v7.n11.2026

REVISTA CIENTÍFICA - RECIMA21 ISSN 2675-6218

RENDA PASSIVA: EFEITO DO REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS MENSAIS EM UMA CARTEIRA HIPOTÉTICA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS (FIIs)

PASSIVE INCOME: THE EFFECT OF REINVESTING MONTHLY DIVIDENDS IN A HYPOTHETICAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (REIT) PORTFOLIO

INGRESOS PASIVOS: EFECTO DE LA REINVERSIÓN DE LOS DIVIDENDOS MENSUALES EN UNA CARTERA HIPOTÉTICA DE FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA (FII)

Kennedy Almeida Sampaio Vieira[1], Mariana Ferreira Silva Sampaio[2]

https://doi.org/10.47820/recima21.v7i11.8874

PUBLICADO: 11/2026

RESUMO

No cenário financeiro atual do Brasil, é de fundamental importância que se busque, cada vez mais, conhecimento acerca das diversas formas de se obter renda por meio de investimentos e seus respectivos rendimentos. Dessa forma, esta pesquisa teve como objetivo oferecer um material teórico que demonstre o efeito dos juros compostos no reinvestimento de dividendos em Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) a longo prazo, buscando avaliar o efeito da disciplina de investimentos e reinvestimentos na geração de patrimônio. Durante a realização deste trabalho, buscou-se apresentar, teoricamente, os conceitos fundamentais para o entendimento do objetivo proposto, abordando os conceitos relacionados à geração de renda, aos investimentos, aos Fundos de Investimento Imobiliário, aos juros compostos e ao reinvestimento de dividendos. Assim, buscou-se exemplificar, em uma situação hipotética, o efeito da reaplicação de dividendos em uma carteira de FIIs sob a ótica dos juros compostos. Para isso, foram selecionados três FIIs existentes há mais de dez anos, foram inseridos valores hipotéticos referentes a esses FIIs em uma plataforma de simulação on-line de investimentos e foram obtidos dados e imagens que demonstram o que foi proposto nos objetivos. Conclui-se, a partir dos dados obtidos na simulação citada, que a diversificação e o reinvestimento de dividendos, em um ciclo ininterrupto e a longo prazo, fazem com que o efeito da capitalização decorrente do reinvestimento beneficie o investidor, favorecendo o acúmulo de capital e a geração de renda passiva.

PALAVRAS-CHAVE: Investimento; Dividendos; Fundos de Investimento Imobiliário; Patrimônio; Rendimento.

ABSTRACT

In the current financial landscape of Brazil, it is of fundamental importance to increasingly seek knowledge about the various ways of generating income through investments and their respective returns. Therefore, this study aimed to provide a theoretical framework demonstrating the effect of compound interest on the long-term reinvestment of dividends from Real Estate Investment Funds (REIFs), seeking to assess the effect of investment and reinvestment discipline on wealth accumulation. Throughout this study, the fundamental concepts necessary to understand the proposed objective were presented from a theoretical perspective, addressing concepts related to income generation, investments,

[1] IFSertãoPE, Mestre.
[2] Especialista.

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

Real Estate Investment Funds, compound interest, and dividend reinvestment. Thus, the study sought to illustrate, through a hypothetical scenario, the effect of reinvesting dividends in a portfolio of REIFs from the perspective of compound interest. To this end, three REIFs with more than ten years of operating history were selected, hypothetical amounts were entered for these REIFs into an online investment simulation platform, and data and images were obtained to demonstrate the proposed objectives. Based on the data obtained from the aforementioned simulation, it can be concluded that diversification and the reinvestment of dividends, maintained continuously over the long term, cause the capitalization effect resulting from reinvestment to benefit the investor, favoring capital accumulation and the generation of passive income.

KEYWORDS: *Investment; Dividends; Real Estate Investment Funds; Wealth; Investment Returns.*

RESUMEN
En el actual escenario financiero de Brasil, es de fundamental importancia buscar cada vez más conocimientos acerca de las diversas formas de obtener ingresos mediante inversiones y sus respectivos rendimientos. Por lo tanto, esta investigación tuvo como objetivo proporcionar un marco teórico que demuestre el efecto del interés compuesto en la reinversión de dividendos de Fondos de Inversión Inmobiliaria (FII) a largo plazo, buscando evaluar el efecto de la disciplina de inversión y reinversión en la generación de patrimonio. Durante la realización de este trabajo, se buscó presentar, desde una perspectiva teórica, los conceptos fundamentales necesarios para comprender el objetivo propuesto, abordando conceptos relacionados con la generación de ingresos, las inversiones, los Fondos de Inversión Inmobiliaria, el interés compuesto y la reinversión de dividendos. Así, se buscó ejemplificar, mediante una situación hipotética, el efecto de la reinversión de dividendos en una cartera de FII desde la perspectiva del interés compuesto. Para ello, se seleccionaron tres FII con más de diez años de existencia, se introdujeron valores hipotéticos correspondientes a dichos FII en una plataforma de simulación de inversiones en línea y se obtuvieron datos e imágenes que permitieron demostrar los objetivos propuestos. A partir de los datos obtenidos en la simulación mencionada, se concluye que la diversificación y la reinversión de dividendos, mantenidas de manera continua y a largo plazo, hacen que el efecto de capitalización derivado de la reinversión beneficie al inversor, favoreciendo la acumulación de capital y la generación de ingresos pasivos.

PALABRAS CLAVE: *Inversión; Dividendos; Fondos de Inversión Inmobiliaria; Patrimonio; Rendimiento de las Inversiones.*

1. INTRODUÇÃO

Viver de renda passiva, ou seja, de rendimentos periódicos sem a necessidade de trabalho constante, é o cenário financeiro considerado ideal por muitos indivíduos. Mesmo que esses rendimentos não cubram a totalidade de seus custos, planejar e manter uma rotina financeira equilibrada durante determinado período, com o objetivo de acumular capital e usufruir do conforto que esses rendimentos poderão proporcionar no futuro, pode ser considerado uma estratégia eficiente do ponto de vista financeiro.

Entre as diversas formas de acumular renda passiva estão os fundos de investimento imobiliário (FIIs), que constituem uma alternativa para investir em imóveis sem a necessidade de adquirir uma propriedade por inteiro. Diante disso, este trabalho tem como finalidade realizar uma

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

análise hipotética e detalhada de como o investimento em FIIs e o reinvestimento periódico de seus dividendos podem proporcionar um crescimento patrimonial mais ágil no longo prazo.

