

**FACULDADES SÃO JOSÉ  
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

ANDERSON MATOS DA SILVA  
THAÍS DE LIMA CASTRO

**LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (LCI): UMA OPÇÃO DE  
INVESTIMENTOS PARA PESSOAS FÍSICAS NO BRASIL.**

Rio de Janeiro

2018

## **LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (LCI): UMA OPÇÃO DE INVESTIMENTOS PARA PESSOAS FÍSICAS NO BRASIL**

### **LETTER OF REAL ESTATE CREDIT (LCI): AN INVESTMENT OPTION FOR PHYSICAL PERSONS IN BRAZIL**

**Anderson Matos da Silva**

Graduando em Ciências Contábeis

**Thaís de Lima Castro**

Graduanda em Ciências Contábeis

**Fernanda Araujo Miranda**

Mestre em Gestão e Estratégia em Negócios

#### **RESUMO**

A presente pesquisa se circunscreve no âmbito da Análise de Investimento. O objetivo geral é elucidar sobre Letra de Crédito Imobiliário, demonstrando as aplicabilidades e rentabilidades do investimento (LCI) para pessoas físicas no Brasil. Para tal, o método de pesquisa utilizado é o quantitativo. A temática irá se delimitar em pessoas físicas brasileiras. E os dados a serem utilizados serão obtidos pelos órgãos de competência financeira no Brasil. O produto final da pesquisa consiste em um parecer técnico sobre a opção de investimento para pessoa física em Letra de Crédito Imobiliário (LCI). Os resultados da pesquisa devem fornecer subsídios à investidores (pessoa física), pretendendo-se, desse modo, auxiliar na decisão de investimento eficaz.

Palavras-chave: Investimentos, Letra de Crédito Imobiliário (LCI) e Decisão de Investimento.

#### **ABSTRACT**

The present research is limited in the scope of the Investment Analysis. The general objective is to elucidate the Real Estate Credit Letter, demonstrating the applicability and return on investment (LCI) for individuals in Brazil. For this, the research method used is quantitative. The theme will be delineated in Brazilian individuals. And the data to be used will be obtained by the bodies with financial competence in Brazil. The final product of the survey consists of a technical opinion on the individual investment option in Real Estate Credit Letter (LCI). The results of the research should provide subsidies to the investors (individual), aiming, in this way, to assist in the effective investment decision.

Key words: Investments, Letter of Real State Credit and Investment Decision.

# 1. INTRODUÇÃO

Há inúmeras opções de investimento disponíveis no mercado financeiro (poupança, renda fixa, ações) para o agente econômico que dispõe de capital. O capital aplicado, em qualquer investimento, recebe uma remuneração conforme o tipo de investimento. Optar em investir ou não estabelece o que poderia estar recebendo sob a forma de juros, o que determina um custo de oportunidade.

O comprador de ações tem por objetivo obter rendimentos, que é proporcionado através da distribuição de resultados da empresa (juros sobre o capital, dividendos) ou precificação das ações. Os rendimentos são correspondentes ao desempenho da empresa e de suas expectativas futuras.

A precificação das ações em pregão é estabelecida pela lei da oferta e demanda. O aumento ou redução de oferta e procura por determinado papel está relacionada ao comportamento histórico e perspectivas futuras da empresa emissora de ações. No que tange as expectativas futuras podemos destacar: política de dividendos; *performance* de mercado da empresa, informações transparentes; dinâmica econômica sobre o mercado de atuação da empresa.

A informação é considerada poder no mundo de negócios e, em especial, no mercado financeiro. No passado o resultado organizacional era determinado pela quantidade de ativo físico que as empresas tinham, já nos dias atuais uma melhoria no resultado organizacional pode ser obtida pelo uso da informação certa no momento certo.

