RENDA PASSIVA

Investimentos que Fazem seu Dinheiro Trabalhar para Você



LISA NEMUR

DADOS DE COPYRIGHT

Sobre a obra:

A presente obra é disponibilizada pela equipe ***Le Livros*** e seus diversos parceiros, com o objetivo de oferecer conteúdo para uso parcial em pesquisas e estudos acadêmicos, bem como o simples teste da qualidade da obra, com o fim exclusivo de compra futura.

É expressamente proibida e totalmente repudiável a venda, aluguel, ou quaisquer uso comercial do presente conteúdo

Sobre nós:

O ***Le Livros*** e seus parceiros disponibilizam conteúdo de dominio publico e propriedade intelectual de forma totalmente gratuita, por acreditar que o conhecimento e a educação devem ser acessíveis e livres a toda e qualquer pessoa. Você pode encontrar mais obras em nosso site: ***LeLivros.link*** ou em qualquer um dos sites parceiros apresentados neste link.

"Quando o mundo estiver unido na busca do conhecimento, e não mais lutando por dinheiro e poder, então nossa sociedade poderá enfim evoluir a um novo nível."

Renda Passiva

Investimentos que Fazem seu Dinheiro Trabalhar para Você

Lisa Nemur

Copyright © 2015 Lisa Namur

Tradução e adaptação: Walter Luis S. Borges

Todos os direitos reservados.

lisanemur@gmail.com

AVISO

O conteúdo abaixo reflete a opinião do(a) autor(a) e não deve ser tomado como orientação ao leitor, que pode ou não assumir as diretrizes ou seguir as informações ora elencadas, tudo por sua conta e risco.

Sempre procure a assessoria de um profissional especializado para orientá-lo em sua tomada de decisão.

Sumário

Sumário
Introdução
Como você pode se beneficiar da renda passiva
Renda passiva e juros compostos
Renda passiva através de imóveis
Renda passiva através de royalties
Ideias para gerar renda passiva
Renda passiva e aposentadoria
A mentalidade de renda passiva
Palavras Finais
Prévia do livro “Investimento em Imóveis”

Introdução

Se você tiver a opção, o que prefere: trocar seu tempo por dinheiro, ou relaxar e ver o dinheiro entrando sem esforço? A última opção parece melhor, não é verdade? Não apenas lhe dá tempo de viver a vida, como também poupa muito do trabalho duro.

Esse é o efeito da renda passiva. Em palavras simples, a renda passiva é aquela obtida sem o trabalho ativo. Também é conhecida como renda residual. Entretanto, não se refere a um pagamento único, como a venda de um imóvel, ou a obtenção de uma herança. Trata-se de uma fonte contínua e previsível de renda.

Essa fonte pode durar anos ou décadas, mas acabará em algum momento. Criar renda passiva é o ápice do desempenho como investidor, porém requer muito esforço e muita dedicação.

Por exemplo, você obtém renda passiva quando aluga imóveis, recebe royalties de uma invenção artística, ou através de um sistema de marketing estabelecido na internet.

A renda passiva também pode ser obtida através dos juros de investimentos, assim como de dividendos de ações.

Apesar de a batalha pela obtenção da renda passiva ser difícil, a dificuldade na manutenção do fluxo de renda passiva também não pode ser desprezada. Afinal, nesse mundo movido a dinheiro, não há falar em saldo bancário exagerado.

Com um fluxo estável de renda passiva, você pode levar uma vida cheia de realizações, fazendo coisas que lhe dão prazer. Exemplos:

- Viajar;

- Ficar em casa com a família sem se preocupar com os meios de pagar as contas;

- Fazer coisas pelas quais você é apaixonado;

- Realizar serviço voluntário.

Além disso, você vive mais por ter menos stress.

Renda passiva ainda é um conceito estranho para muita gente; as pessoas em geral ainda acreditam em arrumar um bom emprego e trabalhar muito para ganhar dinheiro. No entanto, muitos estão despertando para as novas possibilidades abertas pela via da renda passiva.

Na atual geração existem muitas oportunidades de negócio, tanto pequenas quanto grandes, que estão atraindo muitos empreendedores. Há muitas maneiras com as quais as pessoas podem ganhar dinheiro trabalhando menos. A cada dia são vislumbrados mais e mais modos de conseguir isso. Entretanto, para abraçar essas estratégias, as pessoas precisam entender o que é passiva e como elas podem se beneficiar desse fluxo de dinheiro.

A geração de renda passiva assegura estabilidade financeira. Você deve começar desenvolvendo vários fluxos de renda sem seu envolvimento direto. A renda passiva suplementa o rendimento do seu emprego, assim como fornece aporte para outros investimentos.

Dito isso, vamos ver neste livro:

- Como você pode se beneficiar da renda passiva

- Renda passiva e juros compostos

- Renda passiva através de imóveis

- Renda passiva através de royalties

- Ideias para gerar renda passiva

- Renda passiva e aposentadoria

- A mentalidade de renda passiva

Espero que este trabalho o ajude a adotar a mentalidade de renda passiva que o levará à independência financeira!

Como você pode se beneficiar da renda passiva

Os rendimentos passivos podem derivar de uma empresa, de uma propriedade de aluguel, de royalties, de juros de investimentos em renda fixa, bem como de outros tipos de investimento.

Essa renda é gerada por investimentos nos quais você não está ativamente envolvido. A Receita Federal trata a renda passiva de forma diferente da renda ativa (renda ganha). No entanto, a renda passiva ainda é tributável.

A renda passiva é diferente da renda ativa especialmente por não incluir salários. Profissionais de finanças pessoais recomendam a renda passiva como estratégia para obter mais tempo para fazer as coisas que você ama.

Sim, seguir uma carreira pode lhe dar uma vida feliz. No entanto, será necessário fazer muitos sacrifícios no que diz respeito a seu tempo e sua energia.

Além disso, na aposentadoria a renda pode cair muito, a não ser que você tenha negócios e investimentos em ação para suplementar esse déficit.

Portanto, a não ser que você goste muito do seu emprego e se sinta seguro com ele, o caminho da renda passiva é o mais apropriado.

Tipos de renda passiva

De maneira geral, a renda passiva pode estar inserida em duas categorias, qualquer que seja o plano de investimento escolhido (por falar em plano, ele dependerá de sua situação financeira, personalidade, habilidades e talento).

Em primeiro lugar, há os tipos de renda passiva que requerem capital inicial, capital de manutenção e capital para facilitar o crescimento.

As outras formas de renda passiva são aquelas que não precisam de dinheiro para começar, manter, ou crescer.

Na primeira categoria, você precisará obter dinheiro de familiares, amigos, investidores, ou mesmo tomar emprestado de instituições de crédito. Isso pode

ser um negócio lucrativo, mas você deve estar pronto a assumir riscos; sua margem de segurança é sempre pequena quando usa dinheiro emprestado para financiar o seu negócio. Nessa categoria, você também pode ter um certo grau de participação societária numa empresa já existente. Nesse caso, a empresa emite dívida (através de debêntures ou mesmo de ações), o que facilita o crescimento e a expansão.

Na segunda categoria, não é preciso capital para ganhar dinheiro. Se você quer começar um investimento do nada, essa é a melhor escolha para você. A tarefa aqui é criar ativos que produzam rendimentos, e que também proporcionem acréscimo valor do principal. Tais ativos incluem livros, músicas, marcas registradas, patentes, um *website*, etc.

O melhor caminho a seguir

Aparentemente, o melhor caminho para gerar grande valor de renda passiva é ter um emprego que gere constantemente renda ativa (renda ganha). Com o salário desse emprego, você compra ativos que geram renda passiva regularmente. Por exemplo, se você é um médico, você pode ter um emprego permanente e usar a renda para abrir uma farmácia ou algum negócio relacionado à sua profissão ou carreira.

Com o tempo, a atividade de poupar parte da renda ativa (renda ganha) vai gerar uma boa quantidade de renda passiva. Vamos ver o outro lado da moeda: para você acumular bastante a ponto de fazer mudanças significativas do seu estilo de vida, talvez leve décadas.

