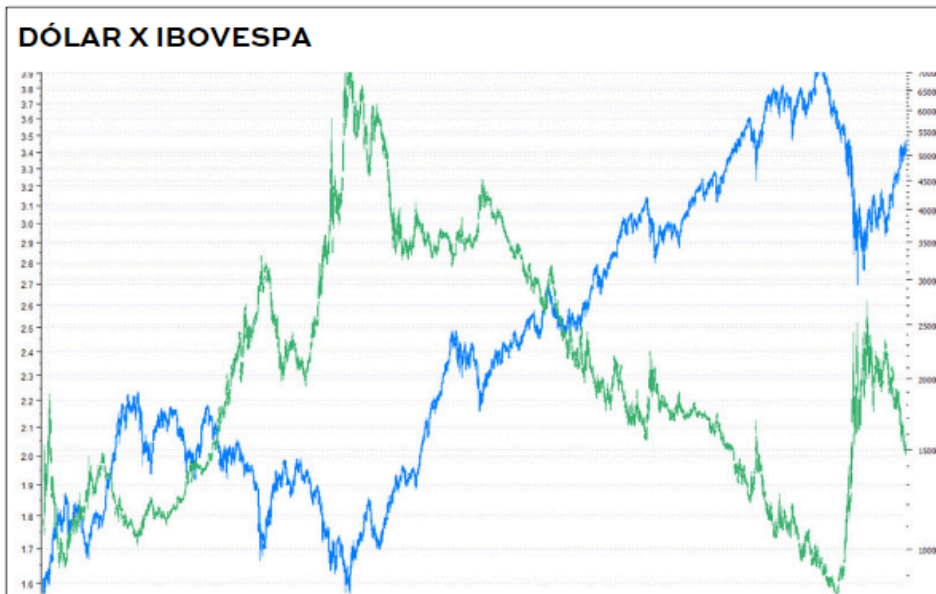
Mas antes de construir uma carteira, ou melhor, para construir uma carteira de verdade é fundamental saber como se proteger das quedas nos investimentos. E a solução é uma só: a **diversificação**. Ela é nossa única proteção contra as quedas. Imagine sua carteira como uma *Hydra*, aquela criatura mitológica que quando tinha uma cabeça cortada, duas cabeças nasciam no lugar. Este é o princípio antifrágil que aplicaremos aos investimentos.

Desse modo, **sua carteira será composta por diversos ativos, estrategicamente selecionados para se complementarem**. Cada investimento será escolhido para oferecer proteção, garantindo **diferentes níveis e fatores de risco**. Este é o verdadeiro propósito da carteira de investimentos, transformando-a em sua própria "hydra" financeira, pois a diversificação é a chave para proteger seus investimentos.

Se o investidor tem uma carteira que é 100% composta por ações, ele assume o risco integral vinculado ao desempenho das empresas brasileiras. Ou seja, qualquer impacto negativo nessas empresas afeta diretamente toda a carteira. No entanto, ao incorporar ativos diversos, como fundos imobiliários e investimentos no exterior, os riscos ficam mais equilibrados.

Enquanto as empresas locais podem enfrentar desafios, os investimentos em imóveis e no exterior podem prosperar, por exemplo, compensando eventuais perdas. A diversificação, nesse contexto, é a prática de **distribuir os seus investimentos em diferentes classes de ativos para suavizar os riscos**, além de ser a única e exclusiva maneira de proteger a sua carteira.

Um exemplo prático disso é a relação inversa entre o dólar e o Ibovespa.



A relação entre a queda da Bolsa de Valores brasileira e a valorização do dólar está intrinsecamente ligada à confiança no país. Quando a bolsa está robusta, atrai investimentos estrangeiros, impulsionando-a; mas em períodos de desconfiança, ocorrem retiradas de capital estrangeiro, resultando em quedas abruptas.

O câmbio, expresso no valor do dólar em relação ao real, reflete esse nível de confiança. Se a bolsa cai, indicando desconfiança, o dólar se fortalece, não por uma valorização do dólar, mas pela perda de confiança no real. Desse modo, fica evidente a estratégia da carteira diversificada: quando um ativo sofre, outro prospera, proporcionando, assim, equilíbrio e proteção. Essa dinâmica ilustra uma analogia à *Hydra* da mitologia: cortar uma cabeça (investimento no Brasil) resulta no crescimento de duas (investimentos nos EUA).

Além disso, um exemplo com números reais foi o impacto nos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) durante o período da pandemia, de março de 2020 a agosto de 2021. Eles registraram uma performance desfavorável de -6,33%, enquanto, no mesmo período, as ações na bolsa americana tiveram uma valorização média de 48% — lembrando que isso é em dólar.

Se uma pessoa tivesse exclusivamente Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) em sua carteira, teria enfrentado alguma perda, embora moderada. Por outro lado, aqueles que contavam com uma carteira diversificada experimentaram ganhos consideravelmente superiores em comparação com as pequenas perdas. Este cenário destaca a importância de uma carteira de investimentos diversificada, demonstrando o equilíbrio entre a busca pela **proteção e o crescimento** sustentável ao longo do tempo.

Como construir essa carteira diversificada?

O caminho para a verdadeira tranquilidade financeira baseia-se em investir nos sete, os *seven* do Investidor de Verdade. Sendo assim, os investimentos serão distribuídos em títulos, empresas e imóveis, que se subdividem em Tesouro Selic, Tesouro IPCA+, Ações, Stocks, ETFs, FIIs e REITs. Veja a distribuição a seguir:

Títulos	1. Tesouro Selic 2. Tesouro IPCA+
Empresas	3. Ações 4. Stocks 5. ETFs
Imóveis	6. FIIs 7. REITs

A construção da sua carteira será composta e guiada por estes sete investimentos acima, adaptados à sua situação específica. Na Metodologia de Verdade, você vai contar, mensalmente, com uma ferramenta que indicará em qual ativo você deve aportar, mantendo sua carteira saudável e garantindo um crescimento seguro e consistente.

Acumular bons ativos, investindo mensalmente de maneira diversificada, resume a essência deste capítulo. A constância nos aportes, a busca por ativos sólidos e a diversificação são as chaves para a construção de uma mentalidade de Investidor de Verdade. Este é o ponto de partida para os próximos passos práticos rumo a multiplicação do seu patrimônio.

Reserva de emergência e renda fixa

Renda fixa, reserva de emergência e curto prazo

Antes de aprofundarmos nosso conhecimento sobre renda fixa, reserva de emergência e suas aplicações no curto prazo, vamos entender a divisão fundamental e mais abrangente que existe entre investimentos: o que é renda variável e o que é renda fixa.

A **renda variável** está diretamente ligada a ativos vinculados à economia real, como as empresas e os imóveis, através das ações, dos fundos imobiliários (FIIs) e seus semelhantes no exterior, sendo mais suscetível à imprevisibilidade devido às flutuações do mercado. Esses investimentos têm como objetivo a **construção de patrimônio e a geração de renda passiva no longo prazo**, destacando-se pela performance ao longo do tempo, a fim de gerar a multiplicação do patrimônio.

Por outro lado, a **renda fixa** está associada principalmente a títulos, tanto aqueles em que se empresta dinheiro para instituições financeiras quanto para o governo. A característica principal desse tipo de investimento é a **previsibilidade**. Neste caso, a rentabilidade geralmente é atrelada a um valor fixo ou a um indexador, como o CDI. **A função da renda fixa é proteger o patrimônio no curto e médio prazo, reduzindo a volatilidade da carteira no longo prazo.**

Tendo em vista que a renda fixa tem uma função no curto, no médio e no longo prazo, é importante saber qual o melhor investimento de renda fixa para cada período de tempo, com base naquilo que se tem como finalidade.

Renda fixa no curto prazo

No curto prazo, definido como um **período inferior a 5 anos**, a renda fixa é utilizada para duas finalidades principais:

- **Montar uma reserva de emergência**, ou seja, uma reserva financeira para ser utilizada em casos de imprevistos, evitando a necessidade de retirar o seu dinheiro da renda variável — que

deve estar multiplicando ao longo do tempo, a fim de cumprir o seu efeito de longo prazo;

- **Atingir objetivos de curto prazo**, como a compra de um veículo dentro de 3 ou 4 anos, por exemplo.

Sendo assim, os requisitos esperados são para esses objetivos incluem

- Alta segurança;
- Alta liquidez, possibilitando a retirada de fundos a qualquer momento; e
- Previsibilidade.

Dentro desse contexto, a escolha mais apropriada para investimento de curto prazo é o **Tesouro Selic, com o prazo mais breve possível**. Esta opção se destaca por oferecer as três condições mencionadas anteriormente, proporcionando uma base sólida para objetivos de curto prazo.

Lembrando que no caso do Tesouro Selic, é possível efetuar movimentações a qualquer momento. Portanto, ao se deparar com uma situação de emergência, basta solicitar o saque e os fundos estarão disponíveis na sua conta em um dia útil. Não há perda financeira associada a esse procedimento quando se trata do Tesouro Selic.

Quanto ao montante necessário para a reserva de emergência, o cálculo é determinado de maneira extremamente individual, considerando características pessoais, de trabalho e custo de vida mensal. Para fazer essa conta, você pode utilizar uma ferramenta do Investidor de Verdade, basta preencher as informações necessárias e, ao final, já obterá o valor ideal para a sua reserva de emergência. A partir disso, você poderá montar o seu investimento até chegar no valor que precisa por meio do Tesouro Selic, utilizando o prazo mais curto disponível.

[Toque aqui para calcular a sua reserva de emergência](#) ou faça a leitura do QR Code ao lado.



Uma observação importante é que não é necessário completar toda a reserva de emergência antes de iniciar investimentos em renda variável. Nesse caso, **basta direcionar a maior parte dos seus aportes para a reserva de emergência**. Por exemplo, destine 80% do valor que você investirá mensalmente para construir sua reserva — até atingir o valor calculado pela ferramenta —, os 20% restantes podem ser usados para começar a investir em renda variável, dando início à construção da sua carteira de longo prazo.

Renda fixa no médio prazo

No intervalo de **5 a 10 anos**, denominado médio prazo, a renda fixa mantém sua relevância. Ela é especialmente valiosa para metas financeiras significativas, como a compra de imóveis ou veículos. Esses objetivos não se enquadram no curto prazo, mas também não estão tão distantes a ponto de justificar o uso de ações, pois a imprevisibilidade do mercado nesse período de tempo pode representar um obstáculo nesses casos.

Por isso, o mais indicado para esse tipo de objetivo de médio prazo ainda é utilizar a renda fixa, uma vez que para alcançar esse fim, são necessários dois requisitos muito importantes

- Alta segurança, garantindo a realização do objetivo; e
- Previsibilidade, ou seja, saber o rendimento no momento do investimento.

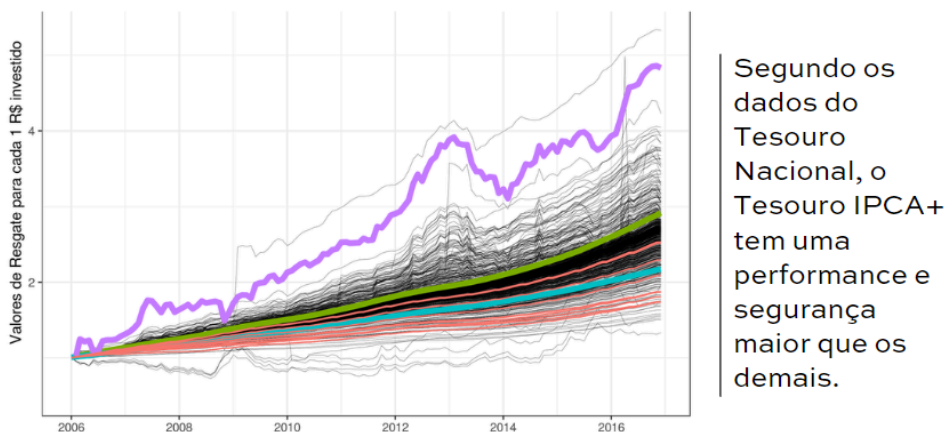
Nesse contexto, o melhor investimento é o **Tesouro IPCA+**, sempre com prazo igual ou menor que o seu objetivo, ou seja, com **vencimento próximo ao período de necessidade**, garantindo, assim, a rentabilidade esperada. Este investimento atende precisamente às exigências acima, garantindo segurança e previsibilidade. Vale destacar que se você deseja alcançar a rentabilidade esperada com o Tesouro IPCA+ é preciso carregá-lo até o prazo de vencimento estabelecido.

O Tesouro IPCA+ é um dos mais seguros do país

Ao contrário de muitos fundos de renda fixa, o Tesouro IPCA+ superou 99% deles em rentabilidade durante uma década. Essa consistência é notável, especialmente quando comparada à performance variada dos

fundos, alguns dos quais ficam abaixo do CDI, enquanto o IPCA+ se destaca. Veja no gráfico a seguir:

DESEMPENHO DE FUNDOS DE RENDA FIXA (2006 - 2016)



Dados obtidos no Tesouro Nacional, BCB e Portal Brasileiro de Dados Abertos

A principal razão para sua reputação sólida é a sua natureza como título do governo, disponível no Tesouro Direto e vinculado diretamente ao Tesouro Nacional. Esta conexão oferece uma garantia robusta, considerada a mais elevada no cenário nacional. O Tesouro Nacional, sendo uma instituição de confiança, confere ao IPCA+ uma segurança excepcional.

Ao longo de uma década, entre 2006 e 2016, o Tesouro IPCA+ demonstrou um desempenho notável, superando significativamente a maioria dos fundos de renda fixa analisados. Isso não apenas ressalta sua rentabilidade superior, mas também enfatiza sua **estabilidade**, mesmo em comparação com os investimentos mais recomendados pelos bancos e corretoras.

Renda fixa no longo prazo

No longo prazo, definido como **10 anos ou mais**, a **renda fixa contribui para reduzir a volatilidade da carteira**. Mesmo considerando que a renda variável seja capaz de multiplicar o patrimônio e gerar renda passiva ao longo do tempo, a presença da renda fixa proporciona estabilidade em momentos de crise.

Ao introduzir uma porção de renda fixa na carteira, 50%, por exemplo, durante momentos de crise ou quedas nos mercados, apenas a parcela

referente à renda variável experimentará variações. A natureza "fixa" dos investimentos em renda fixa implica que mesmo em períodos de baixa rentabilidade, eles manterão uma constância ao longo do tempo.

Essa estabilidade tem o propósito de **proteger o investidor de decisões impulsivas** durante períodos turbulentos. Se a carteira fosse composta exclusivamente por renda variável e sofresse uma queda significativa, a pressão emocional para vender poderia ser maior e o investidor não resistir.

Os requisitos para investimentos de renda fixa no longo prazo são os mesmos observados para o médio prazo:

- Alta segurança; e
- Previsibilidade.

Portanto, o Tesouro IPCA+ também se destaca aqui como o investimento ideal. A diferença reside no prazo escolhido, permitindo ao investidor selecionar títulos com vencimento mais distante, como o **Tesouro IPCA+ 2045**, para maximizar a rentabilidade ao longo de um período estendido. Lembrando que quanto maior o prazo, maior a rentabilidade.

Em suma, a renda fixa se resume ao Tesouro Selic e ao Tesouro IPCA+, então, deixe de lado opções mais arriscadas, como CDB ou LCI. A razão é simples: na renda fixa, quanto mais você mira em ganhos, mais o risco entra em cena de forma desproporcional. Em outras palavras, tentar lucrar um pouco mais pode trazer sérios prejuízos. Portanto, a melhor opção é apostar nos Títulos do Tesouro, garantindo não só segurança, mas também rentabilidade superior.

Abrindo conta e utilizando a corretora

A corretora de investimentos atua como um veículo que possibilita o acesso aos melhores investimentos, permitindo que você os adquira com autonomia. Ao contrário de uma conta em um banco, que normalmente oferece apenas os investimentos que são mais vantajosos para a instituição, a corretora oferece uma ampla gama de opções.

Na corretora, você cria uma conta, de forma semelhante à abertura de uma conta bancária. Em seguida, realiza a transferência do seu dinheiro para essa conta e, a partir desse ponto, está apto a investir tanto em renda fixa quanto em renda variável. A grande diferença é que na corretora você tem acesso a uma diversidade de ativos, incluindo títulos como Tesouro Selic, Tesouro IPCA+, ações, fundos de investimento imobiliário (FIIs) e muito mais. Essa variedade oferece a flexibilidade necessária para construir uma carteira de investimentos de acordo com seus objetivos.

Qual corretora escolher?

Escolher uma corretora para seus investimentos pode parecer um desafio, mas não precisa ser algo complicado. A primeira coisa importante a saber é que, se você comprar ações, fundos imobiliários (FIIs) ou títulos dentro de uma corretora e ela falir, não há motivo para pânico. Tudo estará registrado no seu nome e também na B3, a bolsa brasileira. Isso significa que, em qualquer situação, suas transações e investimentos estão seguros.

Além disso, se, por algum motivo, você não estiver satisfeito com a sua corretora atual, você pode facilmente solicitar a transferência de custódia e mudar seus investimentos para outra corretora. Portanto, não é preciso se preocupar excessivamente com essa questão. O processo de transferência é simples e pode ser solicitado diretamente no chat da corretora.

A grande preocupação inicial deve ser **escolher uma corretora regulamentada pela CVM** (Comissão de Valores Mobiliários). Assim como em um banco, é fundamental optar por uma instituição financeira que atenda a todas as regulamentações. A CVM é o órgão responsável por regulamentar as corretoras no Brasil, garantindo segurança e transparência aos investidores.

O segundo critério relevante é a taxa de corretagem. Atualmente, muitas corretoras oferecem a vantagem da taxa zero para a compra direta de ações e FIIs. **Optar por uma corretora com taxa zero** pode reduzir significativamente os custos associados aos seus investimentos, contribuindo para uma melhor rentabilidade ao longo do tempo.

Existem também critérios secundários que podem influenciar na escolha da corretora. A facilidade de utilização da plataforma é um fator importante. Uma interface intuitiva e amigável pode tornar a experiência de investir mais agradável e eficiente. Além disso, avaliações de outros usuários e a reputação da corretora no mercado são aspectos que podem agregar confiança à sua escolha.

Em resumo, ao escolher uma corretora, priorize a regulamentação pela CVM, busque corretoras com taxa zero e leve em consideração aspectos secundários relacionados à facilidade de uso e avaliações de outros investidores. Esses critérios contribuem para uma experiência mais segura, econômica e satisfatória no universo dos investimentos.

Como investir em renda fixa?

Anteriormente, entendemos que para investir em renda fixa, contamos com dois principais instrumentos: o Tesouro Selic, indicado para o curto prazo, e o Tesouro IPCA+, destinado ao médio e longo prazo. Agora, vamos mergulhar na prática e aprender como adquirir tanto o Tesouro Selic quanto o Tesouro IPCA+ em diferentes corretoras.

Neste guia, utilizaremos como exemplo as três corretoras mais utilizadas: Rico, NU Invest e Clear. No entanto, você pode optar por qualquer corretora — considerando os critérios acima. Em geral, o passo a passo será o seguinte:

1. Crie conta em uma corretora
2. Pesquise por Tesouro Direto

No caso da Rico, você encontrará a opção "Tesouro Direto" na seção de investimentos. Na NU Invest e na Clear, basta seguir um caminho semelhante, buscando por "Renda Fixa" e, em seguida, "Tesouro Direto".

Tesouro Direto é a plataforma que concentra todos os títulos do governo, incluindo Tesouro Selic e Tesouro IPCA+. Você vai selecionar essa opção na corretora, e a lista de títulos será exibida, assim você poderá explorar diferentes prazos e características.

3. Escolha Tesouro Selic ou IPCA+
4. Preencha o valor que você quer investir
5. Insira sua assinatura eletrônica
6. Efetive a compra

Se você deseja investir, por exemplo, no Tesouro Selic 2025, clique sobre ele, insira o valor desejado, forneça sua assinatura eletrônica e confirme a compra durante o horário comercial. Da mesma forma, ao escolher o Tesouro IPCA+ desejado, como o de 2026, clique sobre o título, insira o valor de investimento, assine eletronicamente e confirme a compra durante o horário de negociação.

Este guia serve apenas como exemplo, o importante é entender o caminho nas plataformas, procurando por “Renda Fixa” e “Tesouro Direto”. Com esses passos simples e intuitivos, você poderá investir em renda fixa em qualquer corretora, permitindo o crescimento do seu patrimônio de maneira segura e descomplicada.

Como investir em renda variável?

Antes de abordar a seleção das melhores ações e FIIs, vamos explorar o ambiente da corretora para entender como comprar esses ativos de maneira simples e intuitiva. Isso facilitará muito quando chegar a hora de escolher seus investimentos com mais precisão.

Acesse a plataforma da sua corretora. No exemplo, estamos usando a Rico, mas o processo é semelhante em outras corretoras.

Ao investir em renda variável, as corretoras geralmente oferecem duas opções: uma interface intuitiva simplificada e o Homebroker, uma plataforma mais robusta. Em ambas, você precisará inserir três informações básicas:

1. o código do ativo;
2. a quantidade desejada e
3. o preço que você está disposto a pagar.

Na opção intuitiva da corretora (como na Rico)

1. Pesquise por investimentos
2. Pesquise pelo ativo que deseja investir (ações, por exemplo)
3. Informe o código da empresa (por exemplo, ITUB3)
4. Informe a quantidade que quer comprar (se for menor que 100 ações, selecione o código com o final "F" e selecione a quantidade que deseja comprar)
5. Elimine a opção de PREÇO (vamos sempre trabalhar com o valor/preço a mercado, que é o que está valendo no momento)
6. Se a corretora der a opção de Day Trade ou Swing Trade, selecione a opção Swing Trade.

Ao optar pelo Home Broker, os passos são os seguintes:

1. Selecione a opção "Homebroker" na plataforma da corretora
2. Feche todas as opções, exceto a **Boleta** (onde você insere as informações do ativo) e a **Lista de ordens** (onde você acompanha suas transações)
3. Na boleta, insira o código do ativo, a quantidade desejada e escolha o "Valor a Mercado"
4. Use o "F" para comprar menos que 100 ações (exceto nos FIIs, pois cada cota de FII representa uma unidade)
5. Coloque sua assinatura eletrônica e clique em comprar

Agora, você está pronto para dar seus primeiros passos no mundo da renda variável. Independentemente da corretora escolhida, lembre-se que o objetivo é sempre procurar por "Renda Variável" e escolher entre "Ações" ou "Home Broker".

O que fazer com os investimentos ruins

Se você está aqui, é provável que também já tenha cometido erros no mundo dos investimentos no passado, mas não se preocupe, isso faz parte do aprendizado. E se você deseja saber como lidar com os investimentos que não foram bem-sucedidos ou como sair deles, vamos entender quais deles podem ser abandonados rapidamente e sem grandes preocupações e quais exigem uma análise mais criteriosa.