A renda é definida como o montante de dinheiro que uma pessoa ou uma família recebe regularmente, seja por meio de salários, aluguéis, pensões, investimentos ou outras fontes de renda. É importante notar que não é o mesmo conceito de patrimônio, que é a soma de todos os ativos de uma pessoa ou uma família, incluindo imóveis, veículos, investimentos e outros bens. A renda é um dos principais indicadores da situação financeira de uma pessoa. Ela é utilizada para determinar o poder de compra de um indivíduo e sua capacidade de arcar com despesas e investimentos. Além disso, a renda é um fator importante na determinação do padrão de vida de uma pessoa e sua posição social (SILVA, 2023).

Viver de renda significa acumular patrimônio suficiente para que se possa parar de trabalhar e continuar a ter uma vida financeiramente tranquila, resgatando periodicamente parte do valor investido e mantendo o patrimônio em crescimento. Para isso, é possível realizar investimentos a médio ou longo prazo, que pagarão juros os quais, acumulados, possibilitarão a independência financeira. Quando se fala em investimentos que permitem viver de renda, é preciso pensar em: investimentos que auxiliarão a acumular capital e a montar um patrimônio, e investimentos nos quais o patrimônio fica alocado para que se possa, de tempos em tempos, retirar parte do capital e usufruir desse valor para manter o padrão de vida (XP EDUCAÇÃO, 2022).

Segundo Lourenço (2022), investir é, basicamente, usar dinheiro para ganhar mais no futuro. Em vez de deixar o dinheiro parado, pode-se aplicá-lo em imóveis ou fundos, esperando que estes valorizem ou gerem algum retorno, como juros ou dividendos. Ou seja, investimento, em finanças, é aplicar recursos que irão render, trazendo retornos no futuro. De acordo com o mesmo autor, alguns tipos comuns de investimentos são:

- Ações: aquisição de participação em uma empresa (fração do capital social).
- Imóveis: compra de propriedades para locação ou revenda.
- Títulos de Renda Fixa: empréstimo de recursos a governos ou empresas em troca do recebimento de juros.
- Fundos de Investimento: comunhão de recursos de diversos investidores para aplicação conjunta em uma carteira de ativos.
- Criptomoedas: moedas digitais e descentralizadas, como o Bitcoin, que apresentam alta volatilidade.

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

Os fundos imobiliários são fundos de investimento geridos e administrados por profissionais, com o objetivo de aplicar em ativos imobiliários, como imóveis físicos (escritórios, galpões, shoppings etc.) e ativos de dívida imobiliária. Eles são constituídos sob a forma de condomínio fechado, o que não permite que o investidor resgate suas cotas ou aplique mais dinheiro dentro do fundo quando quiser. Por meio da negociação de cotas com outros investidores na bolsa de valores brasileira, a B3, é possível investir o dinheiro ou resgatá-lo (SUNO, 2024a, p. 7).

Os juros compostos são juros aplicados sobre juros. Muito importantes para o mercado financeiro e para a matemática financeira como um todo, eles correspondem à incorporação dos juros acumulados ao valor inicial investido, o que gera novos juros a cada período. Essa dinâmica potencializa o retorno do investimento no longo prazo, permitindo que o dinheiro trabalhe por conta própria e cresça exponencialmente (TORO INVESTIMENTOS, 2024).

De acordo com Suno (2024b), nos casos do investimento em ações ou fundos imobiliários, os juros compostos também podem estar presentes e gerar resultados ainda maiores; basta o investidor ter o hábito de reinvestir seus dividendos. Entende-se ser fundamental que o investidor reaplique seus proventos durante a fase de formação de sua carteira previdenciária, já que é esse hábito que possibilitará a multiplicação do patrimônio no longo prazo. Investir com foco em dividendos a longo prazo é uma tarefa que requer paciência e pode levar muito tempo até que o investidor acumule um montante que julgue razoável, mas os persistentes e pacientes são os maiores recompensados. Quando o investidor recebe os dividendos e os utiliza para comprar mais ações, o número de ativos da carteira cresce, e o próximo pagamento terá como base uma posição acionária maior.

2. OBJETIVO

Este trabalho tem por objetivo abordar o conceito de geração de renda por meio de investimentos em Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e o efeito exponencial causado pela ação dos juros compostos no reinvestimento dos dividendos recebidos mensalmente.

Os objetivos específicos deste estudo são:

- Apresentar a fundamentação teórica sobre geração de renda, investimentos, FIIs, juros compostos e reinvestimento de dividendos.
- Analisar os benefícios da reaplicação dos dividendos durante a formação da carteira de investimentos, visando ao crescimento patrimonial a longo prazo.

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

- Desenvolver uma simulação prática com perfil de investidor hipotético, a fim de demonstrar os efeitos das estratégias abordadas no estudo.

3. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

3.1. Geração de renda

O sistema financeiro se transforma, mas as necessidades das pessoas têm sido as mesmas há gerações. Isso também significa que o desejo de acumular fortuna parte do mesmo princípio há muito tempo. Por isso, é necessário abordar a geração de renda ativa e passiva. Afinal, as grandes fortunas são construídas em função da gestão consciente e estratégica dos recursos. Só assim é possível garantir a escalabilidade dos rendimentos, para que o tempo e o trabalho pessoal não representem uma limitação financeira (ATIVA INVESTIMENTOS, 2021).

Ter controle do orçamento financeiro é algo que depende de uma série de fatores, dentre eles está o conhecimento sobre cada tipo de renda disponível.

A passiva e a ativa são as duas formas de renda existentes. A renda passiva é toda receita para a qual não se exige esforço contínuo para seu recebimento. Uma forma mais simples de compreendê-la é saber que os juros de um determinado investimento podem ser considerados um exemplo. Já a renda ativa é todo valor obtido por meio do esforço do trabalho. Ou seja: seu salário é um dos principais exemplos disso. O ideal é fazer uma combinação entre os dois tipos de renda, o que pode ser alcançado mantendo-se um trabalho e destinando parte dos recebimentos para investimentos geradores de renda passiva. Mas é importante ressaltar que esse processo exige disciplina para funcionar (NORD RESEARCH, 2023).

Segundo Souza (2019, p. 24), o conceito de renda passiva ainda é muito discutido, mas para um melhor entendimento pode-se considerar que é toda renda que não depende de um esforço direto. No primeiro contato com esta definição, grande parte das pessoas pensa na caderneta de poupança; porém existem outros tipos de renda a serem estudados e explorados. Existem algumas maneiras de gerar renda: a principal e mais aplicável para grande maioria das pessoas é investir o dinheiro de forma que ele próprio gere renda. Outras maneiras de criar essa renda passiva são a compra de imóveis para aluguel e a criação de sociedades nas quais se participa apenas com a parte financeira. Contudo, não existe nenhuma forma tão prática e rentável como aprender a investir o próprio dinheiro.