Entretanto, se tem uma coisa que a história ensina no mundo dos negócios, é que esse é o caminho certo para você criar riqueza e conduzir um negócio de sucesso.

A coisa boa da renda passiva é que, comparada com a renda ganha, ela sofre uma tributação mais favorável. Algumas pessoas podem achar que isso é injusto, porém o governo faz isso para encorajar as pessoas a investir em ativos e fazer crescer a economia. De fato, a construção de muitos ativos implica em oportunidades de trabalho para várias pessoas.

Se você analisar com cuidado o sistema de tributação, acabará concluindo que a taxação menor da renda passiva é algo que atrai os investidores.

Alguns investimentos bancários não sofrem incidência de Imposto de Renda: o exemplo mais lembrado é o da poupança, mas existem outros (converse com seu gerente de banco para saber quais são as opções livres de impostos).

Quem gosta de receber aluguéis pode constituir uma empresa só para essa finalidade: os rendimentos sofrerão incidência do IR à alíquota de 15%, em vez dos tradicionais 27,5%, alíquota máxima para a tributação da renda da pessoa física.

O que procurar no fluxo gerador de renda passiva

O primeiro objetivo de investir em algo a longo prazo, é ter a segurança de que o dinheiro flui para sempre no conforto de sua casa.

Em muitas situações, você deve procurar as seguintes características antes de investir:

Segurança do fluxo de renda

Certifique-se de que você não descobrirá que o dinheiro esperado não foi depositado em sua conta. Sua prioridade é encontrar um investimento que proporcione segurança a todo o momento, enquanto você coleta os pagamentos e depósitos em sua conta bancária.

Crescimento na geração de renda

Um ótimo investimento é aquele que aumenta de valor com o passar do tempo, independentemente de fatores tais como a inflação ou recessão.

Seu rendimento deverá estar protegido de perdas ou mesmo de falência durante os tempos difíceis. Encontre um negócio que cresça continuamente e expanda os lucros, e no qual cada fração de participação societária (cota ou ação) gere mais dinheiro com tempo.

Diversificação

Não coloque todos os ovos em um único cesto. Tenha várias plataformas gerando renda passiva constantemente para você, ao invés de focar em um único investimento. Dessa maneira, se uma falhar, você não perde tudo de uma só vez, justamente por ter muitas opções.

Taxação da renda passiva

Os tributos têm um peso enorme em sua estratégia, e é por isso que você não deve focar apenas no dinheiro ganho. Realmente, o que mais interessa é o dinheiro que você pode guardar - o dinheiro líquido.

É importante investir em ativos que geram alta renda líquida para você a cada ano. Não faz sentido despender muito esforço para, no final das contas, poder ficar apenas com um pequeno rendimento.

Renda passiva e juros compostos

A renda passiva obtida por um investidor iniciante pode não ser suficiente para cobrir as despesas da vida moderna. São grandes as chances de que, apesar do fluxo de renda passiva, você continue precisando de um salário. No entanto, as possibilidades trazidas pela renda passiva acenam com um futuro promissor.

Talvez você queira se aposentar cedo para aproveitar a vida e relaxar. Um trabalho tradicional pode não proporcionar isso, mas pode ser o caminho inicial para um futuro melhor; o salário, se investido sabiamente, pode ajudar na realização de seus sonhos.

Isso porque, tradicionalmente, o valor do “principal” – do ativo que gera a renda passiva – tende a valorizar com o tempo. É o caso de imóveis, ações, ou mesmo veículos de investimento menos tradicionais, como sistemas de marketing de rede. Da mesma forma, os rendimentos produzidos por esses ativos tendem a crescer.

Tomemos o exemplo da propriedade de aluguel. Apesar de os imóveis apresentarem liquidez baixa – não podem ser facilmente vendidos –, seu valor está constantemente aumentando (se o mercado não estiver num ciclo de baixa). Assim, bastar estar com a documentação em dia, ter inquilinos de qualidade, e não descuidar da administração.

Ao alugar o imóvel, conforme as taxas de aluguel aumentam, você cobra mais do inquilino para que ele permaneça ocupando a propriedade. Dessa maneira, você ganha, e não faz quase nada para isso.

Em verdade, as formas de renda passiva têm uma vantagem crucial. Estamos falando dos juros compostos. Os juros compostos se relacionam ao aumento gradual do dinheiro. Com os juros compostos, você usa o dinheiro existente para criar mais dinheiro. Dinheiro chama dinheiro, já diz o ditado.

Os juros compostos funcionam ao combinar o valor do principal com os juros recebidos no mês. Assim, acontece a “capitalização” dos juros – os juros são incorporados ao principal, formando um novo valor do principal, maior do que o anterior.

Conforme o principal aumenta, os juros produzidos aumentam; os juros recebidos formam um novo principal, que produz juros maiores. Desde que o principal cresça em valor, os juros também crescerão. Ainda confuso?

Aqui vai um exemplo hipotético: seu valor para investir é de R$100,00. Os juros oferecidos pelo tomador do empréstimo são de 10% ao ano. Assim, o valor total recebido ao final do primeiro ano será de R$ 110,00. Seguindo essa lógica, no segundo ano o valor investido será de 110,00, e os juros recebidos serão de R$ 11,00, mantida a taxa de retorno de 10% ao ano. O terceiro ano produzirá um rendimento de R$12,10, e assim por diante.

Apesar de esse ser um exemplo pequeno, pense em números grandes, e o montante final poderá surpreendê-lo.

Para obter retornos melhores a cada ano, você pode realizar depósitos fixos, a intervalos regulares. Tomemos o exemplo anterior:

Ao final do primeiro ano, você terá R$ 110,00. Não satisfeito, você adiciona R$ 100,00. Como resultado, o segundo ano produzirá R$ 21,00. Repita esse processo, e os rendimentos do terceiro ano serão de R$ 32,10 – uma diferença expressiva quando comprado ao valor original de R$ 12,10.

Ao fazer isso, você lançará mão das vantagens da renda passiva. Se pensarmos esse sistema com valores mais realistas, os resultados são animadores. De fato, investimentos periódicos são o segredo para um futuro financeiro mais saudável.

Parece que os resultados vieram sem levantar um dedo. Apenas parece. Sempre há uma pegadinha.

No mundo ideal, os juros compostos o levariam rapidamente à riqueza. No mundo real, no entanto, as baixas taxas de juros pagas pelos bancos podem quebrar essa lógica. Além disso, em alguns investimentos, como na caderneta de poupança, por exemplo, o valor do principal costuma perder para a inflação.

Assim, leva tempo (muitos anos) para colher os frutos dos investimentos voltados à renda passiva. Apenas após um longo período de tempo, será possível usufruir dos benefícios gerados pelos ativos. Portanto, é necessário começar cedo o plano de investimentos.

Em muitos países, onde os juros pagos pelos bancos são bem menores do que no Brasil, as pessoas recorrem ao mercado acionário (Bolsa de Valores) para obter

renda passiva na forma de dividendos. Para tanto, muito buscam os chamados “fundos de índice” (ETF), que investem em diversos papéis.

Infelizmente, investir em ações também é mais arriscado do que investir em títulos de banco (CDBs, fundos de renda fixa, etc.).

As ações são categorizadas como “renda variável” justamente porque seu valor varia (eu precisava falar essa obviedade).

Várias fontes de renda

No entanto, para obter renda passiva, não faz sentido o investidor limitar-se a uma única fonte. É possível, por exemplo, que ele reinvista os aluguéis de um imóvel na Bolsa de Valores, ou num fundo de investimento.

É preciso decidir

Otimizar o fluxo de renda passiva não é fácil. É preciso ficar com os investimentos certos. Para tanto, faz-se necessário muito planejamento.

Será que eu devo investir os meus rendimentos da renda fixa num fundo de índice? Ou colocar o dinheiro no CDB do banco, resgatar o dinheiro em 24 meses, e aplicar num fundo DI? Qual decisão trará o maior resultado agora, e mais adiante?