Para começar, existem 3 regras básicas para sair de investimentos ruins:

1. Saber que haverá perdas

A primeira regra é compreender que perdas são inevitáveis na maioria das vezes. Alguns investimentos ruins são difíceis de sacar sem sofrer perdas significativas, ou devido a altos impostos ou a uma performance negativa. Por isso, aceitar essas perdas como parte do processo de aprendizagem é fundamental para fazer seus investimentos crescerem e evitar repetir os mesmos erros no futuro.

2. Ter calma e aprender com os erros

A segunda regra é ter paciência e aprender com essas experiências. Não há necessidade de entrar em pânico, vender tudo de uma vez ou tomar decisões precipitadas. O foco deve estar no futuro, na construção de um patrimônio sólido e na geração de renda passiva por meio de ativos robustos. Então, passe por essa transição com calma, absorvendo o aprendizado das decisões passadas.

3. Sair aos poucos

A terceira regra destaca a importância de movimentar-se lentamente nos investimentos. A pressa e as decisões abruptas raramente são recomendadas. Ao lidar com investimentos ruins, é fundamental sair aos poucos, evitando movimentos bruscos. Vender rapidamente os ativos problemáticos é a primeira etapa, mas a realocação desses investimentos deve ser feita de forma ponderada.

A ordem de saída

Tendo em vista essas regras, vamos explorar os diferentes grupos de investimentos ruins e como abordar cada um deles. Essa etapa será apresentada mais como um guia, mostrando, de maneira prática, o que deve ser feito em cada caso tendo em vista as características de cada grupo.

1. Investimentos com Alta Liquidez e Baixo Imposto de Renda

- São fundos de ações, fundos multimercado, fundos de renda fixa.

- Esses investimentos geralmente oferecem resgates rápidos e têm impostos de renda moderados.
- A ideia é sair o quanto antes, movimentando aos poucos, conforme a estratégia da sua carteira, direcionando as aplicações para investimentos sólidos.

2. Títulos com prazos mais longos (CDB, LCI, LCA, Tesouro Prefixado):

- Verifique o prazo e a performance do título, se for necessário espere até o prazo de retirada.
- Venda se houver ganho e a performance estiver positiva.
- Se estiver variando para baixo, avalie a decisão com base na tabela regressiva de imposto de renda.
- Realoque gradualmente, ponderando o tempo e o montante aportado.
- A liquidez não é tão baixa, e o imposto incide apenas sobre o ganho de capital.

3. Previdência Privada (PGBL ou VGBL — Tabela regressiva ou progressiva)

- Analise o tipo de previdência (PGBL ou VGBL) e a tabela de imposto de renda.

No PGBL, o Imposto de Renda é aplicado sobre o patrimônio total investido, enquanto, no VGBL, incide apenas sobre o ganho de capital. Na tabela regressiva, o Imposto de Renda é gradual ao longo dos anos, e, na tabela progressiva, o saque antecipado possui uma taxa fixa de 15%.

Sendo assim, para o VGBL com tabela progressiva, a situação é mais simples, considerando a baixa incidência de imposto apenas sobre os lucros, tornando a retirada tranquila. Quanto ao VGBL com tabela regressiva, é aconselhável **avaliar o prazo e realocar gradualmente**, pois a alta incidência de imposto ocorre apenas sobre os ganhos.

Tabela regressiva VGBL	
Prazo	Alíquota
Até 2 anos	35%
De 2 a 4 anos	30%
De 4 a 6 anos	25%
De 6 a 8 anos	20%
De 8 a 10 anos	15%
Acima de 10 anos	10%

No caso da PGBL, independentemente da tabela, é necessário realizar uma análise mais profunda. Uma vez que a tributação recai sobre todo o capital investido, esse é o **único cenário que requer ponderação devido ao potencial impacto significativo no patrimônio**. Desse modo, será necessário analisar os seguintes critérios:

- **Tempo de contribuição:** em tabelas regressivas, maior tempo resulta em uma menor incidência de imposto.
- **Montante acumulado:** se o montante for substancial, o imposto será calculado sobre um valor mais elevado.
- **Desempenho do plano:** em função da performance, pode ser viável aguardar mais tempo para reduzir o valor do imposto.

Depois de ponderar, com base na análise dos critérios acima, restam somente dois caminhos a serem considerados na Previdência Privada:

1. Vender e não ficar pensando na perda (se for o caso); ou
2. Esquecer que esse investimento ruim existe e não aportar mais nele.

Em suma, mantenha a calma, admita que haverá perdas e movimente-se gradualmente realocando seus investimentos de acordo com a estratégia da sua carteira. Saia o quanto antes dos investimentos ruins com alta liquidez e baixo Imposto de Renda, assim como dos VGBL.

Por fim, considere cuidadosamente a situação do PGBL e escolha entre os dois caminhos, evitando remoer o passado e concentrando-se daqui em diante em seus investimentos futuros e na multiplicação de seu patrimônio.

Camada do Conforto

Selecionando as melhores ações

O que são e como funcionam as ações

Para saber escolher as melhores ações, é importante compreender, em primeiro lugar, o que são as ações e como elas funcionam. Uma ação não é meramente um papel ou código, mas sim uma participação societária, conferindo ao investidor o status de **sócio minoritário em uma empresa listada na bolsa de valores**, com direitos proporcionais à sua participação acionária.

Ou seja, ao adquirir uma ação de uma empresa, o investidor passa a ter o direito de se tornar sócio dela e, conseqüentemente, ter uma participação nos seus lucros — de acordo com a quantidade de ações adquiridas. Uma empresa que busca novos sócios divide sua participação de maneira proporcional, permitindo que investidores invistam nela e, desse modo, compartilhem dos lucros.

A trajetória de uma empresa até sua carteira de investimentos é comparada ao ato de dividir uma pizza em fatias. Cada fatia, que representa uma ação, corresponde a uma porcentagem da propriedade societária da empresa, e essas fatias (as ações) são disponibilizadas para venda na bolsa de valores por meio do processo de listagem ou IPO (Oferta Pública Inicial).

Esse processo, conhecido como IPO (Oferta Pública Inicial), é a primeira vez que a empresa faz essa divisão e coloca suas ações à venda na bolsa de valores. A bolsa, por sua vez, é apenas um balcão, um intermediário onde ocorre a compra e venda dessas ações.

O acesso à bolsa é feito exclusivamente por meio de uma **corretora de investimentos**, que atua como um portal eletrônico. Então, após abrir uma conta em uma corretora, você, como investidor, passa a ter acesso à bolsa e pode adquirir ações de empresas sólidas, seguindo uma metodologia fundamentada — que é o que estamos buscando aqui.

O que está por trás de uma empresa?

Toda empresa é impulsionada por um **negócio cujo objetivo é gerar valor**. Esse processo envolve a **transformação de recursos em produtos ou serviços, resultando em lucro**. O **lucro**, que é a diferença entre o valor do produto ou do serviço final e os custos nele investidos, é a **base de toda a remuneração do acionista**.

Por isso, compreender o negócio da empresa é fundamental para avaliar o seu potencial de geração de lucro futuro. Veja a ilustração a seguir que mostra o funcionamento de como é o ciclo de uma empresa até chegar a uma ação:



Como o investidor ganha com as ações?

Quando você se torna um acionista, passa a ter o direito de receber parte do lucro da empresa. Isso pode ocorrer por meio de **dividendos ou proventos**, proporcionando ao investidor uma renda passiva, ou

pelo reinvestimento do lucro, contribuindo para a **valorização da sua ação**.

A primeira maneira de ganhar dinheiro com ações é através dos proventos. Se a empresa opta por distribuir parte dos seus lucros aos acionistas, o investidor recebe uma remuneração, conhecida como proventos. Esse valor, proporcional às suas ações, é depositado diretamente na sua conta da corretora, constituindo a renda passiva do investidor.

Por outro lado, a valorização das ações é a segunda via de ganho. Se a empresa decide não distribuir seus lucros, escolhendo reinvesti-los internamente para impulsionar o potencial de lucro futuro, isso contribui para a valorização das ações. E, assim, como acionista, quando a empresa se torna mais lucrativa, a sua participação, representada pela ação, também se valoriza.

Apesar de não receber imediatamente como renda passiva, nesse segundo caso, isso se converterá em renda passiva no futuro. Pois em algum momento, as empresas vão atingir um estágio em que o reinvestimento não será mais necessário, chegando a um limite de crescimento. Nesse ponto, elas começarão a distribuir dividendos, e aqueles que participaram do crescimento da empresa, naturalmente, receberão um volume significativo de dividendos.

Vale ressaltar que tanto os dividendos (renda passiva) quanto a valorização da ação estão intrinsecamente ligados ao lucro da empresa. Ele é a base. Por isso, **investir em empresas que geram lucro consistente ao longo do tempo é a chave para o sucesso dos seus investimentos**.

O preço da ação importa?

Dentro da Metodologia de Verdade, o preço das ações não é o foco principal, mas sim **os fundamentos sólidos das empresas**, que são, por fim, os responsáveis pelo bom desempenho da sua ação:

- **Lucro**: a base essencial para a geração de renda passiva e crescimento da empresa;

- **Negócio:** representa os indicadores que regem o processo produtivo da empresa e, conseqüentemente, a geração de valor; e
- **Sociedade:** o que garante a segurança de ser um sócio da empresa, considerando fatores como legislação, governança, entre outros.

Sendo assim, o preço não é importante nesse processo, pois o mercado eficiente reflete, em sua maioria, o valor real das ações. Portanto, basta que a escolha das empresas seja pautada nos pilares acima.

Fundamentos das ações — Sociedade

Imagine uma empresa altamente lucrativa, com um negócio promissor, mas sem garantia de participação justa nos lucros ou segurança para o acionista. Não à toa, a sociedade assume uma posição fundamental, com o objetivo de garantir que os outros dois fundamentos, lucro e negócio, sejam verdadeiramente benéficos para o investidor.

O processo de avaliação dos critérios de uma ação, até atingir a condição de acionista, pode ser comparado à análise de um contrato para a aquisição de uma empresa, embora de forma mais simplificada. Em suma, a sociedade é um dos fundamentos para escolher as melhores ações porque é ela que vai assegurar a relação saudável entre a empresa e o investidor.

Dentro do fundamento da sociedade, consideraremos cinco critérios que fornecerão a base para a escolha de ações, garantindo uma separação clara entre as potencialmente boas e as que apresentam riscos maiores.

São eles

- Tipo de ação;
- Tag along;
- Free float;
- Segmento de listagem; e
- Sócio majoritário.

Tipo de ação

Os tipos de ações representam as três diferentes classes de ações que conferem direitos distintos aos acionistas, determinando a natureza da sua participação na empresa.

Ações Ordinárias (ON) — Código 3

As ações ordinárias são caracterizadas por serem **iguais às do sócio majoritário**. Essa igualdade se traduz no direito de voto nas assembleias, permitindo a participação nas decisões da empresa. Embora não faça sentido para o acionista participar das votações, uma vez que sua porcentagem é pequena, esse privilégio fornece uma camada de proteção ao investidor.

Se você possui o mesmo tipo de ação que os grandes sócios da empresa, as flutuações que afetam o valor das suas ações terão um impacto semelhante para eles. Isso, por sua vez, **reduz a probabilidade de você sofrer prejuízos significativos**, já que **seus interesses estão alinhados com os daqueles que controlam a empresa**. Além disso, as ações ordinárias oferecem outras garantias de tag along, adicionando camadas de segurança ao investidor.

Ações Preferenciais (PN) — Código 4

As ações preferenciais foram concebidas com a intenção de favorecer os sócios minoritários, proporcionando potencialmente maiores dividendos. No entanto, a realidade prática é que o mercado, de maneira eficaz, ajusta os preços dessas ações, tornando os ganhos de dividendos comparáveis às ações ordinárias. Sendo assim, não vale a pena adquirir as ações preferenciais, uma vez que elas **não conferem o mesmo nível de segurança que as ações ordinárias, pois não incluem o direito de voto nas assembleias**.

Ações UNIT — Código 11

Elas apresentam uma composição única ao reunir tanto ações ordinárias quanto preferenciais. Mas, da mesma forma, não oferecem a segurança necessária para o investidor.

Dentro dos princípios da Metodologia de Verdade, priorizamos a segurança como uma premissa fundamental, e **nada assegura mais a**

sua posição como acionista da empresa do que possuir exatamente as mesmas ações que os detentores majoritários. Portanto, em relação ao primeiro critério, que é o tipo de ação, restringiremos nossos investimentos apenas a ações ordinárias, eliminando as opções de ações preferenciais e as do tipo "Unit".

Tag along

O Tag Along é, em essência, uma proteção para o investidor, especialmente quando a empresa está prestes a mudar de mãos, seja por venda, seja por transferência de controle. Para simplificar, o tag along representa a porcentagem do valor da ação que você tem o direito de receber, caso a empresa seja vendida.

Imagine ter uma ação com tag along de 100%. Isso significa que, em caso de venda da empresa, você receberá a totalidade do valor da sua ação. Uma proteção completa, sem riscos ocultos. Por outro lado, um tag along de 80% implica que, em uma transação de venda, a empresa pode pagar apenas 80% do valor da ação, deixando espaço para algum risco. Aqui, a vantagem é clara: quanto maior o tag along, menor o risco de o investidor sair prejudicado em caso de venda da empresa.

No mercado, encontramos uma variedade de tag alongs, indo de zero — embora seja raro encontrar valores tão baixos — a 80%. O mais comum é que as empresas ofereçam pelo menos 80% de proteção. Uma dica valiosa é que as ações ordinárias, por padrão, já garantem no mínimo 80% de tag along, proporcionando uma camada extra de segurança ao investidor.

Dentro da Metodologia de Verdade, a estratégia é clara e objetiva. O foco principal é buscar empresas com 100% de tag along. Toleramos aquelas que apresentam 80%, desde que outros critérios sejam sólidos, enquanto eliminamos categoricamente aquelas com menos de 80%. Isso garante que o investidor esteja em uma posição mais segura e bem protegida no mundo dos investimentos.

Free float

O Free Float, de forma direta, representa **a porcentagem da empresa que está livre para negociação na bolsa de valores.** Imagine a

empresa como uma pizza dividida em várias fatias. O free float é o número de fatias disponíveis para compra e venda no mercado. Se uma empresa tem 8 fatias, ela pode escolher colocar apenas uma à venda na bolsa, mantendo as outras sete nas mãos de um único controlador.

Assim, o free float desempenha um papel fundamental na tomada de decisões das empresas. Quanto maior a porcentagem da empresa disponível para negociação, isto é, **quanto maior o free float, menor o risco de conflito de interesses** nas decisões estratégicas. Se a maioria das ações está nas mãos de diversos acionistas, é mais provável que as decisões tomadas em assembleias sejam equilibradas e alinhadas aos interesses coletivos.

Sendo assim, temos três faixas de free float:

- **Menos de 15%:** empresas com essa porcentagem indicam uma presença mínima na bolsa. Elas não estão interessadas em ter muitos sócios e podem preferir manter o controle interno;
- **Entre 15% e 35%:** empresas nesta faixa têm uma participação significativa no mercado, mas não excepcional. Sua presença na bolsa é mais expressiva, mas ainda mantêm um controle considerável internamente; e
- **Mais de 35%:** empresas com um free float superior a 35% têm uma parcela robusta de suas ações disponíveis no mercado. Isso reduz significativamente o risco de conflito de interesse, uma vez que a tomada de decisões tende a ser mais equitativa.

Na nossa metodologia, vamos **visar empresas com mais de 35% de free float**, que indicam uma distribuição expressiva das ações. Podemos **tolerar aquelas com free float entre 15% e 35%, desde que outros critérios sejam sólidos**, mas **eliminaremos totalmente aquelas com menos de 15% de free float**, uma vez que demonstram falta de interesse em ter sócios e possivelmente um maior risco para o investidor.

Segmento de Listagem

O Segmento de Listagem é uma classificação de governança corporativa atribuída pela B3, a Bolsa de Valores brasileira. Em essência, a bolsa avalia determinados indicadores e critérios quando as

empresas são listadas. Se uma empresa atende aos padrões estabelecidos pela B3, ela é classificada em um segmento de listagem mais elevado.

A governança corporativa refere-se a práticas e políticas que visam garantir a transparência, a prestação de contas e a segurança para os acionistas minoritários. Empresas com boa governança têm processos transparentes, são minuciosamente auditadas e oferecem segurança aos seus sócios.

Classificações do Segmento de Listagem

- **Tradicional:** considerada a menor classificação, empresas tradicionais têm uma governança corporativa menos robusta, indicando práticas menos transparentes;
- **Nível 1 e Nível 2:** empresas nestes níveis possuem boas práticas de transparência e bom relacionamento com os sócios minoritários, mas ainda não atingiram a excelência; e
- **Novo Mercado:** essa é a classificação mais elevada, na qual a empresa atende à maioria dos critérios de transparência, fortalecendo a segurança para os sócios minoritários.

Uma empresa no Novo Mercado deve ter ações ordinárias com 100% de tag along, além de outros requisitos específicos, proporcionando maior proteção aos investidores. Essa classificação é um sinal claro de comprometimento com a transparência e a segurança dos acionistas.

Sendo assim, priorizamos as empresas do Novo Mercado, visando a máxima transparência e a maior segurança para os acionistas. No entanto, toleramos empresas classificadas como Tradicionais, Nível 1 e Nível 2, **se outros aspectos forem extraordinariamente positivos** — vale lembrar que algumas empresas mais antigas podem enfrentar desafios na transição para o Novo Mercado. Mas na maioria das vezes buscaremos as empresas que oferecem os padrões mais elevados de governança corporativa.

Sócio Majoritário

O sócio majoritário é o maior acionista que detém o controle da empresa, possuindo a maior parcela das ações e, conseqüentemente, exercendo a maior influência nas decisões estratégicas. Para avaliar esse cenário, observamos duas classificações distintas.

1. **Instituição Privada;** e
2. **Governo**

O sócio majoritário pode ser uma instituição privada, o que inclui um fundo de investimento, uma empresa ou até mesmo um ETF. Mas algumas empresas listadas na bolsa têm o controle nas mãos do governo, e caso o governo seja o sócio majoritário, surge um problema.

Governos, ao contrário de empresas, têm objetivos distintos. Enquanto uma empresa busca gerar lucro — o que garante a remuneração dos acionistas —, o governo busca atender a objetivos políticos, visando a popularidade e o bem-estar da população. Sendo assim, o grande desafio de ter o governo como controlador de uma empresa é o conflito de interesses expressivo. Por exemplo, uma empresa de energia com controle governamental pode sofrer decisões políticas que visem manter preços estáveis para agradar a população, mesmo que isso resulte em prejuízos para a companhia.

Diante desse cenário, a abordagem da nossa metodologia é clara e eficaz: **focaremos nas instituições privadas, que buscam, em sua essência, o lucro**, e não nos tornamos sócios de empresas públicas. Escolher corretamente o sócio majoritário é essencial para garantir que as decisões da empresa estejam alinhadas com os interesses dos acionistas e que o objetivo de gerar lucro seja preservado.

Os critérios de sociedade oferecem proteção, evitando que o investidor seja prejudicado no futuro. É como escolher o contrato certo em uma compra, portanto, resumindo o que buscamos em cada critério do fundamento Sociedade, temos:

- Ações do tipo ordinárias (ON);
- Tag along de 100%;

- Free float > 35%;
- Segmento de listagem “Novo Mercado”; e
- Instituições privadas como sócio majoritário, nunca empresas públicas.

Fundamento das ações — Lucro

O lucro é o segundo fundamento para selecionar as melhores ações e o mais importante deles. Isso porque é **a principal fonte de ganho para os acionistas**, seja através dos dividendos distribuídos pela empresa, seja pela valorização das ações no mercado. Ambas as formas estão diretamente ligadas a ele.

Sendo assim, a distribuição de dividendos só é possível e sustentável se a empresa gera lucro consistente. Além disso, a valorização das ações ao longo do tempo está diretamente ligada ao crescimento do lucro. O que gera, de fato, o retorno de uma ação é a capacidade da empresa de gerar lucro.



Para prever a capacidade futura de uma empresa gerar lucro, olhamos para o seu passado, ou seja, analisamos a sua performance ao longo do tempo. Estudos indicam que **empresas com histórico robusto de lucro têm maior probabilidade de manter esse desempenho no futuro**. Esse conceito é conhecido como *Efeito Lindy* e aplicado aos investimentos: empresas boas tendem a continuar boas e empresas ruins tendem a continuar ruins.

De acordo com o gráfico acima, a probabilidade de uma empresa gerar lucro atualmente está diretamente relacionada à sua performance no passado, ao longo do tempo. Ou seja, à medida que a empresa acumula um histórico consolidado de lucro ao longo do tempo, sua solidez para o futuro tende a aumentar.

A partir disso, podemos classificar as empresas em 3 categorias, a fim de escolher as melhores para se tornar sócio:

- **Sem Consistência no Lucro:** empresas que apresentam variações e intercalam lucros e prejuízos são eliminadas da nossa metodologia, pois sua instabilidade não é favorável aos investidores.
- **Lucro Consistente de 6 a 10 anos:** embora aceitáveis, essas empresas não são a prioridade na construção da carteira.
- **Lucro Consistente há 11 anos ou mais, com crescimento:** empresas com histórico sólido de lucro, mantido por mais de uma década e com crescimento ao longo do tempo, são consideradas ideais e têm prioridade na composição da nossa carteira de investimentos.

IPO como um critério complementar ao lucro

O IPO, ou Oferta Pública Inicial, representa um estágio fundamental para uma empresa ao decidir abrir seu capital na bolsa de valores. Esse processo envolve a divisão do capital da empresa em ações e sua listagem na bolsa. Vamos entender por que isso é importante aqui.

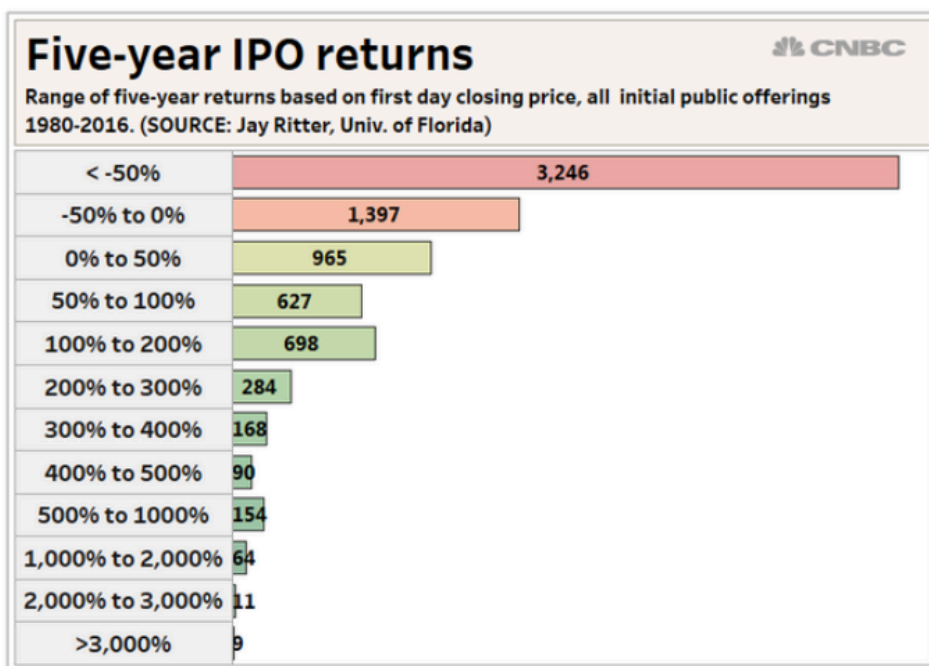
A **avaliação do histórico de lucro** de uma empresa ao longo do tempo só é verdadeiramente robusta quando ela está listada na bolsa de valores. Isso se deve ao rigoroso processo de auditoria que as

empresas listadas passam, garantindo a transparência e a veracidade de seus resultados financeiros.