De acordo com Campagnaro (2022), a renda imobiliária passou a ser um dos conceitos mais utilizados pelos brasileiros do ponto de vista dos investimentos. Historicamente, o país adotou uma cultura de investir em imóveis, sobretudo por conta da hiperinflação que se observou

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

em certos períodos no Brasil. Os imóveis trazem a possibilidade de o investidor se proteger da inflação e, por conta disso, podem representar uma boa oportunidade de investimento em muitos casos. Mas a expansão desse setor permitiu que a renda imobiliária pudesse ir muito além do investimento em ativos físicos, proporcionando ao investidor novas possibilidades.

Ainda segundo o mesmo autor, atualmente, as possibilidades de lucrar com o setor se demonstram bastante variadas. Vão desde a aquisição de um imóvel e a geração de lucro com sua posterior venda por um preço maior, até o investimento em ativos que permitem uma exposição indireta a eles, como os fundos de investimento imobiliário.

3.2. Investimentos

O investimento é a aplicação de algum tipo de recurso com expectativa de receber um retorno futuro superior ao capital aplicado. Este valor futuro deve recompensar a perda de uso do recurso investido. Ao falar de investimento, fala-se também de tempo e dinheiro, dois grandes vilões do cotidiano. Ganhar dinheiro não é uma tarefa muito fácil e mais complicado ainda é administrá-lo bem e fazer com que se multiplique ao longo dos anos. A população, por sofrer pressões das forças midiáticas que induzem ao consumo exacerbado, tem uma enorme dificuldade em poupar; a grande questão é querer viver o aqui e o agora, sem pensar no futuro (ORIENTE; ALVES, 2016).

Reis (2021) afirma que investir é importante para proteger os recursos poupados e fazer com que eles se multipliquem na conta. Se a pessoa está poupando, mas não está investindo, deixando os recursos na poupança, por exemplo, esses valores não estão rendendo. Porém, se esta mesma pessoa realizar uma análise do próprio perfil e buscar conhecimentos na área de investimentos, a fim de formular uma estratégia para buscar bons rendimentos sem correr tantos riscos, então passará a ser um investidor. Além disso, outro ponto relevante de investir está na possibilidade de construir um patrimônio substancial, a ponto de oferecer ao investidor condições de viver de renda. Tudo isso é possível iniciando-se com pouco dinheiro e ganhando experiência ao longo do caminho. Segundo o mesmo autor, é de fundamental importância conhecer a definição de alguns conceitos extremamente importantes na área de investimentos, são eles:

- Liquidez - é a capacidade de converter um bem ou ativo em dinheiro;
- Risco - pode ser qualquer risco financeiro associado ao ativo, como a perda do valor do investimento;
- Retorno - é o ganho que um investidor terá sob uma aplicação financeira;
- Diversificação - técnica para distribuir o valor investido em uma certa variedade de ativos.

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

A definição do perfil de investidor é o marco inicial de todos que desejam investir, é o autoconhecimento adquirido para poder investir melhor, obtido com base em um conjunto de fatores que auxiliam a determinar onde o indivíduo se adaptará de forma mais adequada. Existem três tipos de perfil de investidor: o conservador, que demonstra receio de investir em opções onde a oscilação e os riscos são consideráveis; o moderado, que atua procurando o equilíbrio em suas aplicações, sem se expor excessivamente ao risco, mas aceitando-o até certo limite para não perder oportunidades de rentabilidade; e o arrojado, modalidade na qual se encontram pessoas com maior tranquilidade financeira, e por este motivo, não têm receio de arriscar em investimentos de maior oscilação, desde que façam sentido nas suas metas e objetivos. Cada perfil conta com características próprias em relação à segurança, à liquidez e à rentabilidade. Esses fatores fundamentais representam o tripé dos investimentos, permitindo priorizar até dois elementos para tomada de decisão com base nas expectativas e metas do investidor (RIBEIRO, 2023).

3.3. Fundos imobiliários

Os fundos imobiliários são um tipo de fundo de investimento, ou seja, têm o funcionamento básico de qualquer fundo: os investidores compram cotas e o dinheiro dos cotistas é administrado por uma gestão profissional. Assim, um fundo de investimento tem um determinado portfólio composto por diversos ativos (cuja escolha fica a cargo dos gestores). E, como o nome indica, os fundos imobiliários — também conhecidos por FIIs — têm sua carteira composta por ativos do mercado imobiliário (OUTI, 2024).

A dinâmica mais tradicional é que o dinheiro seja usado na construção ou na aquisição de imóveis, que depois sejam locados ou arrendados. Os ganhos obtidos com essas operações são divididos entre os participantes, na proporção em que cada um aplicou. As decisões sobre o que fazer com os recursos – tomadas pelo gestor do fundo – precisam seguir objetivos e políticas pré-definidos. Os investimentos podem ser bem-sucedidos ou não, e isso determinará a valorização ou a desvalorização das cotas dos fundos. A soma dos recursos compõe o patrimônio, que é dividido em cotas – ou “frações” do fundo. Quem aplica, na verdade, está comprando cotas. O cotista não pode exercer nenhum direito real sobre os empreendimentos do fundo, ao contrário do proprietário de um imóvel de fato. Ao mesmo tempo, também não responde pessoalmente por obrigações relacionadas a eles. Isso é tarefa do administrador, instituição financeira responsável pelo funcionamento e pela manutenção da carteira (INFOMONEY, 2022).

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

De acordo com InvestNews (2024b), existem diferentes tipos de fundos imobiliários (FIIs) disponíveis para aplicação. Embora todos os FIIs se caracterizem pelo investimento em imóveis, existem diferentes formas de fazer isso. Há cinco principais tipos de fundos imobiliários disponíveis no mercado:

- Fundos de tijolo: É a categoria de fundo imobiliário que investe o capital em imóveis físicos. Basicamente, o fundo utiliza os recursos para investir em construções ou compras de propriedades com a intenção de vender com lucro ou alugar.
- Fundos de papel: É uma modalidade de fundo imobiliário que aplica o dinheiro em títulos imobiliários. Nessa categoria, o fundo adquire papéis de investimentos imobiliários.
- Fundos de fundos: É uma modalidade de fundo imobiliário que investe em outras aplicações do mesmo gênero. Dessa maneira, ao comprar cotas de um fundo de fundos (FOFs), uma pessoa está investindo nos fundos imobiliários da carteira de investimentos desse fundo.
- Fundos de desenvolvimento: É um tipo de fundo imobiliário que investe em projetos imobiliários em andamento.
- Fundos híbridos: É uma categoria que agrupa diferentes tipos de fundos imobiliários em uma aplicação. Na sua carteira imobiliária, ele pode investir parte dos recursos em um fundo de shoppings e alocar a outra parte em LCIs, por exemplo. A escolha variada dos ativos vai depender da estratégia do gestor.