Será preciso tomar decisões difíceis o tempo inteiro. Mas se você souber o que quer, tudo fica mais fácil. É hora de colocar o dinheiro para trabalhar para você, então invista com sabedoria.

No próximo capítulo, falaremos um pouco da obtenção de renda passiva através do investimento em imóveis.

Renda passiva através de imóveis

A renda passiva através de imóveis constitui uma estratégia de investimento adotada por muitas pessoas. No entanto, faz-se necessário ter uma poupança robusta para comprar ou mesmo construir sua propriedade de aluguel. Uma propriedade alugada é aquela adquirida já com essa finalidade em mente – obter renda, de preferência ininterrupta (todo mês), o que empresta um caráter de previsibilidade ao negócio.

Fluxo de caixa

Uma propriedade (ou série de propriedades) bem localizada e bem administrada, fornece um fluxo constante de aluguéis no começo de cada mês. Esse fluxo é mais previsível do que o obtido com dividendos do mercado acionário (a não ser que você seja especialista em Bolsa de Valores, caso em que pode acontecer o contrário).

De fato, os proprietários de imóveis têm mais controle sobre os riscos que afetam o fluxo de renda. Além disso, quase sempre há demanda por imóveis, especialmente residenciais. Assim, o proprietário continua recebendo os valores de aluguel, e com o tempo reajusta esses valores de acordo com o índice de inflação previsto no contrato (geralmente o IGPM, da Fundação Getúlio Vargas).

É possível aumentar o valor do ativo

Diferentemente de outros veículos de investimento, os imóveis podem passar por uma reforma; uma melhora na aparência ou na funcionalidade (modernidade) aumenta o valor da propriedade, o que se reflete em maiores valores cobrados a título de aluguel.

Não se trata apenas de mudar o imóvel para refletir a última moda, e sim de adicionar novos requisitos trazidos pela modernidade e tecnologia – por

exemplo, espaços para passar fios e cabos de Internet.

Ao deixar o imóvel mais interessante para os inquilinos, o proprietário diminui o tempo de vacância entre um inquilino e outro, e pode cobrar um aluguel maior. Além disso, é possível vender o ativo por um preço maior, auferindo um bom ganho de capital (lucro imobiliário).

Não é necessário envolvimento direto

Quando você se aventura como proprietário de imóveis de aluguel, você tem a propriedade para lhe fornecer dinheiro todo mês. Seu interesse pode não estar na administração do imóvel, incluindo lidar com o inquilino, coletar o aluguel, etc.

Você pode muito bem terceirizar a administração para um imobiliária, ou outra empresa especializada na administração de imóveis, por uma taxa mensal (muitas imobiliárias cobram 10% do valor do aluguel).

No entanto, sempre que um inquilino deixar vago o imóvel, não custa nada dar uma olhada nele para ver qual é a situação – se o imóvel está em boas condições de ser alugado novamente, ou mesmo colocado à venda.

Alavancagem

Como a aquisição de um imóvel envolve grandes somas de dinheiro, talvez seja necessário tomar dinheiro emprestado. No entanto, parte do valor do imóvel terá que ser pago à vista. Alavancagem significa colocar no negócio um pouco do seu dinheiro, e muito do dinheiro dos outros (geralmente bancos). Uma propriedade altamente alavancada é aquela que tem um saldo devedor considerável.

Apesar de ser uma estratégia arriscada comprar financiado e alugar o imóvel, é certo que o aumento do valor do imóvel acabará pertencendo, em última instância, ao proprietário, ex-mutuário.

A respeito da alavancagem, colocamos aqui o que já foi dito em meu livro "Investimento em Imóveis":

Alavancagem significa o uso de dinheiro emprestado para aumentar o potencial de ganhos de um investimento. Significa usar o dinheiro dos outros (geralmente de bancos ou de outros investidores) para ganhar mais dinheiro. Quando comparados a outras formas de investimento, os imóveis oferecem uma grande oportunidade de se utilizar o poder da alavancagem.

Como se trata de um investimento real, tangível, é mais fácil adquirir financiamento, e os retornos são maiores quando comparados com os de outros investimentos desprovidos de alavancagem.

Observação: a estratégia tradicional de alavancagem praticada em várias partes do mundo consiste em:

1) adquirir um imóvel (residencial ou comercial) através de financiamento;

2) alugar esse imóvel; e

3) pagar as prestações de financiamento com os aluguéis.

Claro que isso não é fácil de conseguir, nem mesmo no exterior. Para tanto, é preciso que haja um resultado positivo na equação:

RENDA DE ALUGUEL – DESPESAS = RETORNO

Onde:

DESPESAS =

1. Despesas operacionais (taxa de administração da imobiliária que cuida do imóvel, p. ex.);

+

2. Serviços da dívida (prestação de financiamento);

+

3. Impostos (Imposto de Renda, principalmente).

No Brasil, devido às altas taxas de juros, o feito é ainda mais complicado.

Apesar disso, já tive notícia de um investidor que obteve sucesso com essa estratégia em Macaé-RJ, com o aluguel de quitinetes compradas com financiamento bancário.

Uma estratégia de alavancagem usada por muitos investidores, e que deu certo durante alguns anos do “boom” imobiliário brasileiro, consistia em adquirir imóveis na planta, e revendê-los quando ainda em construção.

Assim, por exemplo, se o imóvel no valor de R$ 400.000,00 valorizasse R$ 100.000,00 durante a obra, após um período de dois anos, teríamos uma valorização de 25%, ou, grosso modo, 12,75% ao ano.

No entanto, como durante a obra o investidor terá desembolsado apenas uma pequena parte do valor do imóvel – digamos, R$ 100.000,00 –, os outros R$ 100.000,00 da valorização importariam num ganho de 100% durante 2 anos (nesse cálculo estamos excluindo gastos de corretagem, taxas e impostos).

Com o desaquecimento do mercado imobiliário brasileiro, no entanto, essa estratégia tem se revelado cada vez menos aconselhável.

Benefícios com a inflação

A inflação afeta todos os segmentos da economia. Durante um ciclo inflacionário, o preço dos materiais de construção dispara, o que força o aumento dos aluguéis. Isso significa que, enquanto proprietário, você não é tão afetado pela inflação – a não ser, claro, que o governo edite uma lei “congelando” os aluguéis, como já foi feito no Brasil (ex.: Decreto-Lei 4.598/42).

Além disso, com o aumento da população, e consequente aumento da demanda por moradia, a lei da oferta e da procura pode fazer subir os valores dos aluguéis cobrados.

Dicas úteis

Se seu imóvel de aluguel é financiado, certifique-se de o que valor recebido cobre as despesas com a prestação de financiamento, impostos, etc. Nesse caso, os inquilinos é que estarão pagando o imóvel para você, e, conforme o tempo passa, a dívida do imóvel diminui, especialmente se o sistema de financiamento for o SAC – Sistema de Amortização Constante.

Caso sobre algum dinheiro todo mês, poderá ser reinvestido em outros imóveis, ou em outros veículos de investimento.

É preciso cuidado ao investir em imóveis, porque os erros nessa área custam muito dinheiro. Então é preciso analisar quão profundo é o seu bolso, e quanto você pretende investir.

Quanto você gostaria de receber de aluguel? Devido às diferenças de estilo de vida e necessidades, cada pessoa tem um montante de renda passiva desejado. Quanto dessa renda passiva virá através de aluguéis? – eis a pergunta que todo investidor deve se colocar.

Procure sempre imóveis bem construídos, cujo custo de manutenção não cause um “furo” no seu plano de investimentos. Os imóveis novos podem parecer uma ideia melhor do que os antigos, mas muitos novos estão cheios de defeitos e problemas.

Um império em imóveis começa com a primeira aquisição. Estude o montante de renda de aluguel que você quer: quanto mais simples o imóvel, tanto maior o percentual recebido em aluguel.