Decidir no mercado financeiro requer utilizar a informação adequada e/ou fidedigna para traçar tendências do mercado em busca da otimização da riqueza dos investidores. Essa decisão pode ser obtida através de análise dos investimentos, dos fluxos de caixas a serem obtidos pelo investimento e das taxas de retornos. Com base nas informações obtidas por essa tríade o investidor poderá fazer uma análise das opções de investimento, e decidir a mais adequada ao perfil do investidor.

Geralmente os riscos são proporcionais aos rendimentos de um investimento. Um investidor com comportamento avesso a riscos pode optar em investir na poupança, a taxa de retorno desse investimento está aproximadamente a taxas inferiores a 5% ao ano. Em contra partida um investidor com comportamento mais agressivo está disposto a correr maior risco investindo no mercado de ações, pois nesse mercado os rendimentos são superiores ao da poupança.

A diversificação é uma maneira de diminuir os riscos do investimento. Criar uma carteira de investimento é uma opção eficaz de aplicar recursos. Com a criação de uma carteira de investimento, o investidor faz estratégias moderadas e agressivas ao mesmo tempo, poderá investir parte de seus recursos em renda fixa e variável.

Atualmente a economia brasileira tem favorecido a realização de investimento no mercado financeiro. Em comparativo a tempos passados há uma baixa taxa de juros , inflação controlada e credibilidade nas autoridades monetárias do país.

Diante das inúmeras opções de investimento no mercado financeiro há a Letra de Crédito Imobiliário (LCI). A Letra de Crédito Imobiliário é um instrumento de crédito emitido por banco, lastreadas pela carteira de financiamentos imobiliários da instituição emissora. Ou seja, comprar uma letra de crédito imobiliário é uma forma de financiar o setor imobiliário em troca de uma remuneração. São remuneradas com taxas pré ou pós fixadas e o indexador mais usual é o Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI).

O objetivo geral da presente pesquisa é elucidar sobre Letra de Crédito Imobiliário, demonstrando as aplicabilidades e rentabilidades do investimento (LCI ) para pessoas físicas no Brasil. E os objetivos específicos são os seguintes: descrever o que é Letra de Crédito Imobiliário (LCI); orientar os investidores, pessoa física, sobre a aplicabilidade da Letra de Crédito Imobiliário (LCI); relatar os prós e contras de se investir em Letra de Crédito Imobiliário; apresentar como funciona o Lastro do investimento Letra

de Crédito Imobiliário (LCI); identificar a tributação devida e explicar aos investidores, pessoas físicas, sobre Letra de Crédito Imobiliário (LCI) e apresentar a Letra de Crédito Imobiliário (LCI) como uma opção de investimento no Brasil.

Muitos brasileiros, ainda hoje, têm dúvidas e não sabem as melhores maneiras de investir seu dinheiro, por isso, é de suma importância que possamos entender melhor como funciona o investimento Letra de Crédito Imobiliário (LCI) para sanar as dúvidas e conseguir tornar melhor e mais segura a decisão de investir

Assim sendo, a presente pesquisa tem como proposta explicar o que é Letra de Crédito Imobiliário (LCI), sua rentabilidade, riscos e propor ela como uma opção de investimentos para pessoas físicas no Brasil.

## **2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA**

O crescimento do número de pessoas físicas no Brasil que investem ou gostariam de investir vem aumentando cada dia mais, isso se deve a vários fatores, como a economia, a preocupação com o futuro e tomada de decisões de nossos governantes.

Alcançar rendimentos expressivos é o objetivo de todos os investidores, mas sabemos que não se trata de um caminho fácil. Com muita pesquisa, análise do mercado e paciência esse objetivo pode se tornar cada vez mais próximo de nossa realidade.

As Letras de Crédito Imobiliário são títulos de renda fixa produzidos por algumas instituições financeiras que visam reinvestir este dinheiro em empreendimentos imobiliários.

As Letras de Crédito Imobiliário (LCI's) podem ser compradas por qualquer tipo de investidor, por serem pré ou pós fixadas. Esta rentabilidade depende de alguns indicadores do mercado de investimentos, que há mudanças diárias que influenciam em seus valores.