3.4. Juros compostos

Os juros compostos são uma forma de calcular os juros de um investimento ou empréstimo, na qual os juros são aplicados não apenas ao valor inicial, mas também aos juros acumulados ao longo do tempo. Essa forma de cálculo faz com que o montante cresça de maneira exponencial, proporcionando maior retorno para os investidores ou gerando maior custo para os tomadores de empréstimos e financiamentos no crédito. Os juros compostos têm uma ampla gama de aplicações no mercado financeiro e são utilizados em diversas situações, como investimentos, financiamentos, empréstimos e até mesmo compras parceladas (INVESTNEWS, 2024a).

Ao contrário dos juros simples, que são mecanismos de investimento nos quais o juro é cobrado apenas sobre o valor inicialmente investido, nos juros compostos os juros e o retorno são pagos sobre o montante atualizado, que inclui os juros já recebidos. Dessa forma, um investimento sob o efeito dos juros compostos receberá os rendimentos de sua aplicação, e o

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

próximo juro recebido incidirá não apenas sobre o valor inicial, mas sobre o montante total. Assim, os juros compostos possibilitam um efeito multiplicador poderoso e acelerado (SUNO, 2024b).

Há investimentos que já operam dessa forma – como os de renda fixa –, e outros que pagam o rendimento ao investidor, depositando-o em sua conta, a depender do tipo de ativo. Isso dá ao investidor a opção de reinvestir o valor pago, incorporando a filosofia dos juros compostos à carteira como um todo (B3, 2024).

Segundo Luiz (2024), a fórmula para calcular o valor do juro ao final de um período de tempo é a seguinte:

$$M = C \cdot (1 + i)^t$$

- **M** = **montante; C** = **capital; i** = **taxa de juros; t** = **tempo.**

Sendo o montante sempre a soma do capital (C) com os juros (J): M = C + J.

3.5. Reinvestimento de dividendos

Uma estratégia importante para quem deseja viver de renda com FIIs é o reinvestimento dos rendimentos. No início, pode ser interessante reinvestir parte dos proventos recebidos para aumentar o capital investido e, consequentemente, a renda futura. Isso pode ser feito adquirindo-se mais cotas dos próprios FIIs que já se possui ou diversificando a carteira com outros fundos. O reinvestimento dos rendimentos permite que a renda passiva cresça ao longo do tempo, beneficiando-se dos juros compostos e aumentando a segurança financeira a longo prazo (ANVERSA, 2024).

O processo de reinvestimento de dividendos cria um ciclo de crescimento composto, no qual os proventos reinvestidos geram, por sua vez, mais rendimentos no futuro. Essa abordagem é particularmente eficaz a longo prazo, contribuindo para a acumulação de riqueza de forma consistente e oferecendo diversos benefícios que potencializam o crescimento do portfólio (FAZ CAPITAL, 2024).

4. METODOLOGIA

Este tópico busca descrever o procedimento metodológico utilizado neste trabalho. Segundo Alves (2021), metodologia é o estudo dos métodos ou dos instrumentos necessários para a elaboração de um trabalho científico. É o conjunto de técnicas e processos empregados para a pesquisa e a formulação de uma produção científica.

Inicialmente, foi feita uma revisão bibliográfica acerca do tema, baseada em dissertações, teses, livros, artigos, monografias e outras publicações, proporcionando um

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

levantamento detalhado de informações e dados. Dessa forma, foi possível averiguar a dinâmica e o funcionamento destes tipos de investimentos.

Posteriormente, simulou-se uma situação hipotética de investimento em três FIIs, com reinvestimento dos dividendos ao longo de um determinado período de tempo, e compararam-se esses rendimentos com os obtidos com o mesmo investimento nos mesmos FIIs, mas sem reinvestimento dos dividendos.

Por último, discutiu-se acerca dos benefícios da estratégia defendida ao longo da pesquisa, ficando assim demonstrada a eficiência significativa, a longo prazo, dos juros compostos no reinvestimento de dividendos em FIIs.

5. DESENVOLVIMENTO

Considerando um investidor hipotético A e o seguinte cenário de investimento em três FIIs distintos:

- Fundo Investido 1: HGLG11 (CSHG Logística)

> O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo. Público-alvo (Conforme Regulamento): Investidores em Geral. Prazo de Duração: Indeterminado. Gestão Ativa (CLUBE FII).

Figura 1. Dados do FII HGLG11

SEGMENTO	DIVIDEND YIELD (DY) - ÚLTIMO E 12 MESES	P/VP
LOGISTICOS	0,7% e 8,45%	0,94
GESTOR	ÍNDICE DE ALAVANCAGEM (PASSIVO / ATIVO)	LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA ÚLTIMOS 30 DIAS
PATRIA INVESTIMENTOS	15,46%	R$ 17.680.669
Nº DE COTISTAS	REPRESENTAÇÃO NO IFIX	VALOR PATRIMONIAL
516.205	4,44%	R$ 7.030.245.157

Fonte: Clube FII (2026).

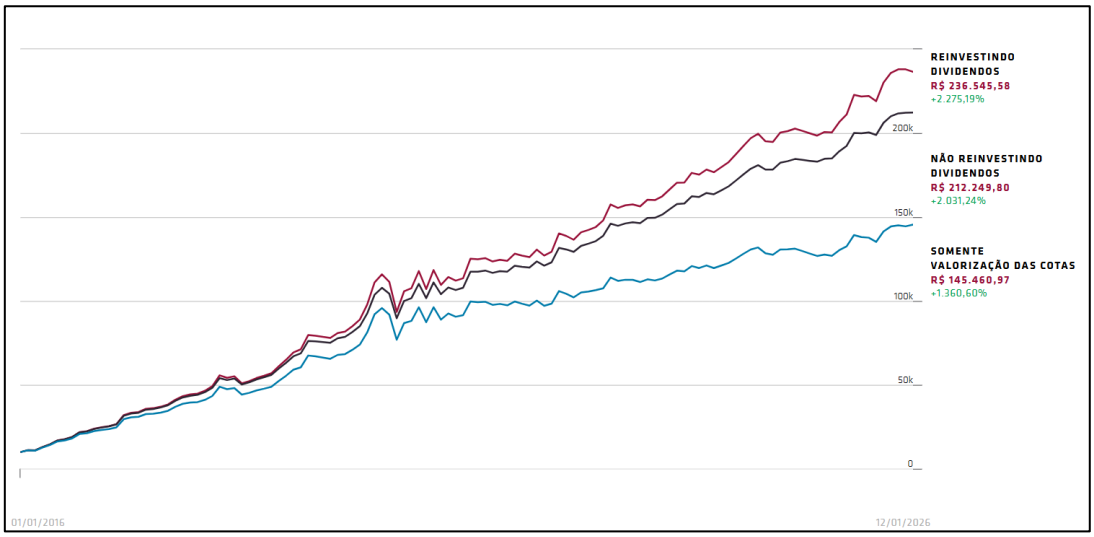
- Período de investimento no FII 1: 01/01/2016 a 01/01/2026 (10 anos)