No livro Investimento em Imóveis, eu expliquei:

> Em termos gerais, quanto mais alto o padrão do imóvel, mais seguro é o recebimento do aluguel, visto que os inquilinos são pessoas com melhor condição econômica, têm empregos estáveis, etc.
>
> Por outro lado, o aluguel de imóveis mais populares envolve um risco maior de inadimplência, porque os inquilinos têm uma situação financeira mais instável, os salários são menores, o alto custo de vida impacta mais essas classes, etc.

No que diz respeito à rentabilidade dos aluguéis – quantos % o aluguel mensal representa do preço do imóvel –, a equação se inverte: quanto mais simples o imóvel, maior a rentabilidade; e quanto mais luxuoso, menor a rentabilidade.

Assim, o aluguel mensal de uma quitinete pode representar até 1% do valor do imóvel; ao passo que o de um apartamento de 4 quartos pode representar apenas 0,3% do valor do mesmo.

Geralmente, os imóveis comerciais apresentam uma rentabilidade maior do que os residenciais, mas são mais dependentes da economia.

Conclusão

Tudo que é passivo e recompensador, vem depois de um esforço ativo e muita energia despendida. O melhor momento para construir os ativos geradores de renda é quando o investidor ainda é jovem; mas nada impede que pessoas mais velhas também o façam.

O investimento em imóveis é interessante porque:

- Sempre haverá demanda por moradia (as pessoas têm que morar em algum lugar, afinal de contas);

- A inflação não afeta tanto os imóveis;

- Os imóveis valorizam-se com o tempo.

No próximo capítulo, veremos como ganhar dinheiro com royalties.

Renda passiva através de royalties

O conceito de renda passiva inclui rendimentos de royalties, imóveis, frutos civis de investimentos (juros, dividendos), e lucros de negócios que não precisam da participação direta dos donos.

Com isso em mente, veremos com mais vagar como se podem auferir royalties com a titularidade de uma propriedade intelectual.

Propriedade intelectual

A propriedade intelectual é uma criação da mente, criação essa protegida por direitos legalmente reconhecidos. Por “criação mental” nos referimos a coisas como música, filmes, fotografias, obras de arte, e muito mais.

Deve ficar claro que ideias gerais não são necessariamente propriedade intelectual. É necessário que a ideia seja expressa para que ela seja juridicamente aceita e protegida. Por exemplo: um poeta pode ter os direitos de um poema, que é uma propriedade intelectual sua, mas a poesia em si não é sua propriedade intelectual.

É fácil reproduzir qualquer forma de propriedade intelectual, desde que esteja em forma digital. Por isso, trata-se da melhor forma de renda passiva. Faz-se necessária uma grande quantidade de trabalho e energia para conceber uma ideia e transformá-la em um produto de propriedade intelectual; no entanto, uma vez produzida, a peça de propriedade intelectual é reproduzida a custo baixíssimo, gerando valor para as pessoas e dinheiro para o autor.

Então, como você pode ganhar com royalties?

Autopublicação

Após publicar um livro, a primeira opção é vendê-lo diretamente. Essa não

costuma ser a melhor opção para iniciantes, justamente porque os iniciantes não têm uma base constituída de leitores. Uma vez constituída essa base de leitores, tudo fica mais fácil, e os retornos são muito maiores.

A primeira coisa a fazer é, justamente, identificar um grupo de pessoas que estejam potencialmente interessadas no seu produto. Isso pode ser feito através de propaganda; porém, isso poderá custar os olhos da cara. Mas é um bom lugar para começar.

Além da propaganda, você pode optar por dar algum produto seu de graça no início. No exemplo de um livro digital (eBook), você não pode esperar conseguir muitos *downloads* se colocar o livro num site desconhecido, que ninguém irá visitar. Você deve identificar um portal da Internet, *site*, ou plataforma com alto tráfego de internautas, de modo a tornar conhecido seu produto.

A partir do eBook, você pode direcionar os leitores, através de hyperlinks, ao seu site, onde outros produtos também estarão à venda. Não se esqueça da sua base constituída de leitores. As pessoas têm que ser expostas mais de uma vez ao seu produto para que possam se interessar por ele. Você deve arrumar um jeito de mantê-lo no seu "círculo de comunicação"; isso pode ser feito através de e-mails ou newsletters.

Se você quiser aprender a ganhar dinheiro vendendo eBooks na Amazon, eu recomendo fortemente o curso Kindle Money Mastery. Segundo seu idealizador, o curso pode ser feito por qualquer pessoa, em qualquer lugar do mundo. Atenção: o curso é totalmente em inglês.

Licenciamento

Quando falamos em propriedade intelectual, não estamos falando propriamente em vendas, e sim em licenciamento. Tudo o que fazemos é licenciar o produto para que alguém o explore até um certo ponto. Ao licenciar a sua peça de propriedade intelectual, você está transferindo a autorização para que alguém a explore com fins econômicos. Você ganha dinheiro com a venda efetuada por esse terceiro, e o valor a receber dependerá do contrato assinado.

Isso é o que acontece quando um autor assina um contrato com uma editora

tradicional. A editora obtém os direitos de vender o livro e recolher o dinheiro das vendas; parte do montante recebido é entregue então ao autor, na forma de royalties.

Acordos de licenciamento

Os acordos de licenciamento são uma parte fundamental da venda de produtos de propriedade intelectual; afinal, são eles que determinam a parte que caberá ao autor do livro, da música, etc.

Na maioria dos casos, é aconselhável procurar um advogado especializado em direitos autorais que o ajude a fazer o contrato, ou a analisar o contrato escrito pela outra parte. A partir desse contrato, você mesmo pode usá-lo como "modelo" para futuros contratos que prevejam essencialmente os mesmos direitos e deveres.

Dentre os fatores a considerar, assume grande importância a renda que será obtida com base no acordo. Obviamente, se os rendimentos forem decentes a ponto de cobrirem os honorários advocatícios, vá em frente e contrate um advogado. De outro modo, talvez seja melhor aceitar o acordo tal como entregue pela outra parte.

Ainda nesse caso, não custa ler o acordo e sugerir as mudanças que você julgar pertinentes. Mas certifique-se antes de tudo de que o licenciamento lhe proporcionará uma parte justa do acordo.

Agentes

Uma outra maneira de gerar renda com suas criações é através da contratação de agentes. Eu sei que não parece uma estratégia inteligente à primeira vista, mas espere um pouco.

Agentes são como corretores, que vão intermediar o negócio entre você e a editora (ou a gravadora). Eles têm os contatos certos e podem ajudá-lo a

encontrar as pessoas certas. É um tanto desencorajador pensar na dificuldade que é encontrar as pessoas que vão te colocar no caminho do sucesso. Os agentes fazem com que isso se realize; e, para tanto, eles serão pagos com uma parte dos rendimentos da editora.

Fazendo acordos

Se você já estiver há muito tempo no ramo, pode ganhar dinheiro sendo intermediário de acordos. Nesse caso, você sequer é o titular da propriedade intelectual; você será o agente intermediário que aproximará o autor do editor.

Um alerta

Finalmente, uma palavra de alerta: se você for um escritor, cuidado com editoras inescrupulosas. É sempre prudente verificar a credibilidade da editora com que você pretende assinar um contrato. As editoras podem vender o seu produto e não lhe pagar o montante devido.

Felizmente, com a tecnologia, os intermediários estão sendo colocados de lado – é o caso das plataformas virtuais de venda de livros e músicas. O artista pode vender seu produto diretamente, sem depender de um agente. Mas mesmo assim, para algumas ações específicas, como por exemplo marketing, uma ajuda externa é sempre benvinda.

No próximo capítulo, descobriremos mais fontes de renda passiva.

Ideias para gerar renda passiva

A lógica da renda passiva é que, antes de obtê-la, você deve fazer o seu trabalho de construção do(s) ativo(s) gerador(es) dessa renda. Só então você pode descansar e usufruir do dinheiro.

A melhor maneira de começar a fazer isso é juntando um dinheiro todo mês, uma quantia fixa para investir.