Este investimento é considerado de baixo risco e é escolhido por investidores mais conservadores, ele possui a garantia do banco emissor e o Fundo Garantidor de Crédito (FGC), que devolve ao investidor até R\$ 250.000,00 em caso de falência da instituição financeira vir a falir.

Além disso, na Letra de Crédito Imobiliário (LCI) não há desconto de imposto de renda (IR), não há custos e nem taxas de aplicação. Por este motivo, normalmente oferece um rendimento líquido maior que a maioria das outras aplicações.

Para investir em Letra de Crédito Imobiliário (LCI) apenas é necessário que haja abertura de uma conta corrente na instituição financeira escolhida e a contratação do investimento, que normalmente tem aplicação mínima de R\$30.000,00.

Normalmente há dois tipos de prazo nas LCIs, que são: o prazo de vencimento, que consiste na data em que foi acordado o pagamento pelo título, onde o investidor receberá de volta o valor aplicado somado aos juros combinados; e o prazo de carência, que se apresenta como o tempo mínimo em que o dinheiro deve ser investido, durante esse prazo não é possível resgatar a quantia sem perder rentabilidade.

É importante ressaltar que quanto maior o prazo do investimento, maior é o rendimento oferecido pela instituição financeira.

A rentabilidade deste investimento, para um investidor comum, normalmente está em 0,6% ao mês. Mas cabe ressaltar que esta rentabilidade tem mudanças de instituição para instituição e também depende dos fatores do dia e hora da compra da Letra de Crédito Imobiliário (LCI).

A Letra de Crédito Imobiliário (LCI) é regida pela lei 10.931/2004 e também pela circular do Banco Central do Brasil 3.709/2014.

## **2.1 LASTRO**

A entidade que emitir uma Letra de Crédito Imobiliário tem de vincular estes registros em sistema autorizado anteriormente para sua emissão. Os bancos emissores, devem registrar suas garantias, hipotecas e alienação fiduciária no iBalcão, formando assim os lotes que serão produzidos para emitir as Letras de Crédito Imobiliário (LCI). O Lastro é regido pela circular do Banco do Brasil 3.614/2012 e 3.577/2012.

## **2.2 RENTABILIDADE DA LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

### **2.2.1 PÓS – FIXADA**

A rentabilidade vai depender de vários fatores de mercado, como taxa média diária de Depósitos Interbancários, podendo ser maior ou menor diariamente, o que faz crescer juros sob o investimento.

- O investidor somente terá noção quanto irá receber ao término do investimento, porém pode ter uma ideia antecipada de sua rentabilidade porque o retorno é relacionado a um indicador financeiro, como o CDI ou a Taxa Selic; exemplo: LCI a 93% do CDI

### **2.2.2 PRÉ – FIXADA**

A rentabilidade depende apenas do dia do fechamento de seu contrato de aplicação financeira. Neste caso sua rentabilidade será sempre esta contratada independente das oscilações do mercado.

O investidor tem ciência quanto receberá na data de vencimento do título, já que a taxa de juros é fixa e combinada no momento da aplicação; exemplo: LCI com rentabilidade de 8% ao ano

### **2.2.3 HÍBRIDA**

É a combinação das duas modalidades anteriores, com uma taxa preestabelecida acrescida da variação de um indexador, como o IPCA; exemplo: LCI com rentabilidade IPCA+6%

Vale ressaltar que o mais comum é encontrarmos LCI com rentabilidade pós-fixada atrelada ao CDI.

## **2.3 TRIBUTAÇÃO**

As LCIs são isentas de imposto de renda para pessoas físicas, o que é considerado um atrativo para se investir. As LCIs tem como principal atrativo para o investidor pessoa física a isenção do Imposto de Renda e IOF.

Caso as LCIs fossem tributadas de acordo com a tabela regressiva do imposto de renda, a regra da alíquota seria a mesma que os outros títulos de renda fixa:

- 22,5% para aplicações de até 180 dias
- 20% para aplicações entre 181 dias e 360 dias
- 17,5% para aplicações entre 361 dias e 720 dias
- 15% para aplicações superiores a 720 dias

No que diz respeito as LCIs, a isenção faz com que essa tabela regressiva não seja utilizada.