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

- Nº de cotas iniciais do FII 1: 100 (valor da cota à época: R$ 99,59)
- Aporte mensal no FII 1: R$ 1.000,00

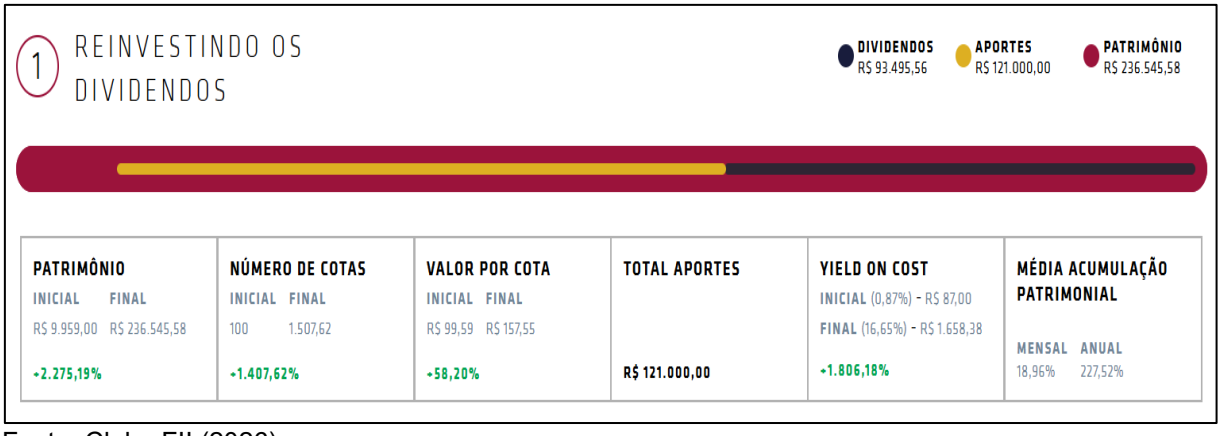
Ao inserir os dados acima apresentados no simulador de investimentos ClubeFII, obtiveram-se os seguintes resultados:

Figura 2. Gráfico comparativo HGLG11.



Fonte: Clube FII (2026).

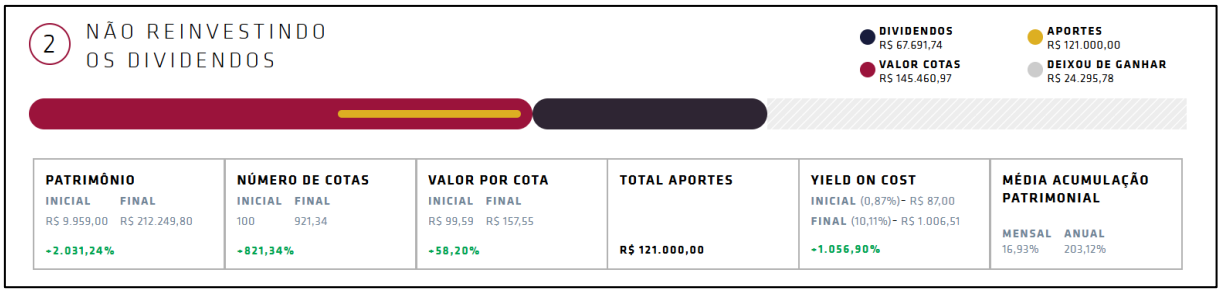
Figura 3. Resultados reinvestindo dividendos HGLG11.



Fonte: Clube FII (2026).

Figura 4. Resultados não reinvestindo dividendos HGLG11.

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

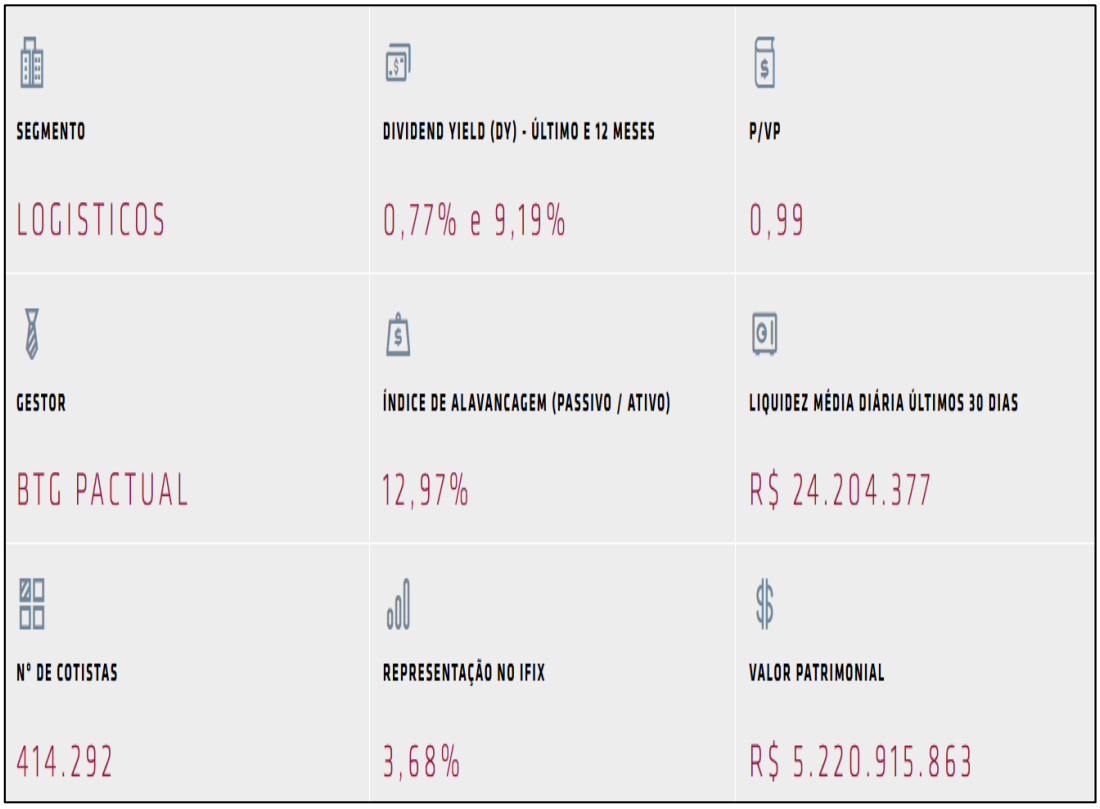


Fonte: Clube FII (2026).