Por outro lado, algumas fontes de renda passiva são geradas sem um investimento de capital para criá-las ou mantê-las. Nesse caso, o principal são a criatividade, o talento e a inovação necessários para gerar um grupo de ativos que sejam rentáveis no futuro. Tais ativos podem ser o produto de um hobby, de uma habilidade ou de um talento, que gerarão renda com pouco trabalho, depois de criados.

Muitas pessoas desconhecem as inúmeras vias de obtenção de renda passiva. Em muitos casos, pensam apenas nos veículos de investimento tradicionais: ações, imóveis, títulos de renda fixa, etc.

Mas a verdade é que não há um limite de coisas que você pode fazer para obter renda passiva, desde que você tenha a capacidade e a vontade de trabalhar necessárias para transformar uma ideia num ativo gerador de renda. Existem centenas de ideias; a seguir listamos algumas delas.

Empréstimo pessoa-a-pessoa

A lógica do empréstimo *peer to peer* (pessoa a pessoa) é obter uma taxa de juros maior do que a recebida nos bancos tradicionais. Ao invés de emprestar seu dinheiro para um banco, você faz o papel de banco e empresta seu dinheiro a quem dele necessite. Você ganha mais juros do que ganharia no banco, e o tomador do empréstimo paga menos juros do que pagaria ao pegar o dinheiro emprestado no banco.

Essa modalidade infelizmente não funciona sempre e nem em todo lugar, porque

depende das leis que regulam o mercado.

Em princípio, não há vedação alguma de que uma pessoa empreste dinheiro a outra, cobrando juros – trata-se do contrato de mútuo.

No Brasil, a Lei de Usura (Decreto nº 22.626/33) impede que uma pessoa empreste dinheiro a outra a juros altos – prática conhecida como agiotagem. De acordo com o sistema brasileiro, as instituições financeiras podem emprestar a juros altos, mas não as pessoas comuns.

Qualquer que seja o caso, o problema do empréstimo direto será sempre lidar com os inadimplentes.

Escrever um blog

Um blog pode render dinheiro, se atrair tráfego para o site, onde estão diversos *banners* de propaganda. Quanto mais gente for atraída para o site, maiores as chances de que alguém clique nas propagandas da página. Em cada clique você recebe uma graninha – pouco, mas de grão em grão a galinha enche o papo...

Drop shipping

Se você tem uma ideia para um produto que pode ser produzido em massa e a custo baixo, *drop shipping* pode ser uma boa oportunidade para você. Então, como funciona?

De um lado, alguém faz o pedido para você; de outro lado, outro alguém, geralmente uma empresa especializada em montagem, faz o produto a custo baixo e o envia diretamente ao consumidor. O bom é que você não lida diretamente com os produtos, nem se envolve com nada, a não ser a supervisão de todo o processo, do pedido até a entrega.

Para saber mais sobre o assunto, consulte a página da Wikipedia.

Escritor freelancer

Você pode vender seus serviços de escritor para alguém que precise de conteúdo escrito para um *website*. Se você gosta muito de escrever sobre assuntos gerais, ou aprecia escrever postagens em blogs, seus serviços podem ser vendidos em sites como Freelancer ou eLance. Há vários sites para os quais escrever, e você pode até construir uma reputação com isso.

Infelizmente, nesses sites a demanda por escritores de língua portuguesa é muito menor do que a de escritores de língua inglesa.

Vender um eBook

Se você tem um iPad ou um Kindle, então você sabe bem que muitas pessoas aderiram ao download de livros digitais (eBooks). Se você tiver conhecimento especializado em alguma área, gosta de escrever a entende a tecnologia, é fácil produzir um eBook e vende-lo em sites como a Amazon. Se o seu livro encontrar um mercado disposto a consumi-lo, você pode ganhar um bom dinheiro com ele.

Criação de aplicativos

O frenesi dos aplicativos ainda não acabou. Adultos e crianças que têm um smartphone entendem e aproveitam os benefícios de alguns aplicativos realmente úteis, e não se importam de gastar alguns dólares ou reais na compra deles.

Dependendo da sua criatividade, você pode inventar um aplicativo que ensine as pessoas algo útil, ou torne a vida delas mais fácil. Nunca se sabe o de que o mercado precisa. Conhecemos programadores que ganharam milhões com a venda de aplicativos.

Licenciamento de fotos e vídeos

Muitos negócios precisam de fotos e vídeos para colocar em *websites*. Não é necessário ser um especialista para ganhar dinheiro com a satisfação dessa necessidade de mercado; basta saber o suficiente de fotografia, edição de imagens e de vídeos, ou mesmo de música, compondo um “jingle” ou canção, para que possa auferir alguma renda.

Encontre um website especializado em armazenamento (stock) de músicas ou fotos e licencie as suas, recebendo uma pequena porcentagem pelo seu trabalho. A quantidade e a qualidade do seu trabalho vão determinar o quanto é possível ganhar com esse tipo de licenciamento.

Venda no eBay (ou sites similares)

A gigante de leilões da Internet, o eBay, lhe dá a oportunidade de vender muita coisa velha que está pegando poeira na sua casa. Você ainda pode vender coisas em nome de outra pessoa e receber uma pequena comissão. Também é possível comprar itens em grandes quantidades do outro lado do mundo e vendê-los baratinho no eBay.

Sempre verifique quais outros sites de leilões estão disponíveis para adotar essa mesma estratégia.

Por fim

Como se vê, existem diversas ideias com as quais é possível fazer um dinheiro extra e pagar algumas contas, ou mesmo financiar o seu estilo de vida, dependendo do quão fundo você for com as estratégias aqui esboçadas.

Você também pode (e deve) “pensar fora da caixa”, considerando outros veículos de investimento, além dos tradicionais. Você pode prestar serviços de consultoria, por exemplo, e montar um negócio ao redor disso.

Também é possível iniciar um pequeno negócio e expandi-lo. Não importa qual opção você escolherá, é possível ganhar dinheiro de modo inteligente, usando a lógica da renda passiva.

Renda passiva e aposentadoria

Como visto, a renda passiva pode ser vislumbrada mais facilmente como os juros pagos por um investimento. Isso quer dizer que não é preciso sair de casa e ir para um emprego para obter esses rendimentos. É preciso apenas uma pequena dose de trabalho para manter os rendimentos.

Um sólido plano de investimentos deve incluir, necessariamente, fontes confiáveis de renda passiva, de modo a assegurar sua independência financeira. O plano básico de muitas pessoas é juntar dinheiro, até um montante que gere renda suficiente para custear as despesas da vida de um aposentado.

A aposentadoria não significa necessariamente que você está velho demais para trabalhar, já que é possível adotar uma aposentadoria precoce na sua carreira atual, e partir em seguida para um (outro) negócio próprio. Após escolher em que investir, você deve estar comprometido e se manter focado, de modo que o negócio lhe proporcione renda passiva por vários anos.

Uma vez decidido a se aposentar, você deve se certificar de que a estratégia de obtenção de renda passiva é sólida e confiável, já que erros nessa área podem significar aperto financeiro por anos.

Seja disciplinado ao poupar

Conforme mencionado anteriormente, a renda passiva é gerada principalmente pela poupança que você juntou com os rendimentos do trabalho assalariado, ou dos lucros de um negócio próprio. Sem uma boa quantia investida, nada vai funcionar, porque uma pequena quantidade de juros sobre um pequeno capital, significa um dinheirinho... que não vai te ajudar muito.

Faça uma previsão da quantidade de dinheiro de que você precisará; esse é um dado cujo conhecimento é imprescindível para montar sua estratégia de aposentadoria.

Saiba no que você é bom

Diferentemente da renda do trabalho, a renda passiva pode estar relacionada às coisas que você ama fazer, e às áreas nas quais você se destaca pelos seus conhecimentos especializados ou habilidades notáveis. É melhor pensar nas duas qualidades: coisas que você adora fazer, e nas quais se destaca.

Pode ser uma coisa simples como tocar um instrumento, praticar um esporte (e ensinar esse esporte), escrever, dançar, praticar uma arte, etc. Se você combinar suas habilidades com suas paixões, e houver um mercado pronto para consumir o seu produto, você pode pensar em algo que lhe renderá muito dinheiro no longo prazo.