Por isso, empresas com menos de 5 anos de listagem na bolsa não são relevantes para análise, pois esse período não oferece uma base substancial para avaliar o desempenho histórico e a estabilidade financeira.

Além disso, o entusiasmo em torno de empresas recém-listadas pode levar a decisões de investimento impulsivas. Estudos revelam que, nos primeiros 5 anos após o IPO, a maioria das empresas tem um retorno menor que -50%, indicando perdas significativas para os investidores.

PERFORMANCE DOS IPOS



Desse modo, classificamos o IPO das empresas em três níveis:

- IPO recente: abaixo de 5 anos;
- IPO entre 6 e 10 Anos; e

- IPO há 10 anos ou mais.

O primeiro grupo pode ser excluído da carteira, pois são empresas recentes, cujo histórico ainda não é conhecido. O segundo é considerado aceitável, pois apresenta maior probabilidade de continuar gerando lucro no futuro. Por fim, o terceiro é o cenário ideal para ocupar a maior parte da nossa carteira: **empresas listadas na bolsa há uma década ou mais**, com uma grande chance de manterem um histórico consistente de geração de lucro ao longo do tempo.

Fundamentos das ações — Negócio

Este é o terceiro e último pilar fundamental para a seleção criteriosa das melhores empresas da bolsa: o negócio. Investir em ações é muito mais do que simples transações na bolsa, é tornar-se sócio de empresas promissoras. A bolsa age como o intermediário, onde investidores procuram tornar-se sócios minoritários de grandes empresas. Assim, nossa atenção deve estar voltada para critérios robustos de avaliação do “negócio” por trás das ações.

O fundamento Negócio é dividido em 5 etapas:

1. Risco;
2. Eficiência;
3. Escala;
4. Setor; e
5. Margem.

O elemento de risco é o único de natureza eliminatória, exercendo o papel determinante na escolha de quais tipos de empresas merecem investimento e quais devem ser descartadas. Por outro lado, os demais critérios assumem uma **natureza classificatória**, desempenhando a função de diminuir o número total de empresas a serem avaliadas individualmente.

Risco

O principal risco que enfrentamos, estatisticamente falando, está intrinsecamente relacionado à **dívida das empresas**. Entendemos que

as empresas muitas vezes operam alavancadas, ou seja, utilizam-se de dívidas para potencializar seus investimentos e, conseqüentemente, seus lucros. No entanto, se a sua produção não gera lucro suficiente para saldar o empréstimo e os juros, isso se torna um grande problema.

Para avaliar essa delicada relação entre dívida e lucro operacional, empregamos um indicador-chave, que é **a relação entre dívida líquida e EBITDA** — lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização. Este indicador é fundamental, pois nos permite entender em quantos anos a empresa conseguiria quitar sua dívida, considerando seu lucro operacional atual.

Sendo assim, vamos observar três critérios, para saber se é viável ou não considerar essa empresa nos nossos investimentos:

- **Dívida Líquida sobre EBITDA maior que 4:** ou seja, a empresa tem uma dívida 4 vezes maior do que o que ela poderia pagar por ano. Empresas nessa faixa são consideradas de alto risco. O indicador sugere uma carga de dívida substancialmente elevada em relação à capacidade da empresa de gerar lucro operacional, por isso não vamos considerar essas empresas na hora de investir;
- **Dívida Líquida sobre EBITDA entre 3 e 4:** esta faixa indica um nível de risco aceitável, mas não desejável. Empresas aqui possuem uma dívida que pode ser administrada, mas demanda atenção devido ao potencial impacto nos resultados financeiros;
- **Dívida Líquida sobre EBITDA menor que 3:** empresas que mantêm esse indicador abaixo de 3 demonstram uma gestão prudente da dívida. Essa categoria é a mais desejável, indicando que a empresa possui uma dívida controlada em relação à sua capacidade de gerar lucro operacional. Essas serão as empresas com maior preferência na nossa metodologia.

Eficiência

Compreender como uma empresa utiliza seus recursos para gerar lucro é essencial para identificar aquelas que têm o potencial de oferecer

retornos sólidos e consistentes. Nosso objetivo é **buscar empresas que empreguem bem os seus recursos**.

Para avaliar a eficiência das empresas, concentramo-nos em dois indicadores principais:

- ROE (Return on Equity): Retorno sobre o patrimônio líquido; e
- ROIC (Return On Invested Capital): Retorno sobre o capital investido.

Esses indicadores revelam a capacidade da empresa de transformar seus recursos e investimentos em ganhos financeiros.

O ROE, ou Retorno sobre o Patrimônio Líquido, mensura o quanto de lucro uma empresa gera em relação ao seu patrimônio líquido. Por outro lado, o ROIC, ou Retorno sobre o Capital Investido, avalia o lucro em relação ao capital total investido na empresa, considerando ativos e patrimônio líquido. Em termos simples, esses indicadores revelam o quão eficientemente uma empresa gera lucro em relação ao capital a ela destinado.

Na nossa metodologia vamos utilizar um critério de classificação em cerca de 10%, indicando que empresas com ROE e ROIC superiores a esse valor são inicialmente classificadas como prioritárias. No entanto, é essencial notar que essa porcentagem não é uma linha rígida para eliminação ou aceitação; ela serve como um **guia para classificação**. Empresas com pontuações inferiores a 10% serão consideradas posteriormente, proporcionando uma visão mais abrangente durante todo o processo de análise.

Escala

O critério da escala visa **direcionar os investimentos para empresas de grande porte**. A estratégia consiste em buscar empresas que tenham uma vantagem competitiva associada à escala, pois estas tendem a possuir um maior poder de barganha em negociações tanto com fornecedores quanto com clientes.

Para avaliar a escala de uma empresa, há dois indicadores principais: o patrimônio líquido e a liquidez diária. O patrimônio líquido é um indicativo do tamanho geral da empresa, sendo essencial para avaliar sua escala. Por outro lado, a liquidez diária, que representa o volume de negociação diário da empresa, também está ligada à escala. Empresas de grande porte geralmente apresentam uma liquidez maior devido à quantidade significativa de transações que ocorrem diariamente.

Além disso, a escolha de empresas com alta liquidez está alinhada à premissa de não focar exclusivamente no preço das ações, mas sim na eficiência do mercado. A liquidez é fundamental para a validação da premissa do mercado eficiente, onde as ações de empresas eficientes são negociadas com frequência, refletindo melhor seus valores intrínsecos.

Sendo assim, nossos critérios de avaliação serão

- Patrimônio líquido ideal a partir de 1 bilhão; e
- Liquidez diária ideal a partir de 10 milhões.

Margem

O terceiro critério classificatório na metodologia de investimento é a margem, um indicador crucial para avaliar **quanto da receita total de uma empresa se converte em lucro**. A margem é fundamental para compreender a eficiência operacional e a capacidade da empresa de transformar suas vendas em ganhos significativos.

Para analisar a margem, dois indicadores específicos são considerados:

- Margem líquida: quanto da receita que entra vira lucro líquido, e o ideal aqui é a partir de 4%; e
- Margem EBIT: lucro antes dos impostos — quanto da receita que entra na empresa vira lucro operacional, e o ideal para nós será a partir de 4% também.

A compreensão dessas margens não exige um profundo conhecimento contábil, pois a metodologia destaca a importância dos indicadores sem a necessidade de detalhes técnicos. O foco está em utilizar essas

métricas como critérios secundários para classificação, contribuindo para a análise geral da capacidade da empresa de gerar lucro.

Setor

O último critério de avaliação do negócio da empresa é o "setor", que difere um pouco dos anteriores, pois não envolve a eliminação ou a classificação em ordem. Em vez disso, esse critério precisa de uma abordagem mais aprofundada, com o objetivo de compreender e explorar cada setor para a construção da carteira de investimentos.

O mercado de ações é composto por diversos setores ou segmentos, que podem incluir subsetores mais específicos relacionados às atividades das empresas. A análise do setor é relevante por dois motivos principais.

1. Alguns setores tendem a abrigar empresas de melhor qualidade, tornando-se um ponto de consideração importante; e
2. Ao montar uma carteira de ações, é essencial selecionar empresas de diferentes setores.

Quando falamos da base dos investimentos, entendemos que a diversificação desempenha um papel importante na gestão de riscos nos investimentos. Sendo assim, essa estratégia não se restringe apenas à composição geral da carteira — que pode incluir ações, fundos imobiliários (FIIs) e renda fixa —, mas se estende também às próprias ações selecionadas.

Ao optar por **ações de setores variados**, como serviços financeiros, energia elétrica, comércio, previdência e seguros, **o objetivo é construir uma carteira equilibrada abrangendo uma diversidade de fatores de risco**. A ideia central é evitar a concentração excessiva em um único setor, reconhecendo que diferentes setores podem ser impactados de maneiras distintas por eventos econômicos ou de mercado.

Dessa forma, mesmo que um setor enfrente desafios, outros setores diversificados podem compensar ou amenizar as flutuações, contribuindo para um desempenho mais estável ao longo do tempo.

Alguns exemplos de setores sólidos que podem nos orientar na hora de investir são

- Intermediários financeiros
- Serviços financeiros diversos
- Energia elétrica
- Serviços médico-hospitalares
- Análises e diagnósticos
- Máquinas e equipamentos
- Alimentos processados
- Previdência e seguros
- Comércio
- Comércio e Distribuição
- Tecidos, vestuários e calçados

Os únicos que procuraremos evitar são os setores cíclicos, que estão ligados a commodities, como petróleo, minério e papel e celulose. A razão principal é a sua falta de diferenciação competitiva, que os torna mais complexos e, frequentemente, menos propensos a oferecer retornos vantajosos a longo prazo.

Método Davi — Ações

Visão geral

O Método Davi é baseado na filosofia de Michelangelo ao esculpir a estátua de Davi: "Davi já estava ali, eu só tirei o que não era Davi." Assim como o artista revelou a figura de Davi esculpindo o mármore e removendo o que não era essencial, o mesmo princípio se aplica ao mercado de ações. As melhores ações já estão presentes, nosso papel é eliminar aquelas que não se encaixam nesse critério.

A ferramenta fundamental para esta abordagem é a **Planilha de Ouro das Ações**, mas antes de mergulharmos nela, é fundamental entender que você não vai simplesmente copiar e colar informações da sua planilha para a sua carteira de investimentos. O objetivo é que você seja capaz de **utilizar a ferramenta de forma autônoma**, a fim de selecionar os melhores investimentos, aplicando todos os critérios aprendidos, que incluem o lucro, o negócio e a sociedade.

A Planilha de Ouro das Ações é uma ferramenta flexível e adaptável a diferentes contextos do mercado. Durante períodos desafiadores, como aqueles em que as margens estão mais apertadas, você pode ajustar os filtros com bom senso. Por exemplo, durante períodos de retorno ROE excepcionalmente alto, você pode ser mais seletivo para evitar um universo muito amplo de ações.

A principal função da planilha é realizar uma **filtragem inicial, reduzindo a quantidade de ações a serem analisadas individualmente**. Sendo assim, a planilha não determina as ações nas quais você investirá, mas sim as que merecem uma análise mais detalhada.

Apresentação da ferramenta — a Planilha de Ouro das Ações

A planilha apresenta uma linha para cada empresa listada, contendo informações relevantes distribuídas em colunas. Cada coluna representa um dos 12 critérios fundamentais aprendidos anteriormente — com exceção do lucro, que deverá ser analisado individualmente.

Além disso, a ferramenta inclui uma aba de retorno, que fornece uma visão geral do desempenho das empresas em termos de retorno. No entanto, é fundamental observar que a análise do lucro exigirá uma observação ao longo de vários anos, alinhada ao princípio do *Efeito Lindy*.

A atualização da planilha é feita **mensalmente** — você não vai precisar realizar nenhuma atualização —, a versão mais recente estará sempre disponível [neste link](#) ou no QR code ao lado.



Além disso, vale lembrar que os fundamentos das empresas não mudam de uma hora para outra, de forma abrupta, e a planilha já passa por uma filtragem prévia, eliminando ações que não se alinham aos critérios estabelecidos.

A Planilha de Ouro das Ações já conta com uma pré-filtragem para simplificar o processo. Foram removidas ações que não são do tipo ON, aquelas do segmento de listagem tradicional e as que possuem pouca liquidez diária. Além disso, empresas com menos de 5 anos de IPO também foram excluídas, com algumas exceções próximas aos 5 anos. Essas etapas iniciais reduziram o universo de ações de mais de 400 para aproximadamente 70, facilitando sua análise.

Por fim, vale lembrar que para abrir a planilha, caso não possua excel, você pode, sem problemas, utilizá-la no Google Planilhas.

Como usar na prática?

Na prática, a utilização da planilha consiste em aplicar os conhecimentos adquiridos anteriormente. A análise engloba os fundamentos — lucro, negócio e sociedade —, considerando minuciosamente todos os critérios associados a eles em cada empresa. O objetivo é **restringir a seleção apenas às empresas que atendem aos padrões desejados em cada critério**, tornando-as assim potenciais investimentos.

Sendo assim, na planilha, você vai realizar os seguintes processos:

1. Tag along

- Filtrar os resultados do maior para o menor
- Eliminar aqueles que apresentam valores inferiores a 100%

2. Free float:

- Filtrar os resultados do maior para o menor
- Descartar aqueles que estão abaixo de 20%

3. Segmento de listagem:

- Excluir empresas listadas nos níveis 1 e 2

4. Governo como majoritário:

- Remover as empresas que tenham o Governo como sócio majoritário

5. IPO:

- Filtrar os resultados do maior para o menor
- Eliminar aqueles com pontuações abaixo de 10

6. Dívida líquida/EBITDA:

- Filtrar os resultados do menor para o maior
- Descartar os que excedem o valor de 3

7. Patrimônio líquido:

- Filtrar os resultados do maior para o menor
- Eliminar os que estão abaixo de 1 bilhão

8. Liquidez média diária:

- Filtrar os resultados do maior para o menor
- Descartar os que ficam abaixo de 9 milhões

9. ROE:

- Filtrar os resultados do maior para o menor
- Eliminar os que são inferiores a 10%

10. ROIC:

- Filtrar os resultados do maior para o menor
- Descartar os que ficam abaixo de 10%

11. Margem líquida:

- Filtrar os resultados do maior para o menor
- Eliminar os que são inferiores a 3%

12. Margem EBIT:

- Filtrar os resultados do maior para o menor
- Descartar os que são inferiores a 3%

Orientações finais sobre o uso da planilha

Se ainda sobraram muitas ações para análise, uma estratégia eficaz é utilizar o retorno do último ano para reduzir a quantidade. Você pode filtrar os retornos do maior para o menor e eliminar as ações que apresentam retorno abaixo de 10%. Quanto ao lucro, é fundamental realizar uma análise individual para cada empresa, considerando seu desempenho ao longo do tempo.

Na planilha, ao eliminar uma empresa e destacar essa decisão pintando a célula de vermelho, utilize a opção na coluna "Filtrar por Cor" e selecione "Sem Preenchimento" para garantir uma visualização clara.

Após a filtragem inicial, **analise todas as empresas que restaram**, de acordo com critérios que sejam mais relevantes para você. Pode ser interessante começar pelas empresas com maior margem líquida, por exemplo, ou pelas que possuem maior margem EBIT.

Depois, separe as empresas que atendem a todos os critérios estabelecidos. Em seguida, verifique quais setores estão ausentes em sua seleção. Filtre diretamente o setor que está faltando, analisando individualmente cada empresa correspondente. Por fim, o ideal é escolher entre 8 e 15 ações, mais do que isso não há necessidade.

A planilha é, portanto, uma ferramenta projetada para consolidar o domínio dos fundamentos, auxiliando na escolha das melhores ações. Todos os anos você poderá revisar essas ações com autonomia, uma vez que domina o método. E esse é justamente o objetivo da Metodologia de Verdade.

Análise Individual das ações

A seguir, examinaremos o processo de seleção das ações mais promissoras, analisando individualmente aquelas que passaram pela

primeira filtragem e estão registradas em sua planilha. O objetivo é escolher as melhores para compor a carteira de investimentos.

Para realizar a análise, vamos utilizar uma ferramenta, que é o **Checklist Ações de Verdade**, que está disponível [neste link](#) ou QR Code ao lado.



Então, o passo a passo é o seguinte:

1. Acesse o Checklist Ações de Verdade
2. No Checklist, preencha as informações solicitadas coletando os seguintes dados da Planilha de Ouro das Ações:

- Nome da ação que está analisando
- Tipo de ação
- Tag along
- Free float
- Segmento de listagem
- Tem governo como controlador?
- Quantos anos desde o IPO?
- Dívida Líquida/EBITDA
- Segmento

3. Para a análise do lucro, você pode utilizar dois sites:

- [Fundamentus](#)

Procurar ação: preencher código da ação > exibir > gráficos > demonstrativos de resultados.

- [Status Invest](#)

Buscar pela ação desejada > seleciona a ação > rola a tela até chegar no gráfico

de lucro (DRE) > selecionar período máximo > desmarca: receita líquida e custo.

4. Na avaliação do histórico de lucro:

- Verifique se o lucro é consistente e crescente ao longo do tempo, ou se ele fica variando com prejuízo;
 - Em seguida, preencha na ferramenta se a empresa possui um histórico de lucro consistente por 6 a 10 anos, ou há 11 anos ou mais.
5. Insira o restante dos dados obtidos no Checklist Ações de Verdade
 6. Após preencher todos os campos, clique em "Ver Resultado" na ferramenta para ter uma resposta sobre a análise desse ativo.
 7. Analise o resumo de todos os fundamentos apresentados pela ferramenta
 8. Verifique se a empresa atende aos critérios estabelecidos para ser considerada uma boa opção de investimento para compor a sua carteira

Em apenas alguns minutos, ao preencher o Checklist e verificar o resultado, você recebe uma resposta clara e eficiente. Esse método não só oferece uma solução prática, mas também concede autonomia, uma vez que você mesmo preencheu os fundamentos que conduziram a essa resposta.

Por fim, uma observação importante é que os bancos são exceções na análise dentro da planilha de ouro, uma vez que possuem ROIC, margem e dívida distorcidos, devido à natureza dos serviços financeiros. Sendo assim, considere apenas os fundamentos aplicáveis, como Tag Along, Free Float e lucro consistente.

Nesta situação, depois de realizar a filtragem convencional, é possível remover os filtros aplicados, selecionar o setor "intermediários financeiros" e inserir as informações no checklist para realizar a análise individual, seguindo o mesmo procedimento das demais ações.

Selecionando os melhores FIIs

O que são e como funcionam os FIIs

Os Fundos de Investimento Imobiliário, ou FIIs, desempenham um papel fundamental na construção do seu patrimônio, bem como no crescimento dele, focando especialmente na **geração de renda passiva a longo prazo**. A seguir, entenderemos o que é um Fundo de Investimento Imobiliário e como ele opera exatamente.

O FII é um ativo, uma forma de investimento que, ao longo do tempo, valoriza o patrimônio. Ele atua recebendo aluguéis e se beneficiando da valorização dos imóveis que compõem o fundo. Essa valorização reflete na cota do FII. Ao adquirir cotas desse fundo, você se torna cotista, semelhante à compra de ações. As ações estão para as empresas assim como os FIIs estão para os imóveis.

Mas diferentemente das ações, por meio das quais você se torna sócio de uma empresa, no FII, você compra cotas diretamente na bolsa de valores, tornando-se cotista desse fundo, adquirindo o direito de receber parte da renda vinda desses FIIs. Além disso, os FIIs são fundos fechados, **negociados entre investidores**, sem entrada adicional de recursos.

Os FIIs investem a maior parte do capital em imóveis diretamente, como prédios, galpões logísticos, shoppings, ou em ativos relacionados ao mercado imobiliário, como CRIs e LCIs. Sendo assim, a gestão profissional é fundamental para administrar esses ativos, tomar decisões estratégicas, como a negociação com inquilinos, e garantir o crescimento contínuo do fundo.

Os FIIs são, portanto, ativos que investem em imóveis através de uma gestão profissional.

Como acontece a distribuição de aluguéis?

Os imóveis do FII são alugados, predominantemente para empresas, gerando receita por meio dos aluguéis. Quando o dinheiro proveniente dos inquilinos chega ao FII, integrando seus ativos e gestão, **o FII é**

obrigado a distribuir, no mínimo, 95% do resultado desse período. Isso significa que, após subtrair as despesas, como aquelas relacionadas a imóveis com vacância e outras, no mínimo 95% do valor total do aluguel deve ser repassado aos cotistas.



Esta obrigação difere significativamente de uma ação, que não possui essa necessidade de distribuição. Enquanto uma empresa de ações pode optar por reter a maior parte do capital para investimentos futuros, expansão ou aquisição de outras empresas, os FIIs não desfrutam dessa flexibilidade.

Essa característica tem implicações importantes. A primeira delas é que os FIIs oferecem uma renda passiva de forma recorrente, sendo que a maioria dos listados na bolsa realiza pagamentos mensais. Esse formato proporciona ao investidor um **fluxo constante de renda passiva**. Além disso, a rigidez na distribuição contribui para reduzir o risco, pois não há a possibilidade de alocação arbitrária de recursos que poderia afetar negativamente o retorno ao investidor.

A dinâmica de distribuição ocorre na forma de proventos, termo equivalente aos dividendos em ações. Assim, 95% desse resultado

retorna ao investidor, registrado como provento em sua conta da corretora, após a distribuição pelo FII.

Além disso, outra questão essencial que diferencia os FIIs reside na forma como eles se expandem ao longo do tempo. Ao contrário das ações, em que o crescimento pode ocorrer pela retenção de lucros, os FIIs dependem de **emissões secundárias**. Essas emissões consistem na oferta de novas cotas no mercado.

O FII, ao emitir mais cotas, obtém capital adicional, permitindo ao gestor adquirir novos imóveis e expandir o portfólio do fundo. Os investidores existentes têm preferência na aquisição dessas novas cotas durante as emissões secundárias, podendo, assim, participar da expansão do FII.

Por que investir em FIIs?

Em resumo, para ter a clareza do porquê investir em FIIs, basta conhecer suas vantagens e desvantagens. Assim, você vai entender, de maneira mais objetiva, por que eles devem compor a sua carteira.