- Fundo Investido 2: BTLG11 (BTG Pactual Logística)

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital por meio da exploração de empreendimentos imobiliários focados em operações no segmento de logística (CLUBE FII).

Figura 5. Dados do FII BTLG11



Fonte: Clube FII (2026).

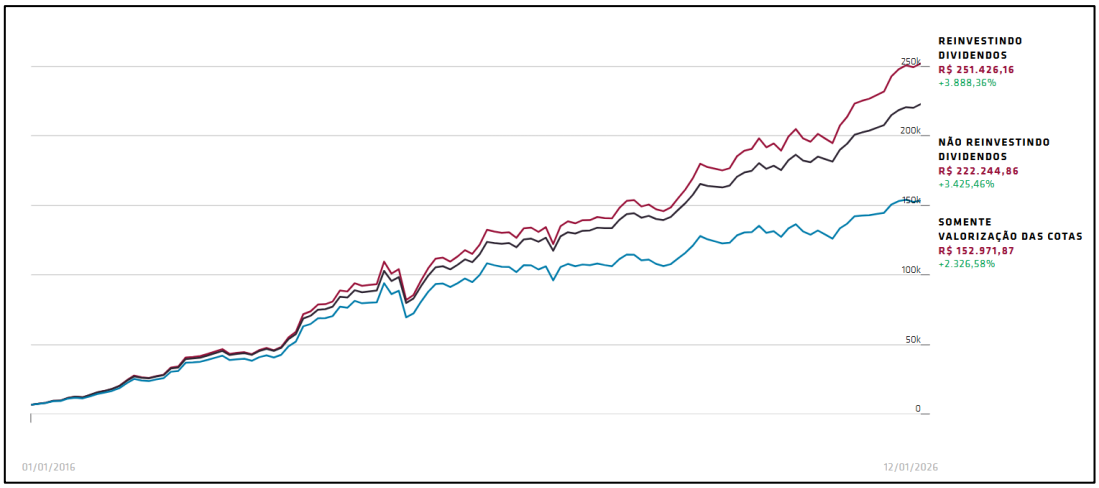
- Período de investimento no FII 2: 01/01/2016 a 01/01/2026 (10 anos)
- Nº de cotas iniciais do FII 2: 100 (valor da cota à época: R$ 63,04)

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

- Aporte mensal no FII 2: R$ 1.000,00

Ao inserir os dados acima apresentados no simulador de investimentos ClubeFII, obtiveram-se os seguintes resultados:

Figura 6. Gráfico comparativo BTLG11.



Fonte: Clube FII (2026).

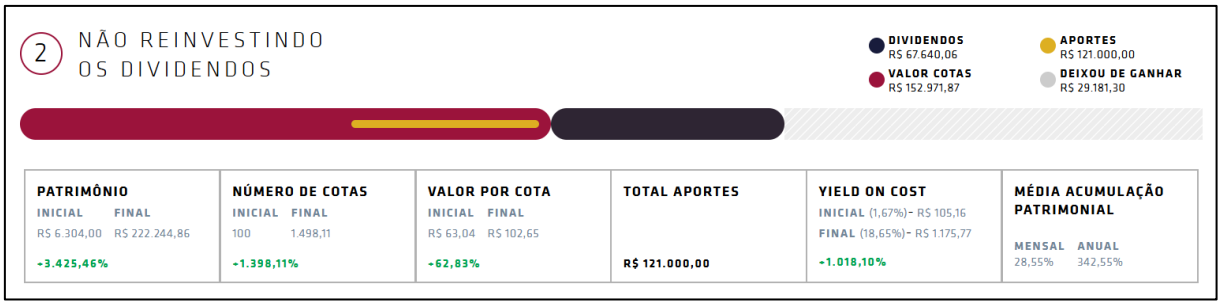
Figura 7. Resultados reinvestindo dividendos BTLG11.



Fonte: Clube FII (2026).

Figura 8. Resultados não reinvestindo dividendos BTLG11.

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

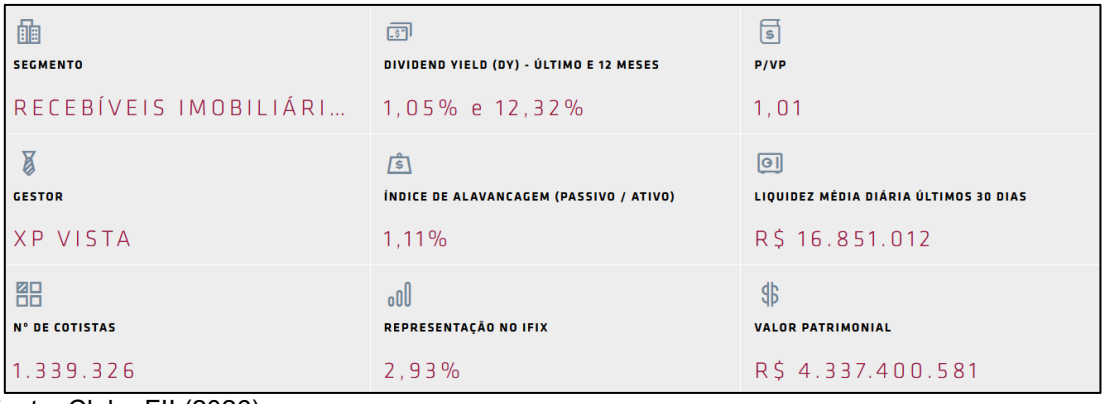


Fonte: Clube FII (2026)

- Fundo Investido 3: MXRF11 (MAXI Renda)

O Maxi Renda FII tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e cotas de FIIs, e ativos imobiliários, como imóveis comerciais e projetos imobiliários residenciais. Gestão Ativa (CLUBE FII).