Tenha um plano

Sem um plano, você tem apenas uma boa ideia. Uma ideia sem um plano vai acabar sendo mal implementada, e na pior das hipóteses suas encomias vão para o ralo.

No início do plano, é normal que as coisas andem devagar. Um bom plano diminui os percalços do caminho, e reduz as perdas se algo não der certo.

Em se tratando de negócios, o próprio ciclo da economia os influencia com os altos e baixos; para sobreviver, um bom plano é fundamental. Como se diz inglês, *if you fail to plan, you plan to fail* – se você falha no planejamento, você planeja falhar.

Como obter renda passiva após a aposentadoria

Uma vez colocada em ação a estratégia delineada acima, é hora de manter e fazer crescer os veículos de investimento que vão lhe proporcionar renda passiva na aposentadoria. Usando suas habilidades, é hora de avaliar com honestidade sua experiência e seus conhecimentos.

Você pode escolher entre os três tipos de renda de investimento abaixo: 1- renda de investimento previsível; 2- renda de investimento variável; e 3-renda de investimento garantido.

Renda de investimento previsível

Os melhores exemplos de renda de investimento previsível, continuam sendo os dividendos de ações e os juros dos títulos de renda fixa. Apesar de não serem garantidos, e muito menos isentos de risco, são fontes confiáveis, na maioria dos casos.

Se você investir nesses veículos, você terá uma fonte razoavelmente confiável de renda passiva na aposentadoria. Os dividendos e juros serão pagos a você através de diversos métodos, de forma periódica, de modo a garantir o fluxo constante de rendimentos.

Entretanto, principalmente no que diz respeito ao investimento em Bolsa de Valores, fazem-se necessários conhecimentos do mercado acionário para que o investidor nele opere sem grandes perdas.

Renda de investimento variável

Quando falamos em renda de investimento variável, referimo-nos à abordagem conhecida como “abordagem do retorno total”. Nesse caso, você constrói um portfólio que inclui dinheiro, renda fixa e renda variável. O dinheiro e os juros da renda fixa serão o “colchão de segurança” que gerará renda em forma de juros.

No que diz respeito a investimentos em renda variável, devemos pensar não só em ações, mas também em imóveis; nesse caso, o acréscimo no valor do ativo, inclusive através da inflação, importará em acréscimo no valor dos rendimentos proporcionados pelo ativo.

Essa estratégia é efetiva na medida em que proporciona um equilíbrio entre

investimentos de alto risco e de baixo risco; não apenas confere uma “camada de segurança” ao seu plano de investimentos, como também o ajuda na obtenção da renda almejada.

Renda de investimentos garantida

A renda garantida significa, como o próprio nome diz, que os rendimentos são garantidos pelo governo, por um fundo de previdência, companhia de seguros, etc. São as aposentadorias e pensões. O risco, no caso, reside no fato de que os rendimentos poderão estar abaixo do esperado pelo investidor/contribuinte.

Vantagens da renda passiva na aposentadoria precoce

- Você tem mais tempo com a família;

- Você ganha mais no longo prazo;

- Você tem a oportunidade de fazer as coisas que realmente ama;

- A renda passiva é taxada de modo favorável, quando comparada com a renda do trabalho (renda ganha).

Análise Final

A aposentadoria precoce é algo que qualquer assalariado gostaria de obter. Não é uma má ideia, desde que você coloque em prática estratégias que vão funcionar quase que sozinhas, com pouca manutenção e envolvimento de sua parte, e que têm boas chances de proporcionarem um fluxo ininterrupto de renda.

A renda passiva é preferível à renda ganha em um sem-número de casos. O melhor de tudo é que você ganhará mais do que costumava ganhar quando empregado, e ainda por cima fará o que lhe trouxer prazer.

Antes de tudo, avalie os seus conhecimentos e o que você sabe fazer, e escolha a melhor estratégia de investimentos que lhe trará dinheiro, mesmo enquanto você dorme.

Sua poupança e seu plano detalhado lhe proporcionarão um belo montante de renda passiva, e isso é um belo modo de planejar a aposentadoria.

A mentalidade de renda passiva

Para obter êxito nos investimentos de renda passiva, é necessária uma mentalidade positiva e proativa, além de possuir estratégias que funcionem não só no papel, mas também na realidade. Para tanto, são imprescindíveis os fatos e as informações realmente pertinentes à sua estratégia.

Se você deseja obter um nível estável de renda passiva, então é preciso enfrentar os desafios que aparecerão pelo caminho. Você deve acreditar que é possível obter essa renda residual – renda passiva – e fazer tudo o que é possível, legal e moral para atingir essa meta.

Ainda, você deve pesquisar as informações certas sobre os tipos de investimento que você deseja fazer. Isso ajudará a tomar as decisões certas durante o estágio inicial de investimento.

Porém, mesmo que você tenha toda a informação necessária, talvez lhe falte a motivação interior. Você pode ter sérias dúvidas se o caminho escolhido nos seus investimentos, lhe proporcionará a renda almejada. Nesse caso, você pode adiar as ações necessárias, e no final nunca agir para atingir seus objetivos.

Portanto, faz-se imprescindível a motivação interior para superior os desafios e atingir as metas; é necessária, antes de tudo, a crença em si mesmo, a confiança de que você será capaz de alcançar os objetivos. Desenvolva uma mentalidade motivadora sobre ganhar dinheiro, sem se matar de trabalhar para isso.

As pessoas que têm hoje uma boa renda residual, geralmente são motivadas e focadas na obtenção dos resultados desejados. O mais importante de tudo, é que elas têm uma mentalidade positiva. Essa mentalidade positiva é a ferramenta mais poderosa para colocá-los no caminho certo que leva ao sucesso.

Ter esperança também é importante nesse desiderato; especialmente quando você tem a esperança de não mais sofrer a pressão de um chefe, nem de prestar contas a um supervisor caso você não atinja as metas que lhe foram impostas.

No entanto, você deve ter disciplina e perseverar na busca das características positivas e motivadoras, que o levarão a procurar os investimentos certos. Isso é crucial quando os níveis de energia estão baixos, e quando você se sente

assoberbado ou “acabado”, especialmente quando os resultados esperados não aparecem.

Qualquer que seja o caso, é preciso entender que os investimentos passivos levam tempo para serem construídos e gerarem rendimentos substanciais.

Entendendo e superando crenças limitadoras

Embora muita gente goste da ideia de ter renda passiva, e entenda os inúmeros benefícios associados a esse tipo de rendimento, elas estão presas numa jaula de crenças limitadoras, que as afasta da possibilidade de obter essa renda residual.

Essas crenças limitadoras incluem:

- É difícil ganhar muito dinheiro;

- Seu negócio próprio pode falir, seus investimentos podem dar errado, e você pode perder todo o dinheiro;

- Você se sente perdido e não sabe por onde começar.

Se você criar essas crenças limitadoras na sua mente, nunca agirá para aprender as habilidades necessárias, e nem se manterá motivado durante tempos difíceis. Assim, antes que os investimentos possam começar a render frutos, você já desistiu.

Então é necessário entender as estratégias para superar essas crenças limitadoras, e transformá-las em crenças fortalecedoras, no que diz respeito à viabilidade de obter renda passiva.

Ainda, você precisa se associar a pessoas de mentalidade parecida com a sua, que o motivem a trabalhar cada vez mais, mesmo quando os obstáculos mais difíceis aparecem no caminho.

Prepare-se para ter sucesso e saiba que, uma vez estabelecidas as metas para obter renda passiva, você deve persegui-las, não importam as dificuldades que apareçam.

Prepare-se para abrir mão de todas as coisas, e se despedir das pessoas que o

impedem de alcançar seus desejos. Isso também criará espaço para que você desenvolva novos relacionamentos que o apoiarão nos seus objetivos.

A mentalidade certa

Quando você se aventurar nos investimentos que geram renda passiva, talvez pense em pedir demissão do seu emprego e decida concentrar seus esforços nesse novo empreendimento. No entanto, não é aconselhável fazer isso cedo demais, já que a renda residual demora muito para ser construída.