Vantagens

- **Desempenho histórico:** tanto os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) quanto os Real Estate Investment Trusts (REITs) apresentaram um histórico de desempenho notável ao longo do tempo;
- **Isenção de impostos:** a distribuição de proventos pelo FII não incorre em impostos sobre o rendimento, proporcionando uma vantagem tributária significativa;
- **Simplicidade na aquisição:** a aquisição de cotas de FII é prática e rápida, destacando-se pela facilidade de entrada no mercado;
- **Renda passiva:** a característica primordial do FII é a geração de renda passiva, proporcionando pagamentos regulares aos investidores;
- **Ausência de burocracia:** comparado com imóveis físicos, o FII não tem processos burocráticos, como lidar com papéis ou inquilinos;

- **Investimento Inicial Baixo:** nos FIs é possível começar a investir com quantias pequenas como 100 ou 200 reais, conhecer o ativo e começar também a receber os aluguéis — proporcionalmente ao seu investimento;
- **Alta liquidez:** em contraste com imóveis físicos, a venda de cotas de FI pode ser realizada de maneira prática e rápida por meio da Bolsa de Valores, proporcionando maior liquidez; e
- **Diferencial competitivo:** ao adquirir FIs, os investidores investem nos maiores imóveis do país, localizados em zonas estratégicas e com estruturas robustas — como galpões logísticos e lajes corporativas.

Desvantagens

- Necessidades de emissões para crescer; e
- Indisponibilidade do uso do imóvel, ou seja, ao investir em FIs, não há a possibilidade de utilizar o imóvel para fins pessoais, diferenciando-se assim da propriedade física.

Da mesma forma que exploramos a seleção de ações, iremos também aprofundar nossos conhecimentos na escolha dos melhores Fundos de Investimento Imobiliário (FIs) para integrar uma carteira de investimentos sólida, impulsionando assim o crescimento do patrimônio.

Vale lembrar que de modo semelhante a outros investimentos em renda variável, ao aportar em um Fundo de Investimento Imobiliário (FI), a obtenção de renda passiva começa no curto prazo, estendendo-se também para o médio prazo. Contudo, o principal objetivo reside no acúmulo desse patrimônio, visando gerar uma renda passiva substancial no longo prazo.

Fundamentos dos FIs — Ativo

Os FIs também possuem fundamentos, assim como as ações. Por trás de um bom FI estão três pilares: os ativos, os imóveis e a gestão profissional. Esses são critérios fundamentais que vão orientar na hora de selecionar os melhores FIs.

O primeiro dos três fundamentos dos FIs é o ativo. Compreender com que propósito um FI investe e o tipo de imóvel que ele investe é essencial. Os FIs podem variar em suas estratégias, alguns focando em comprar terrenos para construção, outros preferindo imóveis já prontos para assegurar receitas imediatas por meio de aluguéis. Além disso, há também aqueles que se dedicam a adquirir títulos, desvinculados da propriedade física.

A busca por diferentes tipos de propriedades revela a diversidade de estratégias adotadas pelos FIs. Alguns direcionam seus investimentos para o setor hospitalar, enquanto outros preferem focar em lajes corporativas. Compreender esses nichos é muito importante, uma vez que **cada categoria possui um histórico de desempenho único**. Ao explorar esses aspectos, os investidores conseguem discernir entre os segmentos mais vantajosos e outros menos promissores.

Quando analisamos o ativo de um FI, exploramos **o objetivo e o tipo de imóvel no qual ele investe**, conforme definido em seu regulamento. O regulamento do FI determina o propósito do fundo, por meio do mandato de finalidade, e especifica os tipos de imóveis nos quais o FI investe através do segmento do fundo.

Desse modo, o mandato de finalidade assume diversas formas que refletem em diferentes estratégias:

- **Renda:** FIs com esse mandato tem o objetivo de adquirir propriedades já construídas, com o propósito principal de gerar renda por meio de aluguéis. Essa abordagem é comumente associada à aquisição de imóveis comerciais ou logísticos, onde os inquilinos pagam aluguel pelo uso dessas instalações;
- **Desenvolvimento:** seu objetivo é desenvolver ou incorporar imóveis, nesse cenário, o FI se envolve em projetos de construção, criando propriedades que podem ser destinadas tanto para venda quanto para a renda, ou seja, construir imóveis para vender ou alugar;
- **Títulos e Valores Mobiliários (TVM):** alguns FIs adotam uma abordagem mais financeira, investindo em títulos e valores mobiliários relacionados a imóveis. Isso pode incluir a aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e outros

instrumentos financeiros que conferem o direito ao recebimento de aluguéis. Essa estratégia proporciona uma exposição indireta ao mercado imobiliário, sem a aquisição direta de propriedades físicas; e

- **Híbridos:** podem adotar mais de uma estratégia das mencionadas anteriormente.

Tipos de FIIs

Na prática, quando exploramos o mercado em busca de informações sobre FIIs, o mandato de finalidade se traduz em tipos específicos, facilitando nossa análise. Essa classificação simplifica os mandatos presentes nos regulamentos, proporcionando uma compreensão mais acessível e uma divisão mais precisa. Vamos agora examinar os principais tipos de FIIs, lembrando que é por meio dessa tipologia que vamos analisar e selecionar os melhores FIIs para uma carteira de investimentos de verdade.

FIIs de Tijolo

- Investem diretamente no imóvel físico, como galpões, lajes corporativas ou shoppings já construídos;
- Buscam renda adquirindo propriedades prontas e gerando receitas por meio de aluguéis.

FIIs de Papel

- Simplificam a categoria anteriormente chamada de "Títulos e Valores Mobiliários", investem em contratos e TVM, adquirindo principalmente CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários);
- Constroem um portfólio baseado nos direitos de recebimento de aluguéis de diferentes contratos.

FIIs de Desenvolvimento

- Responsáveis por construir imóveis para venda ou aluguel;
- Subdividem-se em desenvolvimento para renda e desenvolvimento para venda

FOFS (Fundos de Fundos)

- FIs que investem em outros FIs

Híbrido

- FIs que misturam investimentos em FIs de tijolo e FIs de papel

Então, vamos direto ao ponto: quais FIs realmente vão entrar na nossa metodologia?

Para começar, os dois primeiros a serem riscados da lista são os FIs de Desenvolvimento e os FOFS, pois não atendem aos critérios que buscamos. Os FIs de Desenvolvimento, devido à sua complexidade e aos riscos na incorporação de imóveis, não são ideais considerando a nossa busca por segurança e renda passiva. Já os FOFS são cortados porque tiram a autonomia do investidor ao investir em outros fundos, você estaria adicionando mais um intermediário em um processo que poderia fazer sozinho, o que resultaria em taxas desnecessárias.

Portanto, os protagonistas que formarão a base de nossa carteira de investimentos são os **FIs de Tijolo e os FIs de Papel**. Os FIs de Tijolo se voltam para a obtenção de renda através de investimentos em imóveis consolidados, enquanto os FIs de Papel geram receitas passivas ancoradas em contratos de aluguel de longo prazo. Compreender profundamente essas categorias é essencial para uma escolha cuidadosa dos melhores FIs — um ponto fundamental para o sucesso de nossa estratégia.

Vale comentar que, conseqüentemente, os híbridos também podem ser uma boa opção para integrar a carteira de investimentos, uma vez que investem em renda e TVM. Mas, em geral, focaremos nos FIs que sejam somente de Tijolo ou de Papel.

Segmentos: em que tipo de imóvel o FI investe?

Ao entender o objetivo dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIs), surge a questão: quais tipos de imóveis esses FIs podem adquirir? E a resposta está nos segmentos, que são categorias determinadas nos

regulamentos que especificam os tipos de imóveis aos quais os FIIs estão autorizados a investir.

Vamos dividir em três níveis, começando pelos que não vamos investir — e você vai entender o porquê) até chegar àqueles que vão compor a nossa carteira, de acordo com a metodologia que seguimos.

1. Hospital e Hotel

- FIIs de Hospital: apresentam desvantagens jurídicas significativas, uma vez que a inadimplência em um hospital pode envolver implicações éticas e legais complexas.
- FIIs de Hotel: sujeitos a variações sazonais, esses fundos enfrentam desafios específicos, como os impactos negativos causados por eventos, exemplificado pelo lockdown que afetou diretamente o setor.

2. Residencial e outros

- Teoricamente, não apresentam riscos superiores, mas também carecem da vantagem competitiva encontrada em outros segmentos;
- Residências comuns não apresentam o diferencial competitivo que está presente, por exemplo, em imóveis corporativos de alta qualidade ou em galpões logísticos essenciais para a economia em evolução.

3. Lajes corporativas, Logística, Shopping E TVM

- Lajes Corporativas: reconhecidas pelo diferencial competitivo e localização privilegiada, sendo ideais para investidores em busca de ativos de alta qualidade;
- Logística: impulsionadas pela crescente demanda por pontos de distribuição em um mundo cada vez mais digital, as instalações logísticas oferecem segurança e potencial de valorização;
- Shoppings: fundamentais na cultura de consumo brasileira, os FIIs de shopping possuem participação nas receitas dos lojistas e oferecem diversificação para a carteira;

- TVM (Títulos e Valores Mobiliários): especialmente focado nos FIs de papel, esse segmento não possui um tipo específico de imóvel, uma vez que seu mandato concentra-se em títulos de valores mobiliários.

Sendo assim, vamos eliminar os dois primeiros e concentrar os nossos investimentos em FIs em lajes corporativas, logística, shopping e TVM. Estabelecemos, assim, as bases para selecionar os melhores FIs — uma etapa crucial em nossa jornada de investimentos. Agora, passaremos aos critérios de classificação, a fim de realizar uma escolha ainda mais criteriosa.

Critérios de classificação para a seleção dos melhores FIs

Antes de escolher os melhores Fundos de Investimento Imobiliário (FIs), é necessário conhecer os critérios de classificação. Diferentemente dos critérios eliminatórios, esses não excluem um FI da análise, mas servem como **indicadores para classificação**.

Os critérios de classificação estão ligados à escala. A escala, representada pelo tamanho de um FI, é um fator crucial. Estudos muito sólidos realizados nos EUA indicam que FIs com maior escala tendem a gerar retornos superiores ao longo do tempo. Ou seja, quanto maior o FI, maior também a chance de ele performar bem.

Desse modo, para a nossa metodologia, na hora de selecionar os FIs analisaremos dois indicadores de escala:

1. **Patrimônio Líquido**, que é o somatório de patrimônio dentro do FI, **a partir de 300 milhões**; e
2. **Liquidez diária**, que reflete a quantidade de negociações diária, **a partir de 7 mil negociações**.

Lembrando que esses indicadores não eliminam FIs, mas orientam a ordem de análise. Portanto, às vezes, será interessante agir com certa flexibilidade nos critérios de escala, considerando variações temporais.

Fundamentos dos FIIs - Imóveis

Os imóveis são o segundo fundamento dos FIIs. O FII é um investimento no qual você, como investidor, possui uma participação em um fundo que detém imóveis. A receita gerada por esses imóveis, através do aluguel pago pelos inquilinos, retorna para os investidores na forma de renda passiva. Portanto, a análise dos imóveis torna-se crucial para garantir segurança e resultados sólidos nos FIIs.

Sendo assim, analisaremos primeiro os FIIs de Tijolos e, em seguida, passaremos para a análise dos FIIs de Papel.

FIIs de Tijolo — Vacância

O primeiro aspecto fundamental que exploraremos ao avaliar um imóvel em um FII é a **vacância**. A vacância representa a porcentagem de imóveis não ocupados. Para ilustrar, consideremos um exemplo prático: um FII com 5 imóveis, sendo um deles desocupado, resulta em uma vacância de 20%. É importante analisarmos este aspecto porque **quanto menor a vacância**, ou seja quanto maior a ocupação nos FIIs, **maior serão os resultados** e menor os custos. Isso porque haverá mais inquilinos pagando aluguel e arcando com as despesas dos imóveis ocupados.

Existem duas categorias de vacância a serem consideradas: a vacância física, que se baseia na metragem quadrada dos imóveis — a mais comum —, e a vacância financeira, que leva em conta o custo por metro quadrado.

A vacância financeira é um jeito de calcular a porcentagem de imóveis desocupados levando em conta o custo por metro quadrado. Vamos simplificar isso com um exemplo: imagine um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) com 10 imóveis. Um desses imóveis é uma área de luxo que representa metade do preço por metro quadrado, enquanto os outros 9 têm o custo restante. Se apenas esse imóvel de luxo ficar desocupado, teríamos uma vacância financeira de 50%, porque ele é responsável por metade do custo total por metro quadrado.

Sendo assim, a vacância financeira é útil quando há uma disparidade nos custos dos imóveis dentro do FII. Se o FII informa a vacância

financeira, significa que há imóveis com custos por metro quadrado muito diferentes. Geralmente, olhamos primeiro para a vacância física, que considera apenas os imóveis vazios, mas se o FII disponibiliza a vacância financeira, podemos considerá-la antes.

Ao analisar a vacância, é importante estabelecer critérios claros:

- Vacância acima de 30% indica um sinal de alerta;
- Vacância entre 25% e 30% é considerada aceitável, com uma contenção de risco apropriada; e
- **Vacância inferior a 25%** é o nosso objetivo ideal, garantindo uma ocupação sólida e resultados mais robustos.

Outro ponto importante é a quantidade de imóveis dentro de um FII. Maior diversificação significa menor risco de vacância abrupta. Imagine um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) como se fosse uma casa com um morador. Se a casa está ocupada, a vacância é de 0%, o que é bom. No entanto, se o morador sair no próximo mês, a vacância pode pular de 0% para 100%, mostrando como o risco pode aumentar rapidamente, especialmente se você tiver apenas uma casa.

Agora, pense em ter várias casas com diferentes moradores, dentro do mesmo FII. Se uma casa ficar vazia ou um morador sair, a vacância não muda drasticamente, talvez de 0% para 10%. Quanto mais casas e moradores você tiver no mesmo FII, menor é o risco da vacância mudar de uma hora para outra, proporcionando mais segurança.

Sendo assim, o nosso critério será

- Evitar FIIs com apenas 1 a 5 imóveis, considerando-os concentrados e mais arriscados;
- Aceitar ou tolerar FIIs com 6 a 9 imóveis; e
- Buscar como ideal **FIIs com 10 ou mais imóveis**, já que oferecem uma segurança muito maior, mesmo em caso de perda de um imóvel ou inquilino.

O mesmo princípio se aplica à quantidade de inquilinos nos FIIs. No entanto, diferentemente dos imóveis, não é prático examinar detalhadamente quantos inquilinos um FII possui. Alguns FIIs podem ter

até 100 inquilinos diferentes devido à complexidade de seus ativos, como prédios com vários andares, setores e apartamentos.

Nossa abordagem é bastante básica e direta. Verificamos se o FII é Monoinquilino, ou seja, se tem apenas um inquilino, ou Multi-inquilino. A primeira situação apresenta um grande risco, pois se esse único inquilino sair, a vacância sobe para 100%, representando um risco considerável. Portanto, optamos por não investir em FIIs Monoinquilino e preferimos aqueles que são Multi-inquilinos — que geralmente é algo em torno de 10, 15 ou até 20 inquilinos. Esses são os FIIs que oferecem maior diversificação e segurança.

FIIs de Papel

Quando abordamos os FIIs de papel, que investem em títulos e valores mobiliários, destacamos o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Os CRIs são contratos que garantem o direito de receber aluguel de um imóvel, proporcionando uma fonte de renda passiva para o FII.

Ao investir em um FII de papel, você está, na verdade, aplicando seu dinheiro em títulos que geram uma renda passiva, sendo assim a análise desse tipo de FII não se concentra nos imóveis, mas sim na **alocação**, ou seja, em como o FII está investindo nos diferentes tipos de papéis.

Um FII de papel investe basicamente em CRIs, FIIs e Títulos públicos, mas o objetivo da nossa análise será **verificar se o fundo está predominantemente investido em CRIs**, pois — como vimos anteriormente — essa é considerada a estratégia mais eficaz para gerar renda passiva ao longo do tempo.

Considerando o investimento dos FIIs em CRIs serão avaliados dois critérios:

- a **porcentagem** do capital alocado em CRIs: um FII de papel que destina, por exemplo, 90% do capital em CRIs demonstra uma alocação robusta nesse tipo de investimento; e
- a **quantidade** de CRIs, buscando uma diversificação equivalente àquela desejada em FIIs de tijolo com múltiplos imóveis.

Desse modo, nossos critérios práticos para FIIs de papel serão

- Eliminar da nossa metodologia aqueles que possuem menos de 50% do capital alocado em CRIs, ou menos de 30 CRIs;
- Considerar aceitável — mas não ideal — uma alocação em CRIs em torno de 50%, com 30 a 50 CRIs; e
- Buscar como ideal **FIIs de papel que alocam mais de 75% do capital em CRIs** e possuem 50 CRIs ou mais, garantindo uma diversificação robusta e maior segurança.

É importante destacar que todos esses critérios são fundamentais para construirmos a base de análise dos FIIs. Portanto tudo fará mais sentido quando você colocar em prática, na hora de montar a sua planilha, a fim de selecionar os melhores FIIs para compor a sua carteira de investimentos.

Fundamentos dos FIIs - Gestão

A gestão é o terceiro fundamento dos FIIs, entender a importância desse aspecto é fundamental, pois o FII, como ativo de investimento em imóveis, depende diretamente das decisões tomadas pela gestão por trás dele.

Para avaliar a qualidade dessa gestão, examinaremos três critérios principais. O primeiro é o tempo de listagem, que se refere ao histórico do FII na bolsa. Analisar um FII ao longo de anos fornece uma base sólida para avaliar a consistência e a eficácia da gestão.

Além disso, observaremos o administrador, a instituição responsável pelas decisões-chave, buscando as melhores opções. E, por fim, consideraremos as taxas de gestão, optando por FIIs com taxas justas em relação ao serviço prestado. Este é o caminho para escolher FIIs com uma gestão sólida e eficiente.

Critérios para analisar a gestão de um FII

Tempo de listagem

O tempo de listagem indica a trajetória do fundo na bolsa de valores. Sendo assim,

- Se um FII está listado há menos de 3 anos, é considerado de histórico curto, o que torna difícil avaliar a consistência de sua gestão. Mesmo que seja administrado por uma equipe competente, a falta de um histórico mais extenso pode gerar incertezas;
- A faixa de 3 a 5 anos já proporciona um horizonte um pouco mais sólido, permitindo-nos avaliar melhor a qualidade da gestão, mas ainda não é o ideal; e
- **FIs com 5 anos ou mais de listagem** é o que buscaremos na nossa metodologia, pois apresentam um histórico mais robusto, proporcionando uma base sólida para as análises e as decisões em relação ao investimento.

Administrador

A análise do administrador baseia-se em dois critérios:

1. Histórico do Administrador

- Avaliamos o desempenho do administrador analisando o histórico de outros FIIs por ele gerenciados;
- Administradores com vários FIIs listados, apresentando resultados consistentes ao longo do tempo, demonstrando habilidade comprovada.

2. Credibilidade da instituição

- Consideramos a reputação e a credibilidade da instituição responsável pela administração do FII;
- Uma instituição confiável adiciona uma camada extra de segurança à escolha do fundo, fortalecendo o processo de seleção.

Para ajudar você nesta etapa, construímos dentro da Metodologia de Verdade um **Ranking dos Melhores Administradores**. Ele fornece uma lista confiável dos administradores mais qualificados, e você pode

encontrá-la [neste link](#) ou Qr Code ao lado. Isso não impede que você faça a sua própria avaliação, mas aqui você encontra uma lista já pronta que vai agilizar o seu processo de análise.



Taxas

Quando procuramos taxas menores, estamos nos referindo a taxas que são adaptadas de acordo com o tipo de gestão adotado pelo FII. Se um FII obtiver resultados excelentes ao longo do tempo, especialmente ao empregar uma gestão muito ativa, por exemplo, pode haver uma adaptação na taxa para refletir esse modelo.

No entanto, o foco central é buscar taxas que estejam alinhadas com as atividades específicas do FII, reconhecendo que diferentes fundos podem apresentar taxas ligeiramente mais altas ou mais baixas. A chave é **compreender quando e qual critério aplicar para determinar se a taxa é ideal ou não para o FII.**

Existem duas taxas principais em um fundo de investimento imobiliário:

- **Taxa de administração:** incide anualmente sobre o valor total do FII. Para ilustrar, se um FII possui um valor de mercado de 1 milhão e cobra uma taxa de administração de 1% ao ano, isso equivale a 10 mil reais anuais. Importante salientar que essa taxa não é retirada diretamente dos seus dividendos, é automaticamente descontada do montante que você receberia como renda passiva;
- **taxa de performance:** é facultativa e entra em cena apenas quando o desempenho do FII supera uma referência, chamada de benchmark. Por exemplo, se um FII cobra 10% acima do CDI e registra um retorno de 15%, enquanto o CDI rende 10%, a taxa de performance será aplicada sobre a diferença de 5%.

Para compreender se uma taxa é adequada a determinado FII, é importante compreender o tipo de gestão que é feita: passiva ou ativa.

Ambas se diferenciam em quatro aspectos essenciais: objetivo, flexibilidade, escala e taxas.

Na gestão passiva, a flexibilidade é reduzida, e a abordagem é mais contida. Um FII de gestão passiva, por exemplo, gerencia seus poucos imóveis de maneira passiva, recebendo renda dos inquilinos sem grandes movimentos. Em contrapartida, a gestão ativa é mais dinâmica e flexível. Esses fundos realizam emissões, exploram novas oportunidades de investimento e ajustam seu portfólio de acordo com as mudanças no mercado imobiliário. Essa abordagem mais incisiva proporciona uma maior liberdade na tomada de decisões.

A diferença entre essas duas gestões reflete-se, conseqüentemente, nas suas taxas. Naturalmente, um FII de gestão passiva deve manter uma taxa de administração extremamente baixa, pois opera de maneira mais simplificada, sem a necessidade de uma equipe extensa ou análises especializadas.

Por outro lado, os FIIs de gestão ativa podem justificar taxas um pouco mais elevadas, considerando a dinâmica de sua gestão. No entanto, é fundamental lembrar que a aceitação de uma taxa mais alta para gestão ativa não implica aceitação de qualquer taxa, há uma tolerância que leva em conta a justificativa proporcionada por esta abordagem.

Sendo assim, de forma bem prática, temos:

Taxas para FIIs de Papel

- Administração: próximo a 1% a.a como ideal, e muito superior a 1% a.a como inaceitável
- Performance: inexistente como ideal, e qualquer valor como inaceitável

Valores em torno de 1.1% ou 1.2%, no máximo, sem a presença de taxa de performance, qualificam o FII de papel como elegível para integrar nossa carteira de investimentos. No entanto, se a taxa de administração ultrapassa 1% ou se há qualquer cobrança de taxa de performance, torna-se incoerente incluí-lo na carteira com base em nossa metodologia.

Isso decorre da natureza simplificada e menos dinâmica da gestão desses fundos, os quais não demandam taxas elevadas devido à sua operação mais contida.