Figura 9. Dados do FII MXRF11



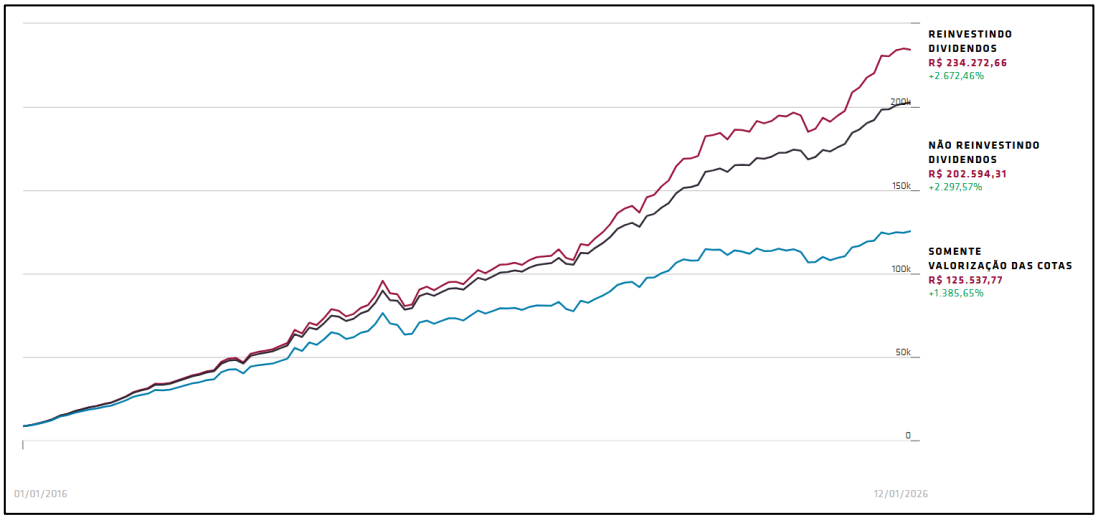
Fonte: Clube FII (2026)

- Período de investimento no FII 3: 01/01/2016 a 01/01/2026 (10 anos)
- Nº de cotas iniciais do FII 3: 1000 (valor da cota à época: R$ 8,45)
- Aporte mensal no FII 3: R$ 1.000,00

Ao inserir os dados acima apresentados no simulador de investimentos ClubeFII, obtiveram-se os seguintes resultados:

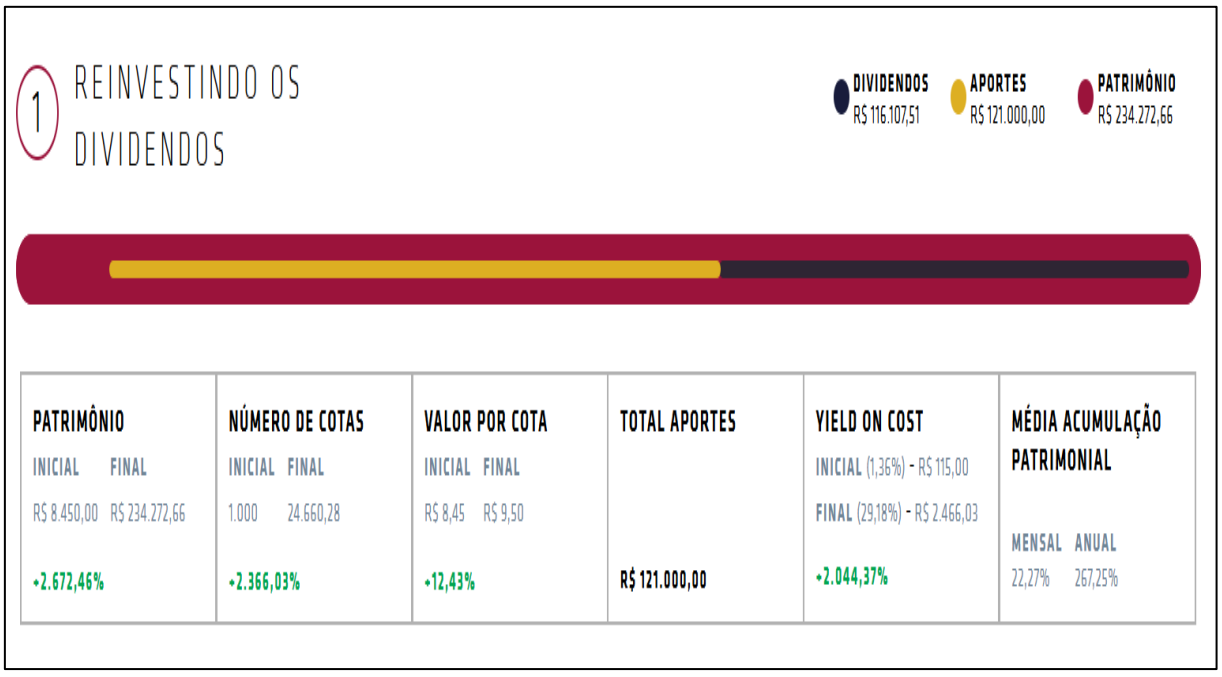
Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

Figura 10. Gráfico comparativo MXRF11.



Fonte: Clube FII (2026).

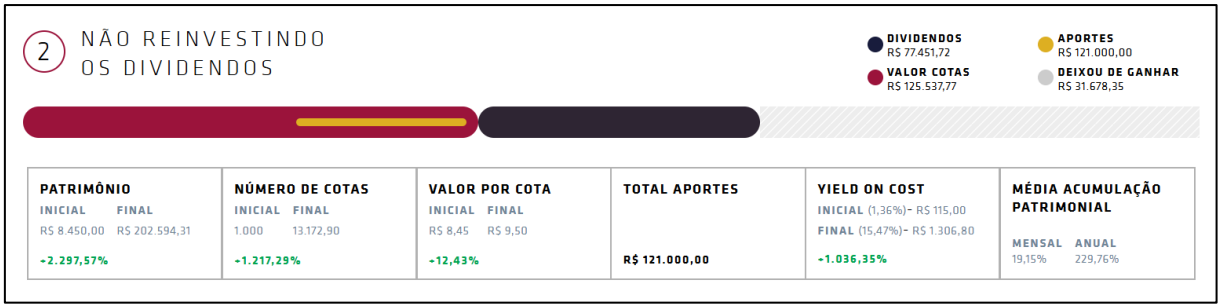
Figura 11. Resultados reinvestindo dividendos MXRF11.



Fonte: Clube FII (2026).

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

Figura 12. Resultados não reinvestindo dividendos MXRF11.



Fonte: Clube FII (2026)

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto e da análise dos dados obtidos, pode-se concluir que reinvestir os dividendos potencializa significativamente os resultados dos investimentos, principalmente quando essa prática é feita por um período longo, sendo considerada uma das formas mais inteligentes de acelerar a construção do patrimônio.

Com base nos números apurados, foi possível constatar diversos benefícios decorrentes dessa prática. Dentre eles, destacam-se: o efeito bola de neve dos juros compostos, que cria um ciclo de crescimento contínuo; o acúmulo patrimonial acelerado, impulsionado tanto por novos aportes quanto pelos proventos recebidos; a ampliação da renda passiva decorrente do aumento exponencial de cotas; e a conquista da independência financeira no longo prazo, proporcionada pela disciplina do reinvestimento.

Dessa forma, fica demonstrado que a combinação de disciplina e diversificação em um ciclo ininterrupto, a longo prazo, faz com que o efeito dos juros compostos trabalhe a favor do investidor, favorecendo os seus objetivos financeiros.