Por outro lado, é possível pensar em deixar o emprego quando os rendimentos começam a chegar em quantidade considerável, e você se sente confiante de que conseguirá pagar as contas e viver uma vida confortável.

Escolha sabiamente dentre as várias maneiras de obter renda passiva. Pense em como você pode lucrar com o trabalho das outras pessoas. Pode ser com um produto ou serviço de que as pessoas gostem ou precisem, e que elas comprarão várias e várias vezes. Pode ser algo atrativo, que outras pessoas venderão para você no seu lugar.

Entenda que um fluxo estável de renda é um objetivo alcançável. Para começar com o pé direito, você deve acreditar que essa aventura dará certo. Muitas pessoas fizeram fortuna com renda passiva. Então é necessário, antes de tudo, acreditar em si mesmo e seguir as estratégias certas para colocar o plano de investimentos em prática.

Compreenda que a renda passiva não é uma fuga do estilo de vida de que você não gosta. Ela simplesmente existe para expandir o seu potencial de ganhos; ela amplia as possibilidades financeiras que lhe darão um estilo de vida melhor. Então é melhor construir uma fonte de renda passiva que inclua fazer algo de que você goste, e trabalhar duro, ao menos no início, para construir os investimentos, até que esses investimentos produzam os rendimentos almejados.

Conclusão

Longe estão os dias em que, para ganhar mais dinheiro, as pessoas se sujeitavam a fazer várias horas extras. Além disso, ganhar dinheiro não mais envolve apenas duas variáveis, trabalho e lucro. A renda passiva lhe dá mais dinheiro mesmo quando você está dormindo ou viajando. No entanto, uma mentalidade positiva é necessária para explorar esse novo caminho de riqueza e prosperidade.

Se seu objetivo for ganhar aquele dinheirinho extra, ou mesmo substituir seu salário atual, há várias ideias que podem gerar renda passiva para você. Essa é, de longe, a melhor maneira de ganhar dinheiro, porque você será seu próprio chefe, e controlará como seu negócio andará, além de ficar de olho no desempenho dos investimentos.

É necessário investir com sabedoria, de preferência diversificando os investimentos (as fontes de renda), e fazer o que lhe atrai. Com paciência e disciplina, você pode ter uma vida invejável.

Palavras Finais

Espero que este livro tenha sido de utilidade para você. Não resta dúvida de que quanto mais conhecimento o investidor tiver, mais sucesso terá em seus investimentos.

Por fim, gostaria de pedir que você deixe uma avaliação do livro na página da Amazon.

Obrigada!

Lisa Nemur

lisanemur@gmail.com

Vire a página para uma prévia do livro “Investimento em Imóveis”!

Prévia do livro “Investimento em Imóveis”

Investir em imóveis pode deixar qualquer um assoberbado. Não é fácil encontrar uma propriedade localizada em um bairro seguro e com potencial de crescimento. Além disso, em se tratando de obter renda de aluguel, encontrar um inquilino de confiança pode ser desanimador.

É necessário um planejamento financeiro para que o investidor acumule ao menos o valor da entrada de um imóvel.

Além do *custo em dinheiro,* também existe um *custo em tempo* considerável, no que diz respeito a achar unidades imobiliárias que façam sentido num plano de investimentos.

Apesar de todo esse trabalho, trata-se de uma atividade que traz recompensas regulares e previsíveis.

Seguem abaixo **8 razões pelas quais as pessoas investem em imóveis**, sendo certo que serão mencionadas outras nos capítulos seguintes:

1. É um ativo sólido

Diferentemente de ações e títulos (debêntures, CDBs, etc.), os investimentos em imóveis têm um lastro de cimento e tijolo. Isso quer dizer que a sorte do investidor não depende da competência e da integridade de gestores de fundos ou de diretores de empresas.

Observação: além da compra direta dos imóveis, é possível investir de uma maneira indireta, através da aquisição de quotas (fundos imobiliários) ou títulos (LCI).

O **fundo de investimento imobiliário** (FII) é uma espécie de condomínio: o dinheiro dos condôminos é destinado à aquisição e à locação de imóveis, geralmente grandes imóveis comerciais.

Nos fundos de investimento imobiliário, o investidor é **quotista**, isto é, proprietário de uma quota do fundo.

Ressalte-se que o investimento nos chamados **fundos imobiliários** implica que os rendimentos do investidor dependerão sim, da competência dos gestores desses fundos.

Outra maneira indireta de investir é através da aquisição dos títulos conhecidos como **LCI – Letras de Crédito Imobiliário**. Trata-se de um empréstimo feito a instituições financeiras, que destinarão esses valores ao financiamento de imóveis.

2. Ganhos atrativos e estáveis

Nos investimentos imobiliários, uma significativa parte dos retornos de longo prazo deriva da renda de aluguel.

Além disso, o valor dos aluguéis sofre reajustes anuais, pelo índice previsto em contrato, geralmente o IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), da Fundação Getúlio Vargas.

Vejamos como o IGPM se comportou nos últimos anos:

2014 – 3,67 %

2013 – 5,53%

2012 – 7,81%

2011 – 5,09%

2010 – 11,32%

2009 – (-1,71%) variação negativa

2008 – 9,80%

2007 – 7,74%

2006 – 3,84%

Portanto, é razoável esperar que o poder de compra, representado pela renda de aluguel, mantenha-se estável com o passar do tempo.

Além disso, mesmo que o aluguel represente 0,5% do valor do imóvel, por exemplo, não é muito acertado comparar esse rendimento com o da caderneta de poupança, já que os imóveis se valorizam com o passo do tempo, ao passo que o dinheiro no banco perde valor com a inflação.

3. Proteção contra a inflação

Há a teoria de que a proteção contra a inflação, verificada nos investimentos em imóveis, origina-se da relação entre demanda por moradia e PIB (Produto Interno Bruto). Essa demanda por imóveis aumenta conforme a economia se expande.

Isso faz aumentar o preço dos aluguéis, o que por sua vez aumenta o valor dos imóveis. Dessa maneira os imóveis conservam o poder de compra ao transferir parte da pressão inflacionária aos inquilinos.

4. Diversificação

Todo investidor quer ter um portfólio bem balanceado de investimentos, de modo a reduzir riscos. A diversificação é a melhor estratégia para reduzir o risco do portfólio e compensar a volatilidade de um determinado ativo desse portfólio.

Trata-se da velha história de “não colocar todos os ovos na mesma cesta”, embora existam algumas pessoas defendendo exatamente o contrário –, então que o(a) leitor(a) decida por si mesmo(a)!

O investimento em imóveis é uma ótima maneira de acrescentar uma camada de diversificação ao portfólio de investimentos.

Sem sombra de dúvidas, o investimento em imóveis é parte essencial de qualquer portfólio de investimentos, seja de uma pessoa física, seja de uma pessoa jurídica, incluindo instituições dedicadas a investimentos.

Os investimentos diretos e indiretos em imóveis agregam o importante fator de diversificação ao conjunto de ativos de um investidor.

O mercado imobiliário é geralmente independente do mercado de capitais, de modo que o sobe-e-desce das ações não coincide com as variações do mercado imobiliário.

Isso é de grande valor para o investidor, na medida em que o seu portfólio, caso contenha ações, não cairá subitamente com uma eventual derrocada da Bolsa de Valores. A importância dos imóveis é evidente quando outros componentes do portfólio do investidor não vão bem.

"Investir em imóveis" é um termo que pode incluir:

— manutenção;

— compra;

— aluguel;

— e venda de imóveis – tudo isso visando ao lucro, evidentemente.

5. Alavancagem

Alavancagem significa o uso de dinheiro emprestado para aumentar o potencial de ganhos de um investimento. Significa usar o dinheiro dos outros (geralmente de bancos ou de outros investidores) para ganhar mais dinheiro. Quando comparados a outras formas de investimento, os imóveis oferecem uma grande oportunidade de se utilizar o poder da alavancagem.