Taxas para FIs de Tijolo — Gestão Passiva

- Administração: próximo de 0,2% a.a como ideal, e muito superior a 0,2% a.a como inaceitável
- Performance: inexistente como ideal, e qualquer valor como inaceitável

Taxas de administração superiores, como 0,3% ou 0,4%, já se mostram excessivas. A ausência de taxa de performance é compreensível, pois esses fundos não estão envolvidos em atividades que demandem tal cobrança. Portanto, um FI de tijolo com gestão passiva é considerado elegível, se apresentar uma taxa de administração próxima de 0,2% ao ano e não cobrar taxa de performance.

Taxas para FIs de Tijolos — Gestão Ativa

- Administração: próxima de 2% a.a. como ideal
- Performance: até 20% a.a como ideal

→ Com benchmark IPCA+X%, somente em FIs com ótimos resultados.

- Administração: muito superior a 2% a.a como inaceitável
- Performance: maior que 20% a.a como inaceitável

→ Com benchmark fraco ou FIs sem histórico de resultado.

A taxa de performance pode ser considerada se estiver alinhada com um benchmark, ou seja, uma régua que estabelece um critério para a cobrança. Uma taxa de performance de até 20% ao ano é o máximo permitido, desde que esteja vinculada a um benchmark robusto, como IPCA mais 6%. Este último ponto é crucial para garantir que a taxa de performance seja justa e alinhada com resultados excepcionais, evitando a imposição de taxas desproporcionais.

Método Davi — FIs












Esta é uma etapa muito importante e prática. Você vai conhecer o Método Davi para os FIs e entender como utilizá-lo. Para isso,

aplicaremos todos os fundamentos aprendidos, a fim de selecionar os melhores Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) da Bolsa. Esses FIIs formarão a base da sua carteira de investimentos, gerando renda passiva mensalmente.

Em primeiro lugar, faremos uma introdução sobre o método e seu funcionamento. Em seguida, abordaremos o conceito de diversificação, destacando sua importância. Depois, um passo a passo de como utilizar, na prática, a "Planilha de Ouro dos FIIs" e o "Checklist de FIIs de Verdade".

FUNDAMENTOS DOS FIIS METODOLOGIA DE VERDADE

Para facilitar sua aplicação, você pode retomar os conceitos por meio da Tabela de Fundamentos dos FIIs, a seguir. Somente lembrando que informações como alocação (dos FIIs de papel), ranking com os melhores administradores e escala, que é um critério classificatório, não estão contidas nesta tabela.

			
Tipo de FII 	FII de Tijolo e FII de Papel	Híbrido	Desenvolvimento e FOF
Segmento 	Lajes Corporativas, Logística, Shopping e TVM	Residencial e Outros	Hospital e Hotel
Vacância 	Menor que 25%	Entre 25% e 30%	Maior que 30%
Imóveis 	10 ou mais	6 a 9	1 a 5
Inquilinos 	Multi-inquilino	-	Mono-inquilino
IPO 	5 anos ou mais	Entre 3 e 5 anos	Menos de 3 anos
Taxa FII Papel 	Adm: 1% Perf.: -	-	Adm: >>1% Perf.: qualquer
Taxa FII Tijolo gestão passiva 	Adm: 0,2% Perf.: -	-	Adm: >>0,2% Perf.: qualquer
Taxa FII Tijolo gestão ativa 	Adm: 2% Perf.: 20%	-	Adm: >>2% Perf.: bench fraco

Administrador:  Conforme Ranking

Escala: Classificatório

Conhecendo a ferramenta: Planilha de Ouro — FIIS

A Planilha de Ouro dos FIIs é a nossa ferramenta fundamental para selecionar os melhores FIIs. Cada linha corresponde a um dos fundamentos definidos anteriormente, como ativo, imóvel, e gestão, ou alocação, no caso de FIIs de papel. Em seguida, cada coluna representa um FII específico, fornecendo informações detalhadas sobre

segmento, tipo de fundo, se é multi-inquilinos, quantidade de imóveis, administrador, e assim por diante.

Esta é uma ferramenta altamente flexível, proporcionando a você a liberdade de aplicar o método sem rigidez. Aqui você encontrará um caminho simples e direto, mas terá a flexibilidade para ajustar a quantidade de FIIs conforme sua preferência.



Além disso, a Planilha de Ouro será atualizada mensalmente, garantindo que você sempre tenha acesso às informações mais recentes — o que elimina a dependência de fontes externas, proporcionando autonomia ao investidor. Você pode acessar a planilha [neste link](#) ou no QR code aqui ao lado.

A importância da diversificação nos FIIs

Diversificação, em termos simples, significa não concentrar todos os investimentos em uma única opção. Assim como você não investiria exclusivamente em uma única ação, evitando colocar “todos os ovos na mesma cesta”, a diversificação estende-se também dentro de uma classe de ativos, assim como é o caso das ações. Mas por que isso é relevante na escolha de FIIs?

Ao nos depararmos com quatro principais segmentos de FIIs — laje corporativa, logística, shopping e TVM —, a estratégia é selecionar os melhores FIIs de cada um desses segmentos. Em vez de escolher uma variedade ampla e separada de FIIs, optamos por um direcionamento mais específico. Por exemplo, identificamos os melhores FIIs de lajes corporativas e os adicionamos à nossa carteira nessa categoria. Da mesma forma, fazemos uma seleção cuidadosa dos melhores FIIs de logística, e assim por diante.

Essa abordagem garante que, ao final do processo, tenhamos uma carteira robusta e diversificada, composta apenas por ativos de qualidade.

A Planilha na prática

Para preencher a planilha e analisar os FIIs, com o objetivo de selecionar os melhores, você vai utilizar todos os fundamentos dos FIIs que vimos até aqui — que já estão na tabela acima para facilitar esse processo de filtragem, com exceção da alocação, do ranking dos administradores e da escala.

A seguir, um exemplo de filtragem de como você vai preencher na tabela, neste caso um FII de Logística:

- Na coluna: Tipo de fundo → selecione apenas: Tijolo
- Na coluna: Segmento de atuação → seleciona apenas: Logística
- Na coluna: Quantidade de imóveis → selecione apenas as quantidades de imóveis que desejar
- Na coluna: Multi-inquilino → selecione apenas a opção SIM
- Na coluna: Vacância → selecione apenas as porcentagens desejadas de acordo com a tabela de fundamentos dos FIIs
- Na coluna: Tempo de listagem → selecione o período desejado de acordo com a tabela
- Na coluna: Administrador → selecione os melhores de acordo com o checklist vigente
- Na coluna: Taxa de adm → verificar se as taxas estão condizentes com o tipo de gestão e dentro dos limites
- Na coluna: Taxa de performance → se houver, verificar se as taxas estão dentro do limite
- Na coluna: Benchmark → verificar se o benchmark é alto

Orientações finais sobre o uso da planilha

O passo a passo acima será replicado para todos os outros segmentos, basta selecionar a opção “classificar e filtrar > limpar”. Depois de seguir este processo algumas vezes, você dominará completamente essa ferramenta. A principal vantagem disso é que, uma vez por ano, ao revisar sua carteira, a tarefa será bem mais simples. Tudo o que você precisa fazer é abrir a mesma planilha utilizada anteriormente e procurar pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) que possui.

Ao utilizar a função "Limpar Filtros", você pode verificar se os FIIs selecionados anteriormente ainda atendem aos critérios. É um processo

rápido e eficiente. Em questão de segundos, você poderá validar se o FII ainda atende aos fundamentos, proporcionando tranquilidade em relação à sua carteira, e permitindo uma análise detalhada apenas um ano depois.

Além disso, caso você queira analisar algum FII que não está na planilha — o que não é recomendável —, você pode recorrer à



ferramenta **Checklist FIIs de Verdade** (disponível [neste link](#) ou no QR Code ao lado). Basta preencher as informações do FII na plataforma e você terá um diagnóstico completo dele. Você também pode usar outras fontes como o site [fundsexplorer](#).

Por fim, ao compor sua carteira, o objetivo é buscar um equilíbrio entre os segmentos, optando por um número entre 5 e 15 FIIs. Se preferir uma abordagem mais concisa, escolha 2 FIIs de logística, 2 de TVM, 2 de papel, 2 de shopping e 2 de laje corporativa, por exemplo — já é uma excelente configuração.

Para quem deseja uma carteira um pouco mais ampla, a sugestão é incluir 3 FIIs de logística, 3 de títulos e valores mobiliários, 3 FIIs de papel, 2 de shopping e 3 de laje corporativa, alcançando um total de 10 a 11 FIIs. Sempre mantenha a seleção equilibrada, evitando desproporções, como escolher 10 FIIs de papel e apenas um FII de logística, por exemplo, o que poderia afetar a distribuição percentual.

Lembre-se de selecionar de 2 a 5 FIIs em cada segmento, com um limite de 2 a 4 para evitar uma carteira excessivamente diversificada. Assim, você terá montado sua carteira completa de investimentos em FIIs. Portanto, se você ainda não começou a investir, este é o momento! Ao seguir essas etapas, sua carteira estará completa, gerando renda passiva mensalmente.

Selecionando os melhores investimentos no exterior

Como e onde investir no exterior

Em primeiro lugar, vamos entender por que investir no exterior. Basicamente são três os motivos:

- moeda forte;
- mercado global; e
- diversificação.

Moeda forte

O Brasil é um país emergente, cuja moeda, o real, enfrenta desafios de fragilidade ao longo do tempo. Sendo assim, a exposição a uma moeda forte, como o dólar, é fundamental. Associada a uma economia robusta, como a dos Estados Unidos, o dólar é uma âncora financeira consolidada, resistindo a crises e mantendo-se como a moeda mais segura no âmbito global.

Essa solidez reflete-se na inflação, contrastando com a história de desvalorização do real. Ao investir em dólares, você não apenas se protege da inflação, mas também ganha confiança em uma moeda globalmente reconhecida e utilizada como padrão de reserva.

Mercado global

Investir no exterior não é somente contar com uma moeda forte, mas também ter acesso a um mercado global poderoso. Cerca de 44% do mercado de capitais mundial está nos Estados Unidos, uma indicação do domínio econômico americano. Empresas globais, como a Apple, têm sua base nos EUA, proporcionando a investidores acesso direto a organizações com alcance internacional.

Embora outras regiões, como Europa e China, sejam igualmente atrativas, as empresas americanas, por sua natureza global, destacam-se como uma escolha lógica.

Diversificação

A terceira razão que valida a necessidade de investir no exterior é a diversificação. O dólar, muitas vezes, age inversamente à bolsa brasileira. Enquanto esta pode cair, o dólar tende a subir, oferecendo uma grande proteção. Ao possuir investimentos tanto na bolsa brasileira, um mercado emergente, quanto em ativos americanos, você cria um equilíbrio estratégico. Quando uma parte de seu patrimônio enfrenta desafios, a outra pode agir como um contrapeso.

Estes são os três principais motivos que tornam praticamente obrigatória a inclusão de ativos em dólar na sua carteira, seguindo nossa Metodologia de Verdade.

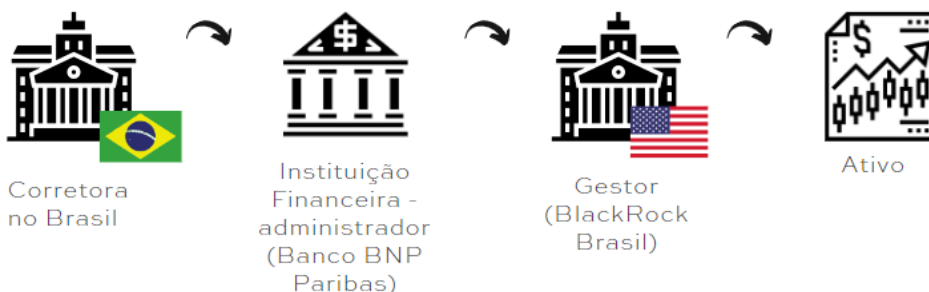
O jeito errado de investir no exterior

Antes de saber como investir no exterior, vamos entender rapidamente qual seria a forma errada de fazer isso. Talvez você já tenha ouvido falar sobre estas duas abordagens comuns: os BDRs (Brazilian Depositary Receipts) e os ETFs brasileiros. No entanto, são opções que evitamos, de acordo com nossa metodologia.

Isso porque o processo é longo e cheio de intermediários. Você adquire o ETF na corretora brasileira, que está conectada a uma instituição financeira nacional, como o BNP Paribas, por exemplo, que faz a internalização do ativo. Em seguida, essa instituição financeira, por meio de um gestor, compra o ativo no exterior, passando por diversos intermediários até adquirir as ações, REITs, ou outros investimentos. Veja na ilustração a seguir:

Como funciona:

*Exemplificando o ETF IVVB11



Sendo assim, essa trajetória complexa vai contra a **premissa RSTA** da nossa metodologia, que é investir para ter o maior Resultado, com a maior Segurança, gastando a menor porção de Tempo e com Autonomia. A autonomia, nesse contexto, significa reduzir ao máximo os intermediários, por isso optamos por alternativas que proporcionem resultados sem a necessidade de tantas etapas intermediárias, garantindo maior eficiência na construção do seu portfólio internacional.

Afinal, qual é a maneira correta de investir no exterior?

A solução é simples: **investir diretamente no exterior por meio de uma corretora para estrangeiros**. Essas corretoras estão diretamente conectadas ao mercado americano e possibilitam que você, brasileiro, abra uma conta. Ao fazer isso, você terá acesso direto às bolsas americanas, podendo comprar Stocks, REITs e ETFs, sem intermediários excessivos, além da própria corretora.

Essa é, sem dúvida, a melhor opção, eliminando taxas adicionais e reduzindo riscos, pois você lida diretamente com uma corretora regulamentada pelos órgãos americanos, resultando em segurança e custos mais baixos.

Na hora de escolher a melhor corretora para estrangeiros, observe 3 critérios:

1. **Membro da FINRA e do SIPC:** certifique-se de que a corretora seja membro da FINRA (Financial Industry Regulatory Authority) e do SIPC (Securities Investor Protection Corporation), os órgãos reguladores nos Estados Unidos, equivalentes à CVM no Brasil;
2. **Baixas taxas:** uma vez que buscamos autonomia e decisões próprias, opte por uma corretora que atue como intermediário com taxas reduzidas, evitando altos custos desnecessários; e
3. **Facilidade na utilização:** Escolha uma corretora com uma plataforma intuitiva, suporte em português e facilidade para visualizar ativos, por exemplo. Ter uma experiência fácil e eficaz é fundamental.

No QR Code ao lado (ou [neste link](#)), você pode acessar o manual das corretoras americanas.



Nele você encontra a melhor corretora do momento, de acordo com os critérios acima.

Onde investir no exterior?

Após entender a importância de investir no exterior e escolher a corretora adequada, surge a questão principal: onde investir especificamente? São três tipos de ativos fundamentais: Stocks, REITs e ETFs.

As **Stocks**, ou ações nos Estados Unidos, representam um meio de você se tornar parte de empresas americanas e participar dos seus lucros. Ao adquirir uma ação, você se torna acionista da empresa correspondente, seja uma gigante tecnológica como Apple e Google, focada no crescimento, seja uma empresa consolidada como Unilever e Johnson & Johnson, que distribui mais proventos. Esta diversidade permite que você escolha se tornar sócio de empresas alinhadas ao seu perfil de investimento.

Uma particularidade das Stocks nos EUA é a prática comum de recompra de ações, uma modalidade de remuneração acionária. Essa prática, baseada nos lucros da empresa, envolve a compra de suas próprias ações, resultando em uma redução da quantidade em circulação e proporcionando aos acionistas existentes uma participação maior no capital da empresa ao longo do tempo. Essa estratégia, ligada aos lucros da empresa, oferece outra via para o crescimento do patrimônio do investidor, proporcionando uma perspectiva única em comparação com os modelos tradicionais de remuneração aos acionistas.

Os **Real Estate Investment Trusts (REITs)** representam uma forma de investimento em renda variável nos Estados Unidos, proporcionando aos investidores a oportunidade de participar do setor imobiliário global. Similar à divisão entre ações e Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) no Brasil, nos EUA, as Stocks representam a participação societária em empresas, enquanto os REITs são focados em investimentos imobiliários.

Embora compartilhem semelhanças conceituais com os FIIs, os REITs apresentam diferenças notáveis em sua estrutura e operação. Os REITs têm uma abordagem mais próxima à de uma empresa, permitindo maior alavancagem, o que os distingue dos FIIs brasileiros, que têm restrições quanto à tomada de dívidas. Essa característica possibilita aos REITs um crescimento mais rápido, embora o nível de risco associado seja maior devido à flexibilidade para movimentos mais arriscados.

Os REITs também se destacam por sua escala global, diferenciando-se dos FIIs, que estão vinculados ao mercado imobiliário nacional. Os REITs investem em propriedades ao redor do mundo, proporcionando aos investidores uma diversificação internacional. Essa abordagem global também é evidenciada por exemplos como a Equinix, um REIT de data center, e a American Tower, que foca em torres de comunicação. Ambos exemplificam a capacidade dos REITs de se envolverem em setores inovadores e diversificados, apresentando imóveis que vão além do convencional.

Além disso, os REITs também oferecem a vantagem de **gerar renda passiva em dólar**, o que pode ser atrativo em cenários de valorização da moeda americana. Sua perenidade histórica, com alguns REITs consolidados há décadas, reforça a ideia de que esses ativos têm o potencial de se manter ao longo do tempo, oferecendo uma fonte consistente de renda passiva para os investidores.

Por último, os **Exchange Traded Funds (ETFs)**, que são o principal ativo para montar a sua carteira no exterior. Eles constituem uma categoria única de investimento, notavelmente distintos em sua abordagem. Diferentemente dos ETFs brasileiros, que apresentam desvantagens fiscais, os ETFs nos Estados Unidos são extremamente vantajosos devido às taxas praticamente insignificantes.

Um ETF, ou fundo de gestão passiva, opera sem uma equipe de gestores ativos, utilizando critérios pré-definidos para suas decisões de investimento. Negociados na bolsa, assim como as Stocks e REITs, os ETFs oferecem uma forma eficiente e econômica de investir, proporcionando alta diversificação com baixo custo.

Esses fundos passivos, como o exemplo do ETF VOO, que segue o S&P 500, possibilitam uma diversificação extraordinária ao investidor, uma vez que, ao adquirir uma cota do ETF, ele automaticamente **torna-se acionista de um portfólio amplo e equilibrado**. O VOO, por exemplo, investe nas 500 maiores empresas dos Estados Unidos, com uma ponderação baseada em critérios específicos. Essa abordagem possibilita ao investidor construir uma carteira robusta e diversificada com facilidade nos Estados Unidos.

Com apenas 2 ETFs, um dedicado às maiores empresas e outro aos principais REITs, é possível alcançar uma carteira extremamente diversificada, atendendo aos requisitos essenciais de uma estratégia de investimento sólida e simplificada no mercado internacional.

Ao seguir esses princípios apresentados, você já cumpriu os requisitos essenciais para construir uma carteira de investimentos sólida no exterior.

Selecionando os melhores ETFs

Depois de entender o funcionamento de Stocks, REITs e ETFs, vamos focar em como selecionar os melhores ETFs para construir sua carteira no exterior. Na nossa metodologia, adotamos 3 simples critérios que são fundamentais na hora de escolher os ETFs:

- Classe de ativos (se investem em Stocks, REITs ou outros ativos);
- Escala (tamanho do ETF, proporcionando segurança); e
- Taxas (buscando os ETFs com as menores taxas possíveis).

Para assegurar que nossa abordagem seja direta e eficaz, vamos investir nas duas principais classes de ativos. A primeira classe, denominada US Large Caps, representa as grandes empresas dos Estados Unidos. Essa categoria abrange as maiores ações do S&P 500, proporcionando uma exposição robusta ao mercado de ações norte-americano. Enquanto isso, a segunda é o US Real State, focada em imóveis, por meio de ETFs que investem em REITs (Real Estate Investment Trusts).

Ao concentrar seus investimentos nessas duas classes de ativos, **Stocks e REITs**, você construirá uma carteira sólida e diversificada no mercado internacional. Embora existam outras classes de ativos opcionais, como nichos específicos (por exemplo, ETFs que investem somente em empresas de saúde, de tecnologia, de infraestrutura etc.), elas são consideradas estratégias complementares e não são o foco principal.

Os pilares fundamentais da sua carteira no exterior serão, portanto, o ETF de US Large Caps, representando as grandes ações, e o ETF de US Real State, representando os REITs. Este é o critério principal, pois ele direciona exatamente o ativo que está por trás de um ETF.

O segundo conjunto de critérios a serem considerados são as taxas e a escala, ambos desempenhando papéis secundários na seleção de ETFs. A escala refere-se ao tamanho do ETF em termos de ativos sob gestão. Ao analisar a escala, não é necessário buscar o maior ETF, mas sim optar por um dos que possui uma escala considerável.

Ela é medida pelos "assets under management" (ativos sob gestão), e funciona como uma espécie de valor patrimonial ou valor de mercado somado ao ETF, indicando o tamanho relativo. A escolha de um dos três ou quatro maiores ETFs em termos de valor de mercado já proporcionará uma base consolidada, reduzindo consideravelmente os riscos.

Em relação às taxas, buscamos ETFs com as menores taxas possíveis. A diferença entre as taxas costuma ser pequena, então, caso você escolha o ETF com a segunda menor taxa em vez da menor, de fato, isso não impactará significativamente sua estratégia. Como mencionado anteriormente, esses são critérios secundários que podem ser flexíveis. O critério principal, sem dúvida, permanece sendo a classe de ativos, pois determina o que o ETF realmente representa em termos de investimento.

Para avaliar esses critérios, utilizaremos uma ferramenta específica, conhecida como *ETF screener*. Ela permite filtrar os ETFs, de acordo com os critérios predefinidos, tornando o processo de seleção mais eficiente. Você pode encontrá-la em sites como

- etf.com;
- etfdb.com;
- justetf.com; ou
- qualquer site que tenha um screener de ETFs.

O uso da ferramenta na prática

Passo a Passo: Seleção de ETFs de Large Caps

1. Acessar o Screener
 - Vá para o site etf.com e acesse a seção "Tools & Data", selecionando "Screener & Database".
2. Filtrar por Classe de Ativos (Equity):
 - No primeiro filtro, escolha "Equity" em "Asset Class". Isso restringe a busca a ativos de renda variável, excluindo moeda, commodity e renda fixa.
3. Selecionar a Classe de Ativos US Large Caps:
 - No filtro "Segment", escolha "US Large Caps" para focar nas maiores empresas dos Estados Unidos.
4. Analisar e escolher pela escala:
 - No filtro "AUM" (Ativos sob Gestão), escolha os maiores valores para garantir a escolha de ETFs consolidados. Considere os três primeiros ETFs como opções seguras.
5. Considerar as Taxas:
 - Analise as taxas dos ETFs restantes e escolha a opção com a menor taxa. A diferença entre elas geralmente é pequena.