## **2.4 VANTAGENS DA LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

É importante ressaltar que a Letra de Crédito Imobiliário (LCI) ajuda o setor imobiliário a ter um crescimento expressivo diante do mercado.

Com a isenção de Imposto de Renda para pessoa física este investimento se torna ainda mais atraente aos investidores mais conservadores.

Além disso, por ser um investimento que possui a garantia do Fundo Garantidor de Crédito (FCG), que paga ao investidor, de acordo com o regulamento, até o limite de 250 mil por cliente em cada uma das instituições financeiras que desejar investir, torna-se ainda mais seguro investir na Letra de Crédito Imobiliário (LCI).

## **2.5 DESVANTAGENS DA LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (LCI)**

### **2.5.1 Volume de Investimento**

Para começar, o grande fator desanimador desse tipo de investimento é o valor mínimo de aplicação, que muitas das vezes pode ser alto. Esse é um grande impeditivo, especialmente, para o pequeno investidor.

Como boa parte das LCIs possui aplicação mínima de R\$ 5.000,00 ou R\$ 10.000,00, muitos investidores preferem permanecer com os títulos públicos, como por exemplo, o programa do Tesouro Direto, cuja aplicação mínima pode ser de apenas R\$ 30,00, neste caso ao comprar um título público o investidor emprestará dinheiro ao governo e receberá em um prazo estipulado o que foi emprestado mais os juros do período.

### **2.5.2 Tempo de Resgate**

O prazo de vencimento é mais uma desvantagem das LCIs. Como muitos títulos possuem vencimento a partir de 1 ano, isso acaba resultando em um fator desestimulante para alguns investidores que procuram ativos com menor tempo de vencimento.

Além do mais, a carência de 90 dias faz com que as LCIs não sejam boas alternativas para uma quantia que poderá ser usado no curtíssimo prazo.

## **3. Simulação de Investimento**

Ciente das vantagens e desvantagens da LCI há o questionamento se é válido investir em LCIs. Para tal, será realizada a simulação de investimento e uma análise comparativa com ativos de renda fixa pós-fixado sendo eles: Tesouro Selic, CDB e LCI. A simulação foi realizada via simulador online de LCI.

### **1ª Situação:**

Valor da Aplicação	<b>R\$ 5.000,00</b>
Prazo (meses)	24
Taxa Selic média do período	6,40
Taxa DI média do período	6,40
Taxa do CDB/LC (Retorno sobre CDI)	100,00
Taxa do LCI/LCA (Retorno sobre CDI)	85,00

### **Tesouro Selic (LFT):**

Retorno Bruto: **R\$ 5.660,48**

Imposto de Renda a Pagar: **R\$ 99,07** .Alíquota de 15% para o período de 24 meses.

Taxa de Custódia (BM&FBovespa): **R\$ 33,96**

Retorno Líquido: **R\$ 5.527,45**

**Retorno LCI/LCA:**

Retorno Líquido: **R\$ 5.556,12**

Obs.: Investimentos em LCI/LCA não possuem a incidência de imposto de renda

**CDB/LC:**

Retorno Bruto: **R\$ 5.660,48**

Imposto de Renda a Pagar: **R\$ 99,07** .Alíquota de 15% para o período de 24 meses.

Retorno Líquido: **R\$ 5.561,41**

O investimento mais rentável é: CDB/LC

**2ª Situação:**

Valor da Aplicação	<b>R\$ 10.000,00</b>
Prazo (meses)	24
Taxa Selic média do período	6,40
Taxa DI média do período	6,40
Taxa do CDB/LC (Retorno sobre CDI)	100,00
Taxa do LCI/LCA (Retorno sobre CDI)	85,00

**Tesouro Selic (LFT):**

Retorno Bruto: **R\$ 11.320,96**

Imposto de Renda a Pagar: **R\$ 198,14**

Alíquota de 15% para o período de 24 meses.