Como se trata de um investimento real, tangível, é mais fácil adquirir financiamento, e os retornos são maiores quando comparados com os de outros investimentos desprovidos de alavancagem.

Observação: a estratégia tradicional de alavancagem praticada em várias partes do mundo consiste em:

1) adquirir um imóvel (residencial ou comercial) através de financiamento;

2) alugar esse imóvel; e

3) pagar as prestações de financiamento com os aluguéis.

Claro que isso não é fácil de conseguir, nem mesmo no exterior. Para tanto, é preciso que haja um resultado positivo na equação:

RENDA DE ALUGUEL – DESPESAS = RETORNO

Onde:

DESPESAS =

1. Despesas operacionais (taxa de administração da imobiliária que cuida do imóvel, p. ex.);

+

2. Serviços da dívida (prestação de financiamento);

+

3. Impostos (Imposto de Renda, principalmente).

No Brasil, devido às altas taxas de juros, o feito é ainda mais complicado. Apesar disso, já tive notícia de um investidor que obteve sucesso com essa estratégia em Macaé-RJ, com o aluguel de quitinetes compradas com financiamento bancário.

Uma estratégia de alavancagem usada por muitos investidores, e que deu certo durante alguns anos do “boom” imobiliário brasileiro, consistia em adquirir imóveis na planta, e revendê-los quando ainda em construção.

Assim, por exemplo, se o imóvel no valor de R$ 400.000,00 valorizasse R$ 100.000,00 durante a obra, após um período de dois anos, teríamos uma

valorização de 25%, ou, grosso modo, 12,75% ao ano.

No entanto, como durante a obra o investidor terá desembolsado apenas uma pequena parte do valor do imóvel – digamos, R$ 100.000,00 –, os outros R$ 100.000,00 da valorização importariam num ganho de 100% durante 2 anos (nesse cálculo estamos excluindo gastos de corretagem, taxas e impostos).

Com o desaquecimento do mercado imobiliário brasileiro, no entanto, essa estratégia tem se revelado cada vez menos aconselhável.

6. Benefícios fiscais

Principalmente no exterior, os investimentos em imóveis oferecem diferentes benefícios fiscais, tais como dedução dos juros do financiamento no Imposto de Renda, depreciação do imóvel, etc.

No Brasil, infelizmente, são pouquíssimos os benefícios, conforme lista abaixo. Sugiro ao leitor sempre verificar se não houve mudanças ou novos condicionamentos às regras.

1) Os ganhos do **LCI** – Letra de Crédito Imobiliário – são isentos de Imposto de Renda;

2) O cotista pessoa física dos fundos de investimento, caso detenha no máximo 10% das cotas do fundo, é isento de Imposto de Renda sobre os rendimentos obtidos. Essa regra só é aplicável caso o fundo siga algumas diretrizes: distribuir, ao menos a cada 6 meses, 95% do rendimento aos investidores; e não ter um cotista que possua sozinho 25% das cotas do fundos;

3) Redução e Isenção de Imposto de Renda sobre o ganho de capital (“lucro imobiliário”).

Quando houver **ganho de capital na alienação (venda) de imóvel**, é necessário preencher uma declaração específica da Receita Federal, a chamada GCAP - http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaFisica/GanhoCapital/. O próprio programa calculará o montante apurado de ganho de capital, com base nas declarações do contribuinte. Sobre esse valor incidirá a alíquota de 15% a título de imposto de renda.

É fácil entender o que é o ganho de capital: se eu compro uma casa por R$ 100.000,00 e dez anos depois a vendo por R$ 300.000,00, há um lucro imobiliário (tecnicamente, ganho de capital) de R$ 200.000,00.

Inútil argumentar que a culpada é a inflação, que fez subir todos os preços: o ganho de capital existe mesmo assim.

O que o programa do ganho de capital da Receita Federal faz é atualizar em 0,3 % ao mês o valor do dinheiro investido. Isso faz diminuir muito a diferença entre o preço de compra e o preço de venda do imóvel.

Assim, para simplificar o raciocínio, caso o pagamento de R$ 100.000,00 tenha sido integral e à vista (parcela única, portanto), esse valor de 10 anos atrás será atualizado no programa de ganho de capital, e o montante apurado de ganho de capital ficará reduzido (conforme fator de redução, FR = 1/1,0035m onde m = número de meses apurado entre dezembro de 2005 ou a data de aquisição do imóvel, se posterior, e o mês de alienação.)

Vamos supor que o valor de R$ 100.000,00 atualizado no programa perfaça a cifra de R$ 143.255,00. Nesse caso, o ganho de capital **não é**:

R$ 300.000,00 – R$ 100.000,00 = R$ 200.000,00

E sim:

R$ 300.000,00 – R$ 143.255,00 = R$ 156.745,00

Imposto devido = 15% sobre R$ 156.745,00 = R$ 23.511,75

Além dessa redução no ganho de capital, operada pelo critério da atualização dos valores, é preciso analisar as hipóteses em que o ganho de capital não é tributado, isto é, quando o lucro imobiliário é isento:

a) Alienação de imóvel com valor máximo de R$ 35.000,00 ;

b) Alienação do único imóvel, com valor igual ou inferior a R$ 440.000,00 desde que não tenha alienado outro imóvel nos últimos 05 (cinco) anos;

c)Alienação de imóveis adquiridos até 1969.

Também é possível obter a isenção do Imposto de Renda quando o contribuinte aliena (vende) um imóvel residencial, obtendo com isso ganho de capital, mas destina os valores recebidos à aquisição de outro (ou outros) imóveis residenciais, em até 06 meses após a alienação do seu imóvel.

Observação: Essa regra de isenção não vale para imóveis comerciais e nem para terrenos.

Para saber mais sobre o assunto, basta procurar “ganho de capital imóveis” e “perguntão ganho de capital” no Google.

No que diz respeito à **alienação de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário**, incide Imposto de Renda à alíquota de 20% sobre o montante apurado de ganho de capital.

7. Retornos confiáveis

Apesar de as ações e os títulos poderem proporcionar riqueza, eles têm riscos inerentes à flutuação dos mercados.

Por outro lado, o investimento em imóveis é mais confiável em termos de volatilidade de mercado e proporciona retornos constantes mesmo durante períodos econômicos difíceis.

Em termos gerais, quanto mais alto o padrão do imóvel, mais seguro é o recebimento do aluguel, visto que os inquilinos são pessoas com melhor condição econômica, têm empregos estáveis, etc.

Por outro lado, o aluguel de imóveis mais populares envolve um risco maior de inadimplência, porque os inquilinos têm uma situação financeira mais instável, os salários são menores, o alto custo de vida impacta mais essas classes, etc.

No que diz respeito à rentabilidade dos aluguéis – quantos % o aluguel mensal representa do preço do imóvel –, a equação se inverte: quanto mais simples o imóvel, maior a rentabilidade; e quanto mais luxuoso, menor a rentabilidade.

Assim, o aluguel mensal de uma quitinete pode representar até 1% do valor do imóvel; ao passo que o de um apartamento de 4 quartos pode representar apenas 0,3% do valor do mesmo.

Geralmente, os imóveis comerciais apresentam uma rentabilidade maior do que os residenciais, mas são mais dependentes da economia.

8. Controle e facilidade de investimento

Diferentemente dos outros investimentos, os imóveis oferecem controle do veículo de investimento e dos retornos. Além disso, não é necessário possuir vastos conhecimentos para investir, como é o caso dos investimentos num negócio próprio e no mercado de capitais.

Conclusão

O investimento em imóvel é peculiar no que diz respeito à facilidade de entendimento. Entretanto, antes de comprar imóveis, faça a devida pesquisa em sua área de interesse, e consulte as leis, inclusive leis locais (Por exemplo, o Plano Diretor das cidades maiores).

No próximo capítulo, abordaremos os fatores a considerar quando se deseja investir em imóveis.

<><><>

Clique aqui para comprar o livro, ou pegar emprestado no Kindle Unlimited!