Resumo prático: ETF Tools & Data > Screener & Database > Classification > Asset Class: Equity > Segment: Equity: U.S. - Large Cap

Passo a Passo: Seleção de ETFs de Real State (REITs)

1. Acessar o Screener:
 - Retorne ao Screener no site etf.com.

2. Filtrar por Classe de Ativos (Equity) e Segmento US Real State:
 - Repita os passos anteriores, mas desta vez, escolha "US Real State" em "Segment" para buscar ETFs que representem os maiores REITs dos Estados Unidos.
3. Analisar e escolher pela escala:
 - Analise o "AUM" para encontrar o ETF com a maior escala, considerando também o valor de mercado.
4. Considerar as Taxas:
 - Analise as taxas dos ETFs restantes e escolha a opção com a menor taxa.

Resumo prático: ETF Tools & Data > Screener & Database > Classification > Asset Class: Equity > Segment: Equity: U.S. - Real State

Passo a Passo: Seleção de ETFs de Nichos Específicos

1. Acessar o Screener:
 - Novamente, acesse o Screener no site etf.com.
2. Filtrar por Classe de Ativos (Equity) e escolher o nicho desejado:
 - Escolha "Equity" e, no filtro "Segment", selecione um nicho específico, como "Health Care" para o setor de saúde, ou outro de sua preferência.
3. Analisar e Escolher pela Escala:
 - Analise o "AUM" para encontrar o ETF com a maior escala. Certifique-se de que ele se alinhe aos seus objetivos.
4. Considerar as Taxas:
 - Analise as taxas dos ETFs e escolha aquele com a menor taxa.

Resumo prático: ETF Tools & Data > Screener & Database > Classification > Asset Class: Equity > Segment: selecionar o setor desejado

Ao finalizar a escolha dos seus ETFs, é importante **examinar os ativos nos quais eles investem para consolidar a confiança** nas escolhas feitas. Afinal, não existe um setor considerado superior ou inferior, o "segredo" para o sucesso da sua carteira está na confiança depositada nos ativos, com base nos seus fundamentos, possibilitando que você os mantenha pelo maior tempo possível.

Vale lembrar que com apenas 2 ETFs, como o IVV ou VOO para ações, e o VNQ para imóveis, sua carteira no exterior já atinge um ótimo nível de consolidação, eliminando a necessidade de um intermediário brasileiro. Você passa a receber renda passiva em dólar, proveniente tanto de ações quanto de investimentos imobiliários, obtendo uma diversificação vasta em uma moeda forte, com seu patrimônio protegido por uma economia robusta.

Lembre-se, a escolha de setores específicos adiciona uma camada de diversificação, mas a coerência com sua estratégia e a convicção pessoal são fundamentais. Investir com confiança é um caminho sólido para alcançar seus objetivos financeiros a longo prazo.

Selecionando as melhores Stocks

Para escolher as melhores ações da bolsa americana, a abordagem que vamos adotar dentro da Metodologia de Verdade é bem **simples e direta** — e isso é intencional.

Existe um paradoxo que afirma que quanto mais complexa a análise de ativos de renda variável, maior a probabilidade de ineficácia. Isso se deve ao risco de não focar nos fatores realmente influentes nas ações e à possibilidade de enviesamento ao analisar critérios excessivamente específicos.

Vale comentar que não entraremos em detalhes sobre a importância de cada critério, pois essa explanação já foi realizada acima quando falamos das ações. Uma vez que estamos tratando da mesma classe de ativos, as bases permanecem as mesmas, então retomando os critérios:

- IPO: Superior a 10 anos
- Lucro (Net Income & EPS): Lucro líquido e lucro por ação

- Dívida (Net Debt/EBITDA): Menor que 3
- Escala: Large & Mega caps
- Setor: É individual, de acordo com o objetivo da sua carteira

Uma observação relevante é a ausência da análise societária nesta etapa. Dada a maturidade e a segurança da bolsa americana, questões como Tag Along e Free Float não são preocupações. Nossa análise se concentrará, portanto, na lucratividade e no negócio propriamente dito, avaliando aspectos como dívida, escala e setor.

Ao focarmos especialmente em Large Caps e Mega Caps, automaticamente filtramos questões societárias, visto que todas as empresas analisadas são notavelmente grandes, proporcionando segurança substancial aos seus acionistas.

Além disso, o critério setor é um elemento importante quando se trata de Stocks dentro da estratégia da nossa metodologia. Nossa abordagem prioriza construir uma espinha dorsal sólida, baseada em ETFs, e utilizar Stocks de maneira estratégica para diversificar em setores específicos. Nesse contexto, é fundamental escolher os melhores setores, a fim de evitar dispersões desnecessárias.

Embora a escolha do setor seja uma decisão pessoal, fortemente vinculada à sua carteira, vale comentar que existem alguns setores comuns que são ideais para diversificação no exterior, por diversos motivos. Em primeiro lugar, muitos desses setores não possuem representantes significativos no Brasil, o que já justifica sua exploração nos Estados Unidos, além de serem consolidados, com presença de grandes empresas. Os principais são

- Technology — Tecnologia (como, Microsoft);
- Communication Service — Serviços de Comunicação (como, Meta, antigo Facebook);
- Health Care — Saúde (como, UnitedHealth);
- Consumer Cyclical — Consumo cíclico; e
- Industrial — Industrial.

Selecionando as Stocks na prática

Etapa 1: Escolha — Método Davi de Filtragem (dívida, escala e setor)

Agora que entendemos os cinco critérios fundamentais para a seleção de Stocks, vamos para a prática da escolha em duas etapas, diretas e eficientes. A primeira etapa envolve a aplicação do Método Davi, um processo de filtragem que rapidamente destaca as empresas alinhadas aos critérios estabelecidos.

Para este exemplo prático, utilizaremos o *Yahoo Finance*. Caso não tenha acesso ou haja algum problema, você pode procurar por "Stock Screener" no Google. Existem várias opções, embora as interfaces possam variar, a concepção básica é a mesma.

Passo a Passo no Yahoo Finance:

1. Acesse o *Yahoo Finance* e vá para o "Screener".
 - Clique em "Screener" e escolha "Equity Screener" para ativos de renda variável.
2. Configurar o Filtro:
 - Na tela do Screener, concentre-se nos três critérios principais: Dívida, Escala e Setor;
 - Escolha a região "Estados Unidos" e, em "Cap", selecione as opções "Large Cap" e "Mega Cap". Isso reduzirá drasticamente o número de ações para análise;
 - Adicione um filtro para avaliar a dívida. Vá para "Debt Ratios", escolha "Net Debt per Ebitda" e configure para "menor que 3".

Ao observar os resultados dessa filtragem, você vai perceber uma redução significativa no número de ações. Essa primeira filtragem elimina empresas com dívida excessiva, focando em Large e Mega Caps.

3. Escolher o setor:
 - Selecione o setor desejado para diversificação. Por exemplo, escolha "Saúde" e veja quantas ações permanecem.

4. Finalizar a etapa:

- Clique em "Find Stocks" para visualizar as empresas restantes.

Resumo geral

Screeners > Equity Screener > Region is: United States > Market Cap (Intraday) is: Mega Caps > + Add another filter > Debt Ratios: Net Debt / EBITDA > Close

Net Debt / EBITDA: less than 3 Sector is > + Add Sector > ex: HealthCare > Find stocks

Agora, você está pronto para a próxima etapa, que é analisar individualmente as empresas, aplicando os cinco critérios de maneira detalhada.

Etapa 2: Análise Individual — IPO e Lucro

Agora que identificamos as potenciais empresas alinhadas aos critérios do Método Davi, é hora de aprofundar a análise individual. Ainda restam dois critérios cruciais: IPO e Lucro.

- IPO — Data de Oferta Pública Inicial: para verificar a idade da IPO, utilizaremos o Google ou qualquer mecanismo de pesquisa. Simplesmente pesquise "When [nome da empresa] did IPO".
- Lucro - Net Income e EPS: utilizaremos um site de *Stock Research*, como o "macrotrends.net", para analisar o histórico de lucro. Certifique-se de encontrar um site que exiba o **Net Income (lucro líquido)** e o **EPS (Earning Per Share, ou lucro por ação)**. No exemplo, usaremos o UNH (UnitedHealth) como referência.

Ao acessar o macrotrends.net:

- Insira o ticker da ação (UNH) na barra de pesquisa;

- O site mostrará diretamente o Net Income e o EPS. Clique em "Net Income" para ver o gráfico detalhado do lucro ao longo do tempo;
- Analise o gráfico para saber se o lucro é consistente e crescente. O gráfico por quadrimestre e anual oferece uma visão abrangente; e
- Para o EPS, repita o processo, verificando se o lucro por ação é também consistente e crescente ao longo dos anos.

Essa análise rápida e eficaz permite que o investidor avalie se a empresa possui uma IPO com mais de 10 anos, um histórico de lucro sólido e se atende aos critérios de crescimento. Por isso, é necessário repetir esse processo com cada uma das empresas restantes após a filtragem do Método Davi. Com esses passos, você estará bem encaminhado para escolher as melhores Stocks e montar sua carteira de forma consistente.

Selecionando os melhores REITs

Os REITs são uma categoria de Stocks e são classificados como ações americanas, pois também representam empresas listadas na bolsa dos Estados Unidos. A distinção principal entre um REIT e outras ações reside nas especificações rigorosas que uma empresa deve atender para ser classificada como tal.

Duas regras fundamentais definem a natureza dos REITs. No mínimo 75% de sua receita deve vir diretamente de atividades relacionadas a imóveis. Em outras palavras, essas empresas têm como atividade principal o investimento real em propriedades imobiliárias. Além disso, pelo menos 90% do capital gerado por esses imóveis deve ser distribuído aos acionistas na forma de proventos ou dividendos. Essa característica é semelhante à prática dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) no Brasil, onde a maior parte dos rendimentos também é destinada aos cotistas.

Contudo, uma diferença fundamental, já mencionada, é a capacidade de alavancagem que os REITs possuem. Eles têm a flexibilidade de tomar empréstimos para impulsionar seu crescimento, uma característica que

os diferencia dos FIs no Brasil, geralmente mais restritos nesse aspecto.

Uma vez que os REITs são classificados como Stocks, os pontos de análise para a escolha dos melhores são os mesmos: IPO, lucro, dívida, escala e setor. Entretanto, os critérios específicos para cada um desses pontos terão suas particularidades, e é isso que exploraremos a partir deste momento.

Critérios

- IPO (Oferta Pública Inicial)

Continuamos com o mesmo princípio válido para Stocks: um histórico de IPO de, no mínimo, 10 anos.

- Lucro

Devido à peculiaridade contábil da depreciação, que reflete a perda de valor ao longo do tempo, e também à amortização, o critério de lucro nos REITs deve ser diferente. A depreciação de imóveis é elevada e muitas vezes não condiz com a realidade, pois os imóveis, na prática, tendem a se valorizar.

Portanto, optamos por não considerar o lucro líquido, mas sim focar em indicadores como **Ebitda (lucro antes da depreciação e amortização)** e **FFO (fundos provenientes das operações)**, basicamente o dinheiro proveniente dos aluguéis, eliminando o impacto distorcido da depreciação e garantindo uma visão mais precisa da capacidade do REIT gerar caixa.

- Dívida:

A previsibilidade da receita proveniente de contratos de aluguel de longo prazo permite aos REITs uma **maior flexibilidade em relação à dívida**. Diferentemente de ações, REITs podem assumir dívidas mais substanciais, desde que estejam cientes do fluxo de caixa futuro. Desse modo, estabelecemos um critério de dívida líquida sobre Ebitda menor que 9, proporcionando uma margem segura para lidar com o endividamento, sem comprometer a estabilidade financeira.

- Escala

Enquanto, para ações, focamos nas gigantes (Large Caps) e megaempresas, ao analisar REITs, expandimos para incluir as empresas de médio porte (Mid Caps). Essa mudança reconhece a realidade de que os REITs, em sua maioria, são de menor porte em comparação com as grandes corporações tradicionais.

- Setor

Similar à abordagem de ações, a escolha do setor nos REITs é fundamental para diversificar a sua carteira da melhor maneira. Alguns dos mais escassos no Brasil, que podem ser as opções mais comuns para diversificar, são os setores Specialty (Especialidades) e Industrial.

O setor Specialty abriga REITs mais específicos, como data centers e ambientes para jogos, proporcionando diversidade em segmentos menos convencionais. Já o setor Industrial, pouco representante no Brasil, oferece oportunidades para explorar novos nichos nos Estados Unidos, como varejo, residencial e hospitalar.

Em resumo, temos:

- IPO: Maior que 10 anos
- Lucro: EBITDA ou FFO
- Dívida: Net Debt/EBITDA menor que 9
- Escala: Mid, Large & Mega caps
- Setor: É individual, de acordo com o objetivo da sua carteira (recomendamos Specialty e Industrial)

Passo a Passo na Seleção de REITs — Etapas 1 e 2

Etapa 1: Filtragem com o Método Davi

O processo é semelhante ao utilizado para a seleção de ações. No exemplo prático vamos usar novamente o *Yahoo Finances*, para aplicar o Método Davi.

1. Acesse o *Stocks Screener*.

2. Navegue até a seção de "Screener" e, em seguida, "Equity Screener", onde encontrará um quadro semelhante ao que já utilizamos para a seleção de ações.
3. Selecione Mega Caps, Large Caps e inclua Mid Caps para abranger empresas de porte médio;
4. Introduza um filtro de dívida, ajustando o "Net Debt/Ebitda" para ser menor que 9, o que proporciona uma margem de segurança.
5. Escolha o setor desejado, optando por "Real State" para focar exclusivamente nos REITs.

Em resumo:

Screeners > Equity Screener > Region is: United States > Market Cap (Intraday) is: : Mid Cap, Large Cap e Mega Cap > + Add another filter > Debt Ratios: Net Debt / EBITDA > Close

Net Debt / EBITDA: less than 9 Sector is > + Add Sector > Real State Industry is > ex: Industrial > Find stocks

Etapa 2: Refinando a seleção individualmente

Agora que você reduziu a lista, é hora de analisar individualmente cada potencial REIT.

1. Verificação do IPO:
 - Utilize o Google para pesquisar quando o REIT realizou sua oferta pública inicial (IPO);
 - Pesquise no Google "When (nome da ação) did IPO" e certifique-se de que tenha pelo menos 10 anos de histórico no mercado.
2. Análise do Lucro — Ebitda ou FFO:

- Utilize um *Stocks Research*, como *Macrotrends.net* ou *Yahoo Finance*.
- Verifique se o Ebitda é consistente e crescente ao longo dos anos, ou examine o FFO (fundos provenientes das operações) para avaliar a capacidade do REIT de gerar caixa;
- Pesquisar pelo nome da empresa > Selecionar a opção EBITDA

Este método, semelhante à seleção de ações, proporciona uma base sólida para a escolha dos melhores REITs. Apenas lembre-se de que a metodologia é semelhante à seleção de ações, mas os critérios específicos, como Ebitda e FFO, são fundamentais para avaliar a saúde financeira e a capacidade de geração de caixa dos REITs.

Como investir no exterior pela Avenue

A seguir, você vai acompanhar um guia prático para investir no exterior pela corretora Avenue. Ela foi escolhida para o exemplo apenas pelo fato de ser a mais utilizada pelos alunos da Metodologia de Verdade, no entanto, esse passo a passo vai te ajudar abrir uma conta em qualquer corretora de investimentos no exterior, uma vez que o processo é muito semelhante.

Etapa 1: Documentação

Para começar, a documentação é o primeiro passo para abrir sua conta na Avenue. Os documentos necessários são simples e incluem

- Identidade (frente e verso);
- Comprovante de residência; e
- Comprovante de renda e Declaração de Imposto de Renda.

O processo de abertura de conta na corretora é semelhante ao de um banco, bastando preencher seus dados, enviar os documentos e aguardar a aprovação.

Etapa 2: Transferência de Dinheiro e Câmbio

1. Transferência de Dinheiro:
 - Após a aprovação da conta, inicie a transferência de dinheiro para a Avenue;

- Acesse a página inicial;
- Clique em "Depósito" ao lado do saldo (o mesmo se aplica para a opção de "Retirada"), em seguida, você pode escolher entre TED e Pix para realizar a transferência.

2. Câmbio:

- Na mesma página, ao lado de "Depósito" e "Retirada", encontre a opção "Câmbio".
- No caso do aporte, selecione "De real para dólar" — na retirada, de dólar para real;
- Selecione a opção "Investimentos"
- Em seguida, selecione "Investimentos em Ações".

Por fim, selecione a opção de **realizar o câmbio no dia seguinte**, a fim de conseguir uma condição melhor, reduzindo a taxa de conversão. Logo após, preencha o valor em reais que deseja converter para dólar e confirme o câmbio.

Etapa 3: Compra de Ativos

1. Acesse o Home Broker:
 - Agora que você tem dólares em sua conta, vá até a seção "Investimento" e clique em "Home Broker". Aqui, você encontrará todas as opções para comprar ativos.
2. Escolha o Ativo:
 - Digite o **código do ativo** desejado. Por exemplo, para comprar ações da Disney, insira o código DIS. Se quiser comprar ETFs ou REITs, vá em "Trocar Ativo" e insira o código correspondente.
3. Escolha a opção de ordem "a mercado" — que é o valor da ação no momento da compra.
4. Insira a Quantidade e efetue a compra:
 - Escolha a **quantidade de ativos** que deseja comprar, lembrando que é aconselhável fazer uma compra um pouco maior devido à quantidade limitada de ordens mensais que o plano gratuito possui.

→ Lembre-se de que as informações cruciais são o código do ativo, a quantidade e, como estamos investindo para o longo prazo, o valor será sempre de mercado.

→ Para venda, utilize a mesma lógica, mas selecione a opção de venda.

Resumindo, este é passo a passo para investir na Avenue

- Opção "Investimentos";
- Selecione "Homebroker";
- Busque pelo código do ativo;
- Selecione o ativo desejado;
- Opção "Compra";
- Opção "Mercado"; e
- Preencha a quantidade de ativos que você quer comprar (em caso de fração, utilize números decimais. Ex.: 0,05)

Por fim, fique atento aos planos de corretagem disponíveis, opte por planos mais simples, focados em corretagem zero ou o mais barato.

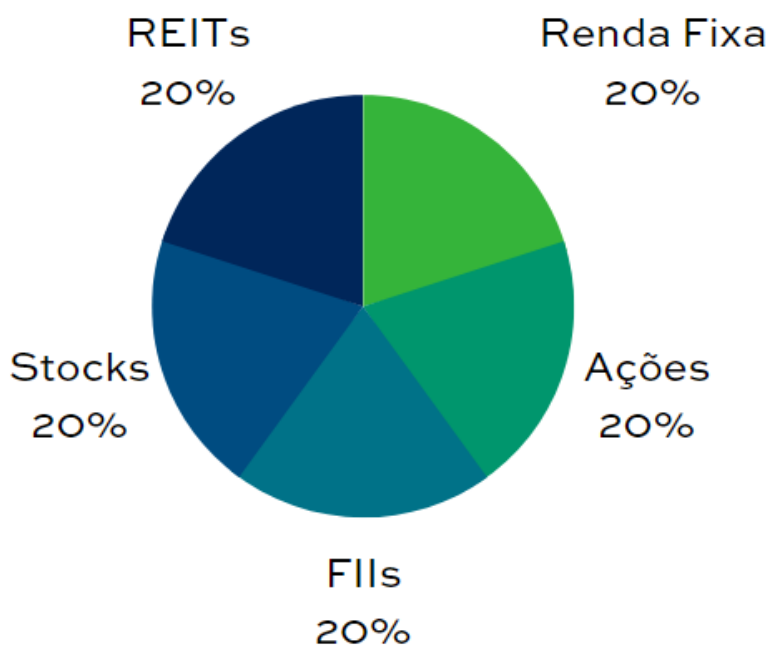
Camada da Liberdade

Montando sua carteira de investimentos

O que é uma carteira de investimentos?

A carteira de investimentos é o veículo que conduzirá você em direção à segurança financeira e à realização de seus objetivos financeiros. Uma carteira de investimentos é a síntese de toda a **estratégia de investimento** do investidor, representando a união de todos os ativos que compõem a sua estratégia financeira. Ela indica como você pretende alocar o seu dinheiro, revelando a distribuição do seu patrimônio investido.

Veja a imagem a seguir:



Este é um exemplo genérico de uma carteira de investimentos. Vale comentar que ela não é uma sugestão, mas sim uma representação simplificada com porcentagens iguais para fins didáticos. Neste exemplo, a carteira consiste em 5 ativos: REITs, renda fixa, ações, FII's e stocks, cada um com uma alocação de 20%. O gráfico de pizza ilustra claramente a estratégia de alocação do investidor, destacando os ativos e suas respectivas porcentagens.

Sendo assim, essa carteira já evidencia os dois elementos fundamentais para a construção da sua carteira de investimentos: **os ativos escolhidos e a alocação percentual de cada um**. Em suma, a carteira descreve a estratégia de investimento, indicando a direção que o investidor pretende seguir para alcançar o seu objetivo.

Como utilizar a carteira de investimentos?

Compreendido que a carteira de investimentos descreve a estratégia, definindo ativos e alocações percentuais, é fundamental entender como utilizá-la para **obter resultados consistentes, investindo com segurança e gastando menos tempo**. Aqui, vamos explorar a

dinâmica fundamental que guiará seus aportes mensais: **o equilíbrio de carteira**.

Imagine que você definiu uma carteira genérica, como discutimos anteriormente, com 5 ativos, cada um representando 20% do seu portfólio. Agora, ao realizar seu aporte mensal de R\$1.000,00, por exemplo, você alocou R\$200,00 em cada ativo no primeiro mês. Após o aporte, sua carteira reflete a porcentagem real conforme seu objetivo inicial.

Entretanto, ao longo do tempo, as variações naturais do mercado afetarão essas porcentagens. No mês seguinte, por exemplo, as ações podem valorizar, enquanto os FIIs podem sofrer uma queda. O resultado é, desse modo, uma distribuição diferente da sua estratégia inicial.

Neste momento, entra o princípio fundamental: o rebalanceamento mensal. Então, todos os meses, você identificará quais ativos estão mais distantes de suas metas. Suponhamos que, no exemplo, os FIIs estejam agora em 14%, abaixo dos 20% desejados. A estratégia é clara: **alocar seu próximo aporte no ativo que está mais distante do objetivo** no momento do aporte, neste caso, os FIIs.

Esse processo, conhecido como equilíbrio de carteira, é a base do nosso método AM20 (Aporte Mensal 20). O método AM20 simplifica esse processo, indicando mensalmente qual ativo precisa de mais aporte para se alinhar aos objetivos. A ideia é investir no ativo que está mais distante da meta naquele momento específico, aplicando o princípio do equilíbrio de carteira.

Este método baseia-se em diversos fundamentos teóricos sobre o equilíbrio de carteira, adaptados e integrados à Metodologia de Verdade. A aplicação consistente deste princípio proporciona uma estratégia direcionada e eficiente, contribuindo para a construção e a manutenção de uma carteira de investimentos alinhada aos seus objetivos financeiros.