REFERÊNCIAS

ALVES, Igor. **Metodologia científica**: o que é, conceito e resumo. *Significados*, 2021. Disponível em: https://www.significados.com.br/metodologia-cientifica/. Acesso em: 17 set. 2024.

ANVERSA, Luana. **Como viver de renda com fundos imobiliários (FIIs)?** Exame, 2024. Disponível em: https://exame.com/mercado-imobiliario/como-viver-de-renda-com-fundos-imobiliarios-fiis/. Acesso em: 14 set. 2024.

ATIVA INVESTIMENTOS. **Renda ativa e renda passiva**: entenda as diferenças e desenhe seu estilo de vida. *Blog Ativa Investimentos*, 2021. Disponível em: https://blog.ativainvestimentos.com.br/renda-ativa-e-renda-passiva/. Acesso em: 4 out. 2024.

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

B3. **Como investir usando os juros compostos a meu favor**. *Bora Investir*, 2024. Disponível em: https://borainvestir.b3.com.br/objetivos-financeiros/investir-melhor/como-investir-usando-os-juros-compostos-a-meu-favor/. Acesso em: 7 out. 2024.

CAMPAGNARO, Rodrigo. **Renda Imobiliária**: saiba como ganhar dinheiro com imóveis. *FIIs*, 2022. Disponível em: https://fiis.com.br/artigos/renda-imobiliaria/. Acesso em: 18 set. 2024.
CLUBE FII. **BTLG11**: BTG Pactual Logística. São Paulo: Clube FII, 2026. Disponível em: https://www.clubefii.com.br/fiis/BTLG11. Acesso em: 10 jan. 2026.

CLUBE FII. **HGLG11**: CSHG Logística. São Paulo: Clube FII, 2026. Disponível em: https://www.clubefii.com.br/fiis/HGLG11. Acesso em: 10 jan. 2026.

CLUBE FII. **MXRF11**: Maxi Renda. São Paulo: Clube FII, 2026. Disponível em: https://www.clubefii.com.br/fiis/MXRF11. Acesso em: 10 jan. 2026.

CLUBE FII. **O poderoso efeito multiplicador dos juros compostos em fundos imobiliários**. São Paulo: Clube FII, 2026. Disponível em: https://www.clubefii.com.br/juros-compostos. Acesso em: 10 jan. 2026.

FAZ CAPITAL. **Como reinvestir dividendos?** Veja o passo a passo na prática. 2024. Disponível em: https://fazcapital.com.br/reinvestir-dividendos/. Acesso em: 7 out. 2024.

INFOMONEY. **Fundos imobiliários**: tudo que você precisa saber para começar a investir. *InfoMoney*, 2022. Disponível em: https://www.infomoney.com.br/guias/fundos-imobiliarios/. Acesso em: 26 set. 2024.

INVESTNEWS. Calculadora de juros compostos. São Paulo: InvestNews, 2024a. Disponível em: <https://investnews.com.br/financas/conheca-5-tipos-de-fundos-imobiliarios/?gad_source=1&gclid=CjwKCAjwgfm3BhBeEiwAFfxrGyApz_P7YB71AJHD0no_xs1QgYhj7pe95neB9cKclLcMY9SoI11BvxoCA0kQAvD_BwE>. Acesso em: 8 out. 2024.

INVESTNEWS. **Conheça 5 tipos de fundos imobiliários. São Paulo: InvestNews, 2024b.** Disponível em: https://investnews.com.br/financas/conheca-5-tipos-de-fundos-imobiliarios/. Acesso em: 8 out. 2024.

LOURENÇO, Raul. **Investimento**: o que é, como e por que investir? *Investidor Sardinha*, 2022. Disponível em: https://investidorsardinha.r7.com/aprender/o-que-e-investimento. Acesso em: 25 set. 2024.

LUIZ, Raul. **Juros compostos**. *Mundo Educação*, 2024. Disponível em: https://mundoeducacao.uol.com.br/matematica/juros-compostos.htm. Acesso em: 8 out. 2024.

NORD RESEARCH. **Renda passiva e ativa**: entenda as diferenças. *Blog Nord Research*, 2023. Disponível em: https://www.nordinvestimentos.com.br/blog/renda-passiva-e-ativa/. Acesso em: 22 set. 2024.

ORIENTE, Ana Paula Ribeiro; ALVES, Luiz Oliveira. **Investimentos**: um estudo de caso na formação de poupança dos jovens universitários. 2016. 15 f. Artigo (Graduação) – Instituto Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2016.

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.

OUTI, Laura. **Fundos imobiliários**: tudo o que você precisa saber sobre eles! *Investing.com Brasil*, 2024. Disponível em: https://br.investing.com/analysis/fundos-imobiliarios-tudo-o-que-voce-precisa-saber-sobre-eles-200464973. Acesso em: 29 set. 2024.

REIS, Tiago. **Investimento para iniciantes**: entenda quais são e sua importância. *Suno*, 2021. Disponível em: https://www.suno.com.br/artigos/investimento-para-iniciantes/. Acesso em: 26 set. 2024.

RIBEIRO, Sofia. **Perfil do investidor**: quais os tipos e sua importância. *Blog Contas Online*, 2023. Disponível em: https://blog.contasonline.com.br/perfil-de-investidor. Acesso em: 15 set. 2024.

SILVA, R. **O que é renda**: Conceito e tipos. *Ibovespa Hoje*, 2023. Disponível em: https://ibovespahoje.com/o-que-e-renda. Acesso em: 3 out. 2024.

SOUZA, G. L. R. M. **A educação financeira aplicada para uma boa gestão do patrimônio pessoal**. 2019. 34 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Ciências Contábeis) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2019.

SUNO. **Aprenda a investir em FIIs. São Paulo: Suno, 2024a.** Disponível em: https://lp.suno.com.br/ebook-investindo-em-fiis/. Acesso em: 29 set. 2024.

SUNO. **Investindo em dividendos**: o poder dos juros compostos e da reaplicação de dividendos. São Paulo: Suno, 2024b. Disponível em: https://lp.suno.com.br/minicurso-dividendos/aula-2/. Acesso em: 2 out. 2024.

TORO INVESTIMENTOS. **Juros compostos**: o que é e como calcular? *Blog Toro Investimentos*, 2024. Disponível em: https://blog.toroinvestimentos.com.br/educacao-financeira/juros-compostos/. Acesso em: 23 set. 2024.

XP EDUCAÇÃO. **Como viver de renda?** Quanto dinheiro você precisa para isso? 2022. Disponível em: https://blog.xpeducacao.com.br/como-viver-de-renda/. Acesso em: 1º out. 2024.

Este artigo é publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional (CC-BY), que permite uso, distribuição e reprodução irrestritos em qualquer meio, desde que o autor original e a fonte sejam creditados.