Taxa de Custódia (BM&FBovespa): **R\$ 67,93**

Retorno Líquido: **R\$ 11.054,89**

**Retorno LCI/LCA:**

Retorno Líquido: **R\$ 11.112,24**

Obs.: Investimentos em LCI/LCA não possuem a incidência de imposto de renda

**CDB/LC:**

Retorno Bruto: **R\$ 11.320,96**

Imposto de Renda a Pagar: **R\$ 198,14**

Alíquota de 15% para o período de 24 meses.

Retorno Líquido: **R\$ 11.122,82**

O investimento mais rentável é: CDB/LC

**3ª Situação:**

Valor da Aplicação	<b>R\$ 15.000,00</b>
Prazo (meses)	24
Taxa Selic média do período	6,40
Taxa DI média do período	6,40
Taxa do CDB/LC (Retorno sobre CDI)	100,00
Taxa do LCI/LCA (Retorno sobre CDI)	85,00

**Tesouro Selic (LFT):**

Retorno Bruto: **R\$ 16.981,44**

Imposto de Renda a Pagar: **R\$ 297,22** .Alíquota de 15% para o período de 24 meses.

Taxa de Custódia (BM&FBovespa): **R\$ 101,89**

Retorno Líquido: **R\$ 16.582,34**

**Retorno LCI/LCA:**

Retorno Líquido: **R\$ 16.668,36**

Obs.: Investimentos em LCI/LCA não possuem a incidência de imposto de renda

**CDB/LC:**

Retorno Bruto: **R\$ 16.981,44**

Imposto de Renda a Pagar: **R\$ 297,22** .Alíquota de 15% para o período de 24 meses.

Retorno Líquido: **R\$ 16.684,22**

O investimento mais rentável é: CDB/LC

**4ª Situação:**

Valor da Aplicação	<b>R\$ 20.000,00</b>
Prazo (meses)	24
Taxa Selic média do período	6,40
Taxa DI média do período	6,40
Taxa do CDB/LC (Retorno sobre CDI)	100,00
Taxa do LCI/LCA (Retorno sobre CDI)	85,00

**Tesouro Selic (LFT):**Retorno Bruto: **R\$ 22.641,92**Imposto de Renda a Pagar: **R\$ 396,29** .Alíquota de 15% para o período de 24 meses.Taxa de Custódia (BM&FBovespa): **R\$ 135,85**Retorno Líquido: **R\$ 22.109,78****Retorno LCI/LCA:**Retorno Líquido: **R\$ 22.224,48**

Obs.: Investimentos em LCI/LCA não possuem a incidência de imposto de renda

**CDB/LC:**Retorno Bruto: **R\$ 22.641,92**Imposto de Renda a Pagar: **R\$ 396,29** .Alíquota de 15% para o período de 24 meses.Retorno Líquido: **R\$ 22.245,63**

O investimento mais rentável é: CDB/LC

**3.1 Quadro Comparativo dos ativos de renda fixa pós-fixado**

Tipo de Ativo	Retorno Líquido – Valor de Aplicação R\$ 5000,00	Retorno Líquido – Valor de Aplicação R\$ 10000,00	Retorno Líquido – Valor de Aplicação R\$ 15000,00	Retorno Líquido – Valor de Aplicação R\$ 20000,00
Tesouro Selic (LFT)	R\$5.527,45	R\$ 11.054,89	R\$ 16.582,34	R\$ 22.109,78
LCI	R\$ 5.556,12	R\$ 11.112,24	R\$ 16.668,36	R\$ 22.224,48
CDB/LC	R\$ 5.561,41	R\$ 11,122,82	R\$ 16.684,22	R\$ 22.245,63

Após a simulação observa-se que o ativo de renda fixa pós-fixado, CDB/LC, é o mais rentável. Mas a LCI apresenta segunda maior rentabilidade