Vantagens do Equilíbrio de Carteira: o Método AM20

1. Segurança

A primeira grande vantagem do equilíbrio de carteira é, sem dúvida, a segurança. Quando suas alocações permanecem próximas dos objetivos definidos, você ativa o tão almejado efeito carteira Hydra — do qual já falamos anteriormente. Esse fenômeno, exemplificado durante o período da pandemia (imagem a seguir), destaca a importância de uma distribuição equilibrada.



Se, por exemplo, sua carteira estivesse desproporcionalmente concentrada em FIIIs, enquanto a Bolsa americana disparava, os benefícios do efeito Hydra seriam minimizados. Portanto, manter a diversificação e o equilíbrio entre diversos ativos é fundamental para preservar a segurança da sua carteira.

2. Tempo

Outro ponto crucial, integrado ao próprio nome AM20 (aporte mensal em 20 minutos), é a vantagem do tempo. Ao direcionar seus investimentos mensais para o ativo mais distante do objetivo, você elimina a necessidade de acompanhar constantemente notícias, tendências e recomendações momentâneas.

Essa abordagem eficiente economiza tempo e, ao contrário de estratégias baseadas em especulações, demonstra resultados comprovados. O método AM20 proporciona praticidade e eficácia, garantindo que seus esforços se concentrem naquilo que realmente importa.

Além disso, um benefício significativo desse método é a imunização contra decisões influenciadas pelas emoções, um dos maiores obstáculos para qualquer investidor. Em momentos de crise, a tendência

de agir impulsivamente, seja por medo, seja por euforia, é um risco considerável.

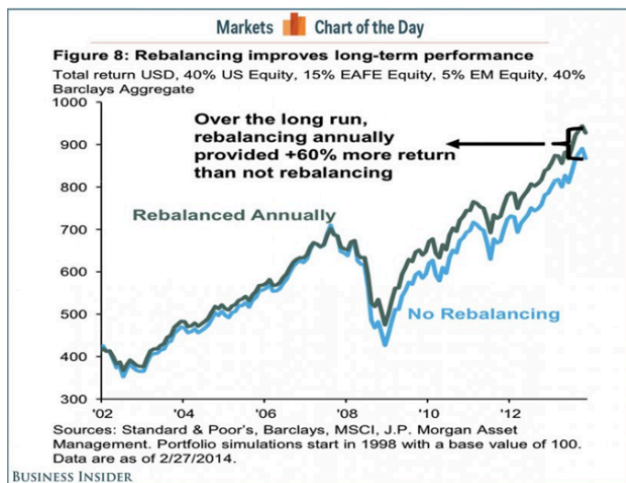
Contudo, ao seguir uma estratégia clara e objetiva, orientada por critérios predefinidos, como investir no ativo mais distante do objetivo, você elimina o risco de tomar decisões baseadas em estados emocionais. Essa abordagem reduz drasticamente o desperdício de tempo e energia em análises desnecessárias, mantendo o foco na estratégia e objetivos estabelecidos.

3. Resultado

A eficácia do equilíbrio de carteira reflete diretamente nos resultados obtidos. A importância desse método vai além da segurança e do ganho de tempo; seu impacto significativo reside na **geração consistente de resultados superiores**. Um estudo concreto, conduzido pela Chart of the Day em colaboração com a Business Insider, evidencia essa realidade.

O estudo, focado no conceito de "Rebalancing" (rebalanceamento), comparou duas abordagens distintas de investimento. A primeira, uma estratégia aleatória, onde a cada mês eram feitos investimentos em ativos diversos, sem critérios específicos. A

segunda, a prática de equilibrar a carteira mensalmente, direcionando os investimentos para a classe de ativos mais distante do objetivo predefinido.



Os resultados revelaram uma rentabilidade 60% superior ao longo do tempo para a estratégia de equilíbrio de carteira. Em comparação com uma abordagem sem rebalanceamento, essa metodologia demonstrou claramente sua capacidade de gerar retornos mais robustos. Portanto, ao adotar o equilíbrio de carteira, você não apenas aumenta a segurança e otimiza seu tempo, mas também colhe benefícios financeiros tangíveis, comprovados por dados e análises concretas.

Ao adotar o AM20, você não apenas incorpora uma metodologia eficaz, mas também deixa para trás práticas prejudiciais que têm demonstrado impactos negativos nos seus resultados financeiros — como a ação de consumir notícias incessantemente, seguir dicas aleatórias ou permitir que decisões emocionais influenciem seus investimentos.

A eficácia do AM20 está na sua capacidade de estabelecer uma sólida barreira de proteção ao redor de sua carteira, assegurando que ela permaneça segura, diversificada e resguardada contra volatilidades indesejadas.

App IDV — Como Acessar

Neste momento, vamos entender como funciona o aplicativo IDV, a ferramenta que será sua aliada na construção e gestão da sua carteira de investimentos, mostrando todos os meses onde você deve investir, de forma simples e direta, de acordo com a criação da sua carteira.

Ao se tornar aluno do Programa Completo IDV, a sua conta já é criada. Então, vamos explorar como acessá-la, detalhando o processo para garantir que você tenha todas as informações necessárias.

Acessando sua Conta

Ao se tornar um aluno do Programa Completo IDV, sua conta no app IDV é automaticamente criada. Para acessá-la, você receberá um e-mail de boas-vindas com as informações essenciais. Caso não tenha recebido o e-mail, verifique sua caixa de entrada, spam ou promoções. O título do e-mail é "Bem-vindo ao app IDV".

Ao abrir o e-mail, você encontrará orientações breves, incluindo a importância de usar a ferramenta somente na etapa da “Camada da Liberdade”, uma vez que o app é um facilitador para você aplicar a

metodologia, portanto você deve conhecê-la por completo antes de iniciar. No e-mail, você encontrará também o seu login, que é o endereço de e-mail, a senha provisória gerada automaticamente e o link para acessar o app.

Em seguida, clique no link fornecido, e você será direcionado para a tela de login. Utilize o e-mail que você cadastrou e copie a senha corretamente, evitando espaços adicionais. Se preferir, você pode anotar a senha ou alterá-la para uma de sua escolha, seguindo as regras de segurança recomendadas.

Alternativa para Recuperação de Senha

Caso não tenha recebido ou tenha perdido o e-mail, na tela inicial do app, clique em "Esqueceu sua senha?". Insira o mesmo e-mail utilizado no pagamento do programa IDV e clique em "Redefinir minha senha". Em seguida, você receberá um e-mail com uma nova senha.

Com o acesso concedido, você verá a tela inicial do app, mostrando um resumo inicial de suas finanças. Note que, como esta é uma conta nova, todos os dados estarão zerados.

Explorando o App IDV — visão geral

O app IDV possui um menu lateral com as principais funções e um resumo inicial em sua tela principal. Você encontrará funcionalidades como:

- **Renda Passiva:** Acompanhe seus recebimentos mensais, visualizando o histórico dos últimos 12 meses;
- **Carteira de Investimentos:** aqui você poderá montar, registrar aportes e acompanhar sua carteira, de acordo com o que aprendeu na Metodologia de Verdade;
- **Onde Aportar:** direciona você para investir no ativo mais distante do seu objetivo, conforme o que vimos sobre o equilíbrio de carteira;
- **Definir Objetivos:** aqui, você criará os objetivos que nortearão sua carteira;
- **Resumo:** você terá um resumo do seu patrimônio; e
- **Histórico:** local que registrará cada transação feita por você.

Agora que você tem acesso ao app IDV, a jornada para construir sua carteira e alcançar seus objetivos financeiros está apenas começando. Como indicado na tela inicial, você precisará definir os objetivos para acessar a função "Onde Aportar". Por isso, agora vamos explorar o processo de montagem da sua carteira.

Lembrando que qualquer dúvida sobre o acesso pode ser direcionada ao suporte através do e-mail: suporte@investidordeverdade.com.

App IDV — Montando sua carteira

Chegou o momento de definir todos os objetivos da sua carteira de investimentos no app IDV. Esses objetivos são extremamente importantes, pois irão direcionar seus aportes mensais. Vamos entender os critérios de definição das porcentagens para preencher tudo diretamente no app.

Em primeiro lugar, veremos as **porcentagens macro**, ou seja, gerais, entre renda fixa e renda variável, ações e FIIs, Brasil e exterior. Em seguida, detalharemos as **porcentagens específicas** de cada ativo na sua carteira.

Para começar, ao acessar a tela inicial do aplicativo, clique em "Criar Objetivo". Se preferir, vá em "Definir Objetivos" ao lado, ambos caminhos levam ao mesmo destino. Como ainda não há objetivos definidos, podemos acessar diretamente da tela inicial.

Ao clicar em "Criar Objetivo", você começará a definir a primeira porcentagem. Nesse ponto, será feita uma série de perguntas, e suas respostas irão determinar as porcentagens entre duas opções. Por exemplo, para a definição das porcentagens macro de renda fixa e renda variável, a primeira pergunta é: qual a porcentagem desejável em renda fixa e em renda variável?

Para responder, precisamos analisar três elementos importantes:

- **Ponto de Partida:** esta é a porcentagem mais comum, o ponto de partida, que a maioria dos investidores considera ao começar.

Por exemplo, 50% em renda variável e 50% em renda fixa para uma carteira equilibrada, uma carteira comum.

- **Critério de Volatilidade:** para decidir se colocaremos mais em renda fixa ou variável, o critério utilizado é quanto de volatilidade você aguenta sem se incomodar. Se você se sente desconfortável com oscilações de 15%, pode optar por mais renda fixa, por exemplo.
- **Orientação:** a orientação é ter no mínimo 20% em renda fixa. Sendo assim, mesmo para os investidores mais agressivos, sugere-se ter pelo menos 20% em renda fixa para diversificar e buscar rentabilidade — o contrário também é válido, ter pelo menos 20% de renda variável, se não, apesar da pequena volatilidade, você abriria mão de muita rentabilidade.

Esses conceitos ajudarão você a decidir se prefere ficar mais próximo de 50% para cada ou tender para um lado ou outro, dependendo de sua tolerância à volatilidade. **Lembre-se dos limites:** evite ter 100% em renda variável ou fixa.

Preenchendo os dados na prática

Compreendendo esses critérios, você vai **preenchê-los** no aplicativo IDV, adaptando conforme seu perfil individual. Ao **avançar**, entramos na segunda porcentagem referente ao Brasil e aos Estados Unidos. A **orientação** para essa escolha — considerando os conceitos acima — é 70% no Brasil e 30% nos Estados Unidos. Esse é um ponto seguro, mas você pode **ajustar com base na distância da etapa de usufruto**. Se você planeja usufruir do capital nos próximos anos (dentro de 6 ou 7 anos), é interessante tender mais para o Brasil, considerando o custo na hora de trazer este capital para cá. No entanto, se a perspectiva de uso é a longo prazo (15 ou 20 anos, por exemplo), fará mais sentido inclinar-se para os Estados Unidos, não ultrapassando 80% no Brasil e 20% nos Estados Unidos, sempre respeitando o mínimo de 20% no exterior — 70% no Brasil e 30% nos EUA, por exemplo.

Em seguida, chegamos à definição da terceira porcentagem macro, sobre a distribuição de renda variável do Brasil entre ações e FIIs. O

ponto de partida é 50% em cada, mas é importante considerar a distância da **etapa de usufruto**. Se você planeja usufruir a curto prazo, é interessante aumentar a porcentagem em FII's e em REITs, pois eles oferecem renda passiva de forma imediata; e, a longo prazo, é vantajoso ter mais em ações, pois as empresas reinvestem os dividendos, buscando um crescimento superior ao dos imóveis.

Outro critério que, embora subjetivo, vale a pena ser citado, é a afinidade com determinada classe de ativos. Se você tem mais facilidade em entender FII's ou ações, considere isso na hora de definir a porcentagem, uma vez que você terá mais confiança em manter determinado ativo por mais tempo. Lembrando sempre de respeitar a orientação de ter no mínimo 30% em um dos dois.

Esses critérios se aplicam tanto para o Brasil como para o exterior, a fim de que você tenha diversificação e proteção. Sendo assim, é importante observar que ETFs de Stocks e REITs estão incluídos nessas porcentagens, então, se optar por ETFs, considere-os dentro das porcentagens específicas (de Stocks ou REITs). E assim, finalizamos os critérios macro.

Definindo os objetivos específicos

Ao avançar mais uma vez, teremos as porcentagens de ações e FII's, assim como de Stocks e REITs, todas ajustadas conforme seus critérios. Partimos, desse modo, para definir os objetivos específicos de cada ativo em sua carteira, uma vez que é o alicerce da sua estratégia de investimentos já está pronto. Esta definição é direta e simples, com o objetivo de equilibrar a distribuição de porcentagens entre os ativos. Vamos realizá-la em duas etapas.

A primeira etapa é dividir o percentual total da carteira pelo número de ativos na classe escolhida. Por exemplo, se temos 10 ações, cada uma representa 10%. Se existir alguma **repetição de setor**, é importante fazer um ajuste. Suponhamos que temos 10 ações e uma delas pertence ao mesmo setor, então dividimos o percentual total por 9 (o número de setores distintos).

Por exemplo, vamos supor que selecionamos 10 ações aleatórias e agora vamos distribuir os percentuais. Se todas as ações forem de setores diferentes, cada uma receberá 10%. No entanto, se houver duas ações do mesmo setor, dividimos a porcentagem pela metade para equilibrar, **garantindo que não haja uma concentração excessiva em um único setor.**

Na hora de adicionar as ações, é fundamental conferir se o somatório total dessas porcentagens individualizadas resulta em 100%. Isso garante que não haja falhas nos cálculos e que a distribuição esteja correta. Além disso, considere o arredondamento para números inteiros, evitando preocupações excessivas com frações pequenas. O foco deve ser **manter a simplicidade e buscar uma distribuição equilibrada entre os setores.**

Reforçando os passos:

- Pegue 100% e divida pela quantidade de ativos na classe escolhida;
- Se houver repetição de setor, ajuste a porcentagem, considerando o número de ações no mesmo setor;
- Confira se o somatório total é 100%; e
- Repita esse processo para cada ativo escolhido, garantindo uma distribuição equilibrada e diversificada na sua carteira de investimentos.

A seguir, com esses objetivos específicos definidos, avançamos para a próxima fase da construção da sua estratégia de investimentos: os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). Este processo é análogo ao que fizemos para as ações, mantendo a simplicidade e equilíbrio na distribuição de percentuais.

Exemplo prático com os FIIs

Vamos exemplificar com 5 FIIs escolhidos aleatoriamente. Se tivermos 5 FIIs e todos pertencerem a setores diferentes, cada um receberá 20%. No entanto, se houver repetição de setor, faremos um ajuste. Vamos considerar 5 FIIs com os seguintes setores: lajes corporativas, shopping, títulos e valores mobiliários (repetido), logística.

Neste exemplo, temos 2 FII's relacionados a títulos e valores mobiliários, então dividimos o percentual total por 4 (o número de setores distintos). Cada setor receberá 25%, e os FII's relacionados a títulos e valores mobiliários (TVM) serão ajustados para 12,5% cada. Essa abordagem garante uma distribuição equitativa entre os setores, mesmo quando há repetição. Lembrando que o objetivo é evitar uma concentração excessiva em um único setor.

Stocks e os REITs

A lógica para as stocks e os REITs é praticamente a mesma em relação às ações e aos FII's. A única diferença ocorre quando você considera a inclusão de ETFs com peso significativo, como o VOO, e decide adicionar algumas Stocks ou REITs com pesos menores.

Por exemplo, você pode optar por construir uma carteira no exterior com 80% em VOO (um ETF de Stock) e adicionar 20% distribuído em ações individuais, como Google, Meta e Microsoft. Essa personalização é uma escolha individual, permitindo que você adicione empresas específicas à sua carteira.

Este é um exemplo de como você pode adaptar a carteira às suas preferências, mantendo a base sólida com ETFs. No entanto, ao configurar esta etapa no aplicativo, você poderia registrar 100% em VOO na seção de Stocks e avançar. O mesmo princípio se aplica aos REITs, onde você poderia ter 100% em VNQ, que é um ETF de REITs.

Agora, ao abordar a renda fixa, a escolha dos títulos **dependerá do seu horizonte de tempo e da flexibilidade desejada**. Se a parte de renda fixa for destinada principalmente ao longo prazo, pode-se escolher um título como o IPCA+ 2045, visando à proteção contra a inflação e à estabilidade. No entanto, se houver a possibilidade de você utilizar parte desse dinheiro antes, o ideal é optar por um título com vencimento mais próximo, como IPCA+ 2029 — ainda que você não leve até o vencimento final exatamente.

Para definir isso, a **regra de ouro** é simples: se há dúvidas sobre a necessidade de resgatar o dinheiro antes, opte por títulos mais curtos; se o foco é estritamente a longo prazo, escolha títulos mais longos.

Ao inserir essas informações no aplicativo, você concluirá o processo de montagem da carteira, onde será apresentada a distribuição percentual de cada segmento, fornecendo uma visão clara e detalhada de toda a sua estratégia de investimentos.

Onde investir cada mês

Agora é o momento de saber exatamente onde investir a cada mês, a partir da carteira que você mesmo construiu anteriormente. Este será o processo que você vai repetir regularmente, normalmente uma vez por mês, caso seu aporte seja mensal. Mas independentemente da frequência de seus aportes — seja mensal, seja a cada dois meses, seja a cada 15 dias — este processo será seu guia confiável para cada novo investimento.

Para isso, vamos utilizar a nossa ferramenta, o app IDV. Nele você verá todas as informações que preenchemos anteriormente e, com sua carteira definida, já será possível ver a primeira mudança na tela inicial: no canto superior direito, estará a **recomendação de investimento do mês**. Portanto, será exatamente este local que você irá checar todos os meses para saber onde investir.

Então, é simples, você irá

1. Acessar o App IDV

Utilizando a versão desktop ou móvel, com um simples login, você terá acesso às informações necessárias dentro do App

2. Verificar a Recomendação Mensal:

Ao acessar a tela inicial, observe a seção dedicada à sua carteira. Nela, encontrará a recomendação de investimento para o mês atual. Este processo simplificado permite que você saiba onde investir todos os

meses com apenas um clique, mantendo seu caminho de investimento alinhado com seus objetivos de longo prazo.

O que está por trás desta escolha?

Para saber o que está por trás do conselho mensal sobre qual ativo investir, basta acessar a opção "Ver Detalhes" ou ir diretamente em "onde aportar", no aplicativo IDV. Ambas as opções levarão você ao mesmo local, onde encontrará uma explicação detalhada do AM20, a metodologia que impulsiona o IDV. Além disso, será apresentado um resumo da **distância de cada investimento em relação ao seu objetivo na carteira**.

A essência desse método, conhecido como "portfolio rebalancing", vai além das recomendações comuns. Não se trata de uma sugestão baseada em informações momentâneas, como taxas de juros ou valores específicos da bolsa, por exemplo. O foco é **investir mensalmente no ativo que está mais distante de seu objetivo**, conforme previamente estabelecido.

Esse método tem o poder de gerar até 60% mais resultados, de forma automática. Seguindo essas orientações, você estará, intuitivamente, investindo naquele ativo que tem a maior chance de estar mais barato e que está ficando para trás na sua carteira de investimentos.

Além do ganho de até 60% a mais em seus resultados, o método oferece **outras vantagens**, como

- Segurança no equilíbrio da carteira

Investir mensalmente no ativo mais distante do seu objetivo mantém sua carteira equilibrada. Isso elimina o risco de desbalancear as porcentagens que você mesmo definiu. Evita, por exemplo, ter metade da sua carteira concentrada em uma única ação, pois a estratégia já definiu uma porcentagem específica para cada ativo.

- Eliminação de vies comportamental

Ao tomar decisões com base no rebalanceamento da carteira, você elimina qualquer possibilidade de um vies comportamental influenciar seus investimentos. Evita, assim, escolhas tomadas aleatoriamente,

fundamentadas em notícias momentâneas, sentimentos ou influências externas irrelevantes, pois o método pragmático irá guiar as suas decisões de forma sólida e objetiva.

- **Economia de Tempo**

Ao adotar esse método, você gasta pouco tempo. O processo mensal resume-se a acessar a página inicial do aplicativo, visualizar a informação de investimento e, com isso, direcionar sua ação. Tudo de forma eficiente e descomplicada.

Com essas vantagens, você não apenas maximiza seus resultados, mas também garante segurança, elimina influências externas prejudiciais e otimiza seu tempo, permitindo focar no que realmente importa: seus objetivos financeiros.

Breve resumo do passo a passo mensal

1. Verificar a Indicação de Investimento

O primeiro passo é acessar o aplicativo IDV e visualizar a recomendação mensal, ou seja, identificar qual ativo o aplicativo sugere para o aporte do mês.

2. Executar na Corretora

Após identificar o ativo, vá até a sua corretora e efetue a compra, seguindo a estratégia indicada no aplicativo.

3. Registrar na Carteira:

Após realizar o investimento, retorne ao aplicativo IDV e registre-o na sua carteira. Esse registro é fundamental para manter o controle e a transparência sobre seus investimentos.

Observação: Se você optar por dividir o seu aporte em várias vezes, por exemplo, quando tem um montante significativo para investir, a estratégia permanece a mesma. Se você tem R\$10.000 para investir, por exemplo, e prefere não concentrar todo esse valor em um único investimento, basta seguir o processo várias vezes, dividindo o valor conforme desejado entre as próximas recomendações que já vão aparecendo, após você realizar cada aporte.

Detalhando a estratégia — exemplo

Nessa simulação, imagine que o aplicativo IDV indicou o Tesouro IPCA+ como a melhor opção para este mês. Ao acessar sua corretora, você escolhe qualquer Tesouro IPCA+ que está dentro da sua estratégia.

Vamos exemplificar com o IPCA+2029, cujo preço unitário é R\$31,03. Com um investimento de R\$1.000, você calculará a quantidade de títulos adquiridos. Na corretora, esse cálculo será automático, mas você pode efetuá-lo manualmente para garantir transparência e o entendimento do processo.

Continuaremos com o exemplo prático de investir no Tesouro IPCA+ 2029 para ilustrar o registro e o acompanhamento dos seus aportes:

1. Ao receber a recomendação do aplicativo IDV para investir em Tesouro IPCA+, você acessa sua corretora e investe R\$1.000,00 no título Tesouro IPCA+ 2029, por exemplo, ao preço unitário de R\$31,03;
2. Após a conclusão do investimento, retorne ao aplicativo IDV e clique em "Nova Operação". Selecione o ativo "Tesouro IPCA+", indique a quantidade comprada (calculada automaticamente pela corretora), a data da operação, o preço total investido (R\$1.000,00) e a corretagem (caso aplicável);
3. Após registrar a operação, seu patrimônio será atualizado automaticamente na tela inicial do aplicativo, portanto o indicador "Onde Aportar" já estará sugerindo o próximo ativo para otimizar sua carteira.

Em caso de vendas, o procedimento é o mesmo. Basta acessar a carteira, clicar na opção "Nova Venda" e inserir os detalhes da operação, como quantidade, o preço total da venda, data e corretagem, se aplicável.

Para ativos no exterior, como Stocks e REITs, você vai colocar o preço total em dólar. Não há necessidade de converter para reais; simplesmente registre o valor exato em dólar que você pagou na corretora internacional. Além disso, você deverá inserir a quantidade de Stocks ou Reits, a data de compra e a corretagem.

Todo o processo de atualização é automático. Se houver movimentação de mercado, se seus ativos valorizarem, ou se houver algum desequilíbrio na distribuição da sua carteira, o app IDV ajustará automaticamente as recomendações e atualizará seu patrimônio. Portanto, ao executar os 3 passos simples (mencionados acima) você mantém seus investimentos alinhados com seus objetivos de maneira eficiente e estratégica.

Acompanhando a renda passiva

Depois de construir sua carteira com base na Metodologia de Verdade, sabendo onde e como investir a cada mês, você vai entender como observar e acompanhar todos esses investimentos na sua carteira — rentabilidade, renda passiva etc. — dentro do App IDV.

Funções de acompanhamento pelo App IDV

São 3 as funções que você terá acesso para acompanhar a sua rentabilidade pelo app IDV

1. Renda Passiva

Ao acessar a tela inicial, você terá um panorama rápido da sua renda passiva. Assim, poderá ver quanto recebeu no último mês, nos últimos 6 meses e nos últimos 12 meses. Vale lembrar que o App IDV não tem o objetivo de mostrar muitas funções, o seu foco está em disponibilizar as informações mais importantes da maneira mais clara possível, que são

- o seu patrimônio total acumulado;
- onde você deve investir a cada mês;
- como está a composição da sua carteira; e
- a renda passiva que você recebe.

Qualquer informação além dessas é completamente secundária. Na aba “Renda Passiva”, basta que você selecione um mês específico para visualizar o **detalhamento dos pagamentos**, identificando quais ativos contribuíram para sua renda passiva mensal.

2. Histórico:

A função histórico, presente na aba correspondente do App IDV, é como o próprio nome sugere, um histórico de tudo que aconteceu dentro da sua carteira. Nela você terá um registro completo de todas as transações, desde compras e vendas até recebimento de dividendos.

Além disso, você também pode registrar aportes antigos, o que permite uma análise abrangente do histórico de dividendos ao longo do tempo. Embora não seja uma área de monitoramento constante, essa função serve como uma fonte de informações para referência e análise, oferecendo dados para que você acompanhe o desenvolvimento da sua carteira.

3. Resumo:

Na aba Resumo do App IDV, você terá acesso a um compilado contendo as informações-chave de sua carteira de investimentos. A porção superior destaca a Renda Passiva, revelando o total acumulado desde o início dos investimentos, o pico mensal atingido e a renda passiva do último mês.

Na área de Patrimônio, há uma explicação clara da metodologia de cálculo. O Investimento Total é a soma das compras menos vendas, enquanto o Patrimônio Total considera o valor atual dos ativos. O ganho abrange não apenas a valorização dos ativos, mas também os lucros provenientes de vendas e renda passiva. A rentabilidade, expressa em percentual, reflete o ganho total em relação ao investimento.

Esses dados podem oferecer uma motivação para você persistir nos investimentos, embora não seja interessante visitar essa aba constantemente. O importante é manter a constância nos seus investimentos aplicando a estratégia da nossa metodologia.

Carteiras Modelo

Carteira Modelo 1 — A base

A partir de agora, você verá alguns modelos de carteiras de investimentos. O principal objetivo aqui é proporcionar uma

compreensão prática da **estrutura de uma carteira real** e orientar nas decisões relacionadas às alocações percentuais.

Vamos começar explorando a Carteira Básica, que vai direcionar seus primeiros passos. Vale ressaltar que o foco aqui não reside na seleção dos ativos apresentados, mas em oferecer uma **visão abrangente da carteira**. A escolha dos ativos se dá, mais especificamente, na Camada do Conforto, com o Método Davi.

Além disso, ao longo do tempo, alguns ativos podem ser excluídos à medida que você coloca a metodologia em prática. Por isso, a análise anual, aplicada com o Método Davi e a Camada de Conforto, será fundamental para identificar esses ajustes necessários.

Registrando os ativos e porcentagens no App IDV

Para essa carteira inicial, a opção é começar com porcentagens que estabeleçam uma base equilibrada, especialmente se você ainda não têm certeza sobre as definições. Por isso, o ponto de partida será manter sempre 50% para cada:

- 50% para renda fixa e 50% para renda variável;
- 50% ações e 50% FIIs;
- 50% Brasil e 50% Estados Unidos; e
- 50% Stocks e 50% REITs.

Uma sugestão para quem busca maior segurança e estabilidade, especialmente se a volatilidade for uma preocupação, é ajustar as porcentagens de renda fixa e variável. Por exemplo, optar por uma alocação de 70% em renda fixa e 30% em renda variável. Essa modificação reduzirá a oscilação do patrimônio ao longo do tempo, proporcionando um nível maior de conforto para que o investidor mantenha essa carteira pelo maior tempo possível.

Essa flexibilidade inicial permite que o investidor ajuste as porcentagens conforme a sua tolerância ao risco e os seus objetivos financeiros, estabelecendo uma base sólida para a construção e a evolução da carteira ao longo do tempo.

Para definir as porcentagens por ativo, o primeiro passo é escolher 10 boas ações, que se alinham à metodologia e abrangem setores promissores. A estratégia é dividir igualmente as porcentagens entre essas 10 ações, resultando em 10% para cada uma. Esse método simples e direto proporciona uma diversificação robusta, cobrindo diferentes segmentos do mercado. Sem dúvida, este é o básico que funciona!

Carteira de FIIs

Em seguida, para a carteira de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIIs), iniciamos com 8 FIIIs, distribuídos igualmente em cada um dos segmentos: laje corporativa, logística, shopping e títulos e valores mobiliários (TVM). O propósito da diversificação é evidente na alocação de 2 FIIIs para cada segmento. Isso proporciona uma exposição equitativa a diferentes setores, diminuindo riscos específicos de mercado e promovendo uma abordagem balanceada.

Alguns investidores preferem lidar com números inteiros em suas alocações, nesse caso, basta arredondar as porcentagens. A flexibilidade é uma característica importante na construção da carteira, permitindo ajustes de acordo com as preferências individuais.

Vale lembrar que ao adicionar um FII extra de um segmento já existente, é importante ajustar as porcentagens para manter a diversificação. Essa prática assegura que nenhum setor específico predomine na carteira, preservando o equilíbrio inicial.

Investimentos no exterior

Quando se trata de investimentos no exterior, a abordagem adotada é incrivelmente básica e, ao mesmo tempo, altamente eficiente. A base dessa estratégia reside na escolha de 2 ETFs fundamentais: um para ações (Stock) e outro para Fundos de Investimento Imobiliário (REITs). Esta é uma opção descomplicada, mas profundamente eficaz, que oferece exposição tanto ao amplo mercado de ações quanto aos 100 maiores REITs.

Um ETF abrange a diversidade de ações, enquanto o outro se concentra nos principais REITs, proporcionando acesso aos benefícios

distintos de investir no exterior. Essa abordagem simplificada é projetada para oferecer uma base sólida, contribuindo para a construção de uma carteira internacional de maneira direta e acessível.

É importante comentar que, embora os ativos específicos, as ações, os FIs etc., possam variar ao longo do tempo — o que você vai avaliar na Camada do Conforto, aplicando a Metodologia de Verdade —, **a estrutura da carteira permanece estável**. A alocação de 10 ações com 10%, por exemplo, independe do tempo ou de quaisquer mudanças nos ativos, mantendo a consistência e a simplicidade da estratégia.

Carteira Modelo 2 — Usufruto

Este segundo modelo de carteira é direcionado para aqueles que se encontram próximos da fase de usufruto, planejando utilizar a renda passiva gerada por seus investimentos em um período entre 3 e 5 anos.

No contexto do usufruto, a estratégia é clara: **priorizar a geração de renda passiva por meio de proventos e de dividendos**. Essa abordagem não apenas oferece eficiência fiscal, uma vez que evita taxas sobre os dividendos, mas também proporciona uma previsibilidade maior. Os protagonistas desta carteira serão os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), no Brasil, e os Real Estate Investment Trusts (REITs) nos Estados Unidos, com uma ênfase especial nos FIIs.

É importante distinguir entre investir em renda variável com o objetivo final de resgate, ou seja, retirar todo o seu dinheiro em 2 ou 3 anos e investir com a visão de **começar a usufruir da renda passiva em um futuro próximo**. Essa diferenciação é fundamental, pois não significa esgotar todo o seu patrimônio. Seu dinheiro **continua crescendo, gerando uma renda passiva** que já pode ser utilizada, mesmo que você não consuma todo o montante.

Ao traçar o perfil dessa carteira, outra característica é evitar uma exposição excessiva no exterior devido à ineficiência fiscal. Trazer estes dividendos sempre acarreta em taxas adicionais e *spreads*, o que prejudica a rentabilidade. Portanto, uma alocação significativa em ativos que pagam dividendos no Brasil é estrategicamente mais vantajosa.

Vale ressaltar aqui também que independentemente das suas preferências em relação à estrutura da carteira, é muito importante nunca abrir mão das regras básicas. Por exemplo, manter pelo menos 30% em ações e FIs, ou 30% em Stocks e REITs, é uma diretriz fundamental, nunca menos que isso. Mesmo para quem busca uma carteira voltada 100% para dividendos, é desaconselhável concentrar tudo em FIs, uma vez que a diversificação é a chave para amenizar os riscos.

Montando a carteira modelo de usufruto

Agora, adentramos na construção da nossa segunda carteira, temos uma porcentagem maior de renda variável, mas sempre equilibrando a busca pela renda passiva com a manutenção de certa estabilidade proporcionada pela renda fixa. A orientação é manter **no mínimo 20% em renda fixa**, mesmo que o foco principal seja o crescimento do patrimônio e a geração de renda passiva.

A alocação entre Brasil e Estados Unidos mantém sua lógica, com 70% no Brasil e 30% nos EUA. Quanto à composição de ativos, a ênfase recai sobre imóveis, com 70% em FIs e 30% em ações no Brasil, e 70% em REITs e 30% em Stocks nos EUA. As ações e os Stocks mantêm uma parcela de 30% para garantir a diversificação e, ao mesmo tempo, proporcionar **proteção e equilíbrio**.

Em relação à carteira base, a substituição de ativos envolve a inclusão de empresas pagadoras de dividendos, proporcionando uma maior diversificação. É importante diluir as porcentagens ao adicionar empresas do mesmo setor, evitando concentração excessiva.

Nos FIs, não há necessidade de realizar alterações significativas em relação à carteira básica, uma vez que 8 ativos já oferecem uma diversificação considerável. Adicionar mais FIs é uma opção, mas 8 são mais que suficientes, considerando sua representatividade e diversidade.

Na parte de Stocks, mantemos a abordagem simplificada, evitando a análise detalhada de várias empresas. O uso do VOO, como proteção, continua sendo uma escolha eficaz para o foco em crescimento e

diversificação. Já na categoria de REITs, podemos introduzir alguns ativos individualmente de segmentos diversificados — indústria, varejo, telecomunicações, residencial — além de manter o VNQ com maior peso. Isso oferece uma opção para quem deseja uma abordagem mais personalizada, no entanto manter somente o VNQ também atende perfeitamente ao nosso objetivo.

Assim está montada a nossa carteira voltada para o usufruto, com a colheita da renda passiva próxima. Lembrando que o foco aqui é a estrutura da carteira e as regras básicas; os ativos devem ser revisados anualmente utilizando a estratégia da nossa metodologia, a fim de garantir o alinhamento contínuo com os seus objetivos financeiros.

Carteira Modelo 3 — Crescimento

Este é um modelo de carteira projetado para aqueles que buscam um crescimento exponencial de patrimônio a longo prazo. Se você está pensando em utilizar seus investimentos para a aposentadoria, por exemplo, daqui a 15, 20 ou 25 anos, este modelo pode ser uma excelente base para a sua estratégia ou, ainda, uma fonte de inspiração para você adaptar conforme suas preferências.

Antes de mergulharmos no modelo, é fundamental entender que **não abrimos mão de princípios fundamentais**, como diversificação, mesmo ao focarmos em alta rentabilidade e crescimento de patrimônio. Ainda que a carteira seja predominantemente composta por Stocks e ações, que possuem maior potencial de valorização de rentabilidade voltados para o longuíssimo prazo, continuamos a dedicar uma porcentagem mínima aos FIIs e à renda fixa.

Sendo assim, mantemos 80% de renda variável, conservando 20% em renda fixa para proteção contra inflação. Nos Estados Unidos, alocamos 40% do patrimônio, buscando aproveitar o potencial de valorização, especialmente nas stocks. Contudo, é importante não ultrapassar esses 40% nos EUA, a fim de evitar impactos significativos no patrimônio.

Na próxima etapa, tanto no Brasil quanto nos Estados Unidos, a ênfase recai sobre empresas, representando 70% em ações, assim como 70% em stocks. Ao analisarmos as porcentagens por ativo, percebemos uma

ampla variedade de ativos nas classes com maior porcentagem. Isso significa que, por exemplo, se os REITs representam 30% do patrimônio, esses 30% provêm dos 40% alocados nos Estados Unidos, que, por sua vez, são parte dos 80% totais. Essa multiplicação resulta em uma pequena porcentagem final destinada aos REITs no portfólio.

Diante desse cenário, não faz muito sentido dedicar uma grande energia na seleção minuciosa de diversos REITs. Em contrapartida, nesta carteira, optamos por uma diversificação mais acentuada em ações e stocks devido às suas porcentagens relativamente elevadas. Nesse caso sim, é coerente você se aprofundar e escolher uma quantidade maior de ativos.

Vale sempre ressaltar que a opção de escolher vários ativos é, de fato, como o próprio nome sugere, opcional. Mesmo que tenha uma grande porcentagem em renda variável no exterior, principalmente em stocks, e opte por utilizar apenas o VOO, isso não representa absolutamente nenhum problema. Essa abordagem simula um cenário em que você deseja realizar análises individuais devido ao seu maior patrimônio nessa esfera.

Com isso, apresentamos as nossas 15 ações, diferenciando-se pela inclusão de setores anteriormente ausentes, como construção, açúcar e indústria de autopeças. Essa diversificação é ajustada conforme a quantidade, resultando em um equilíbrio notável, sem que nenhum setor ultrapasse os 8%, mesmo havendo algumas repetições.

Nos FIIs, como a porcentagem é pequena, optamos por uma abordagem enxuta com 5 ativos, cobrindo diferentes segmentos como laje, logística, shopping, TVM e um híbrido para diversificar a carteira.

Na seleção das stocks, adotamos uma abordagem mais minuciosa, não utilizando o VOO. Sendo assim, você se dedicará a avaliar e escolher as stocks que acredita terem maior potencial e se alinharem melhor à metodologia. Como resultado, compomos uma carteira robusta com 16 stocks, abrangendo diversos setores, como tecnologia, saúde, comunicação, industrial, finanças e outros.

O setor de tecnologia tem uma parte ligeiramente superior devido à sua natureza voltada para a valorização a longo prazo. Mas, em geral, esse percentual é bem controlado. Esse ajuste será detalhado no próximo modelo, explicando como algumas ações podem ter alocações diferentes para manter o equilíbrio na composição da sua carteira.

Além disso, a carteira inclui uma parcela pequena em REITs, sendo o VNQ o escolhido para atender a essa demanda específica. Este modelo de carteira é voltado para quem busca uma valorização a longo prazo, mas isso não significa que seja uma receita fixa. Você pode adaptar a carteira conforme o que você busca com os investimentos.

Lembre-se, o fundamental é entender a lógica por trás da estrutura da carteira, e não se prender aos ativos específicos. Revise a sua carteira anualmente, ajustando-a conforme for necessário com base na estratégia da Metodologia de Verdade.

Carteira Modelo 4 — Confiança

O modelo de carteira da confiança é voltado especialmente para quem está **construindo sua confiança na Metodologia de Verdade**, principalmente para aquelas pessoas que ainda se incomodam muito com a volatilidade. Este tipo de carteira é um modelo que ajuda você, mesmo com medo, a montar uma carteira, tendo certa tranquilidade em meio às oscilações de curto prazo.

Contudo, ao adotar a carteira da confiança é importante que, ao mesmo tempo, você retome as premissas da clareza na Camada da Segurança, a fim de avançar para outros modelos de carteira e fazer seu patrimônio crescer.

Começamos, então, com uma abordagem cautelosa, alocando 80% em renda fixa e 20% em renda variável. A flexibilidade permite ajustes de acordo com seu conforto pessoal. Dada a menor volatilidade nos Estados Unidos, optamos por 35% lá e 65% no Brasil.

Para garantir ainda mais estabilidade, alocamos 70% tanto nos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) no Brasil quanto nos Real Estate

Investment Trusts (REITs) nos Estados Unidos, pois imóveis tendem a ter menor volatilidade em comparação com ações.

Nossa seleção de ativos privilegia empresas com menor volatilidade. No setor financeiro, destacamos gigantes sólidos, como Bradesco e Itaú — no cenário atual, lembrando que os ativos podem mudar com o tempo, por isso a importância de revisar a sua carteira de acordo com o Método Davi e escolher os melhores ativos na Camada do Conforto.

Além disso, incluímos setores como energia, saúde e seguradoras para garantir uma diversificação eficiente e baixa volatilidade. Vale lembrar que apesar de focarmos em setores específicos, é importante garantir uma distribuição equilibrada: energia e banco, por exemplo, representam 18%, pouca diferença em relação aos 13% dos outros setores.

Com o objetivo de simplificar sua jornada, limitamos a quantidade de ativos. Mantemos 10 ações e 5 FIIs, com um representante de cada segmento e um FII híbrido. No exterior, optamos pelo VOO e VNQ, deixando menos complexo para quem está construindo confiança.

Com apenas 15 ativos para revisar anualmente, você pode se concentrar em construir sua confiança antes de se aprofundar em escolhas mais complexas. Este modelo é um excelente ponto de partida nesses casos, pois menos ativos significam menos preocupações.

A Carteira da Confiança é projetada para proporcionar renda passiva enquanto você se acostuma com as oscilações do mercado. À medida que sua confiança cresce, você pode explorar modelos mais avançados e personalizados.

Carteira Modelo 5 — Avançada

Neste momento, adentramos o universo de mais uma carteira de investimentos: o "modelo hardcore". Trata-se de um modelo avançado, fundamentado em princípios específicos que envolvem a individualidade, ou seja, a definição das porcentagens alinhadas com preferências individuais, e a definição da porcentagem para cada ativo, como equilibrar diversas ações ou FIIs.

O objetivo deste modelo é proporcionar uma visão avançada da carteira, direcionada a **investidores confortáveis com a volatilidade**, que dedicam tempo à seleção minuciosa de stocks e Real Estate Investment Trusts (REITs). Este modelo é indicado para quem busca uma abordagem mais personalizada e alinhada às suas preferências, visando fortalecer a convicção nas decisões de investimento e, conseqüentemente, aumentar a motivação para se manter investindo ao longo do tempo.

Para iniciar, estabelecemos uma parcela significativa de renda variável, atingindo o máximo de 80%, enquanto destinamos 20% para renda fixa. Essa alocação reflete a disposição do investidor em encarar a volatilidade, estando plenamente confortável com a dinâmica do mercado. Além disso, há uma ênfase considerável em investimentos no exterior, uma estratégia alinhada com objetivos de longo prazo. Neste contexto, a busca pelo usufruto imediato é reduzida, permitindo alocar uma porcentagem relevante em ativos internacionais.

Destacamos também a importância das preferências individuais. É possível ajustar a alocação para refletir as preferências pessoais mantendo sempre a estrutura e os critérios estabelecidos como proteção na Metodologia de Verdade, ou seja, desde que você não selecione ativos ruins ou adicione porcentagens que destoam do recomendado.

Além disso, é importante compreender que a nomenclatura "avançada" não implica uma obrigação universal. Ela não é o ponto final para todos os investidores. Se o objetivo é usufruir dos ganhos, não é necessário sentir a pressão de evoluir para uma carteira avançada. A premissa de sair da zona de conforto é válida, mas a adaptabilidade à volatilidade é essencial. A zona de conforto, neste caso, não é algo ruim, mas benéfica, pois resulta numa carteira ajustada ao seu perfil, dentro da volatilidade que você tolera.

Portanto, não há obrigatoriedade de atingir uma carteira avançada, a maioria das carteiras apresentadas anteriormente serve como ponto de chegada. Com exceção da carteira com a grande maioria em renda fixa,

todas as demais são pontos finais válidos. A carteira de usufruto, a de valorização ou a avançada, a escolha é sua.

Carteira avançada na prática

Começamos destacando a importância da diversificação na carteira de ações. Essa é uma prática valiosa, especialmente para investidores com patrimônio relevante buscando alocar 100% de seus recursos conforme a metodologia proposta. Nesse caso, uma carteira como essa é extremamente benéfica, resultando em um patrimônio considerável e diversificado, minimizando o risco associado.

Ao ajustar as porcentagens em uma carteira de investimentos, o objetivo é alcançar um equilíbrio adequado entre os ativos, garantindo diversificação e aderência à estratégia proposta. Aqui está a lógica passo a passo:

- Distribua as porcentagens igualmente entre os ativos como ponto de partida;
- Observe quais setores ou ativos estão significativamente acima ou abaixo da média;
- Reduza proporcionalmente os setores ou ativos com porcentagens acima da média. Isso garante equilíbrio;
- Faça ajustes incrementais, observando as discrepâncias e equilibrando as porcentagens;
- Após cada ajuste, verifique se as porcentagens refletem a estratégia desejada;
- Mantenha-se flexível para adaptar as porcentagens conforme as suas preferências pessoais e as regras da metodologia.

O objetivo é construir uma carteira personalizada e equilibrada. Seguindo essa lógica de ajuste de porcentagens, a carteira avançada pode adaptar-se às preferências individuais, mantendo a diversificação e alinhamento com a estratégia geral de investimento. Essa abordagem prática é essencial para investidores que buscam maximizar o potencial de retorno e gerenciar riscos de maneira eficaz.

Resumo

Fala, meus caros! Preparamos este e-book especialmente para aqueles que estão dando os primeiros passos no universo dos investimentos, ou que já possuem alguma experiência e buscam mais autonomia e confiança na hora de fazer o dinheiro trabalhar a seu favor. Este método sólido e eficaz atua como um guia passo a passo, proporcionando segurança e resultados consistentes ao longo do tempo.

Dividido em três camadas, o e-book inicia pela camada da segurança, onde você aprenderá desde os princípios básicos até a prática de calcular e estabelecer sua reserva de emergência. Em seguida, apresentamos a seleção dos melhores ativos globais até chegarmos à camada da liberdade, focada na construção de uma carteira robusta capaz de multiplicar seu patrimônio com menos de 20 minutos de dedicação mensal.

Esteja preparado para alcançar autonomia financeira, sabendo precisamente onde investir a cada mês e, assim, acompanhar o crescimento consistente do seu patrimônio a longo prazo.

ISBN: 978-65-982492-0-5

BR



9 786598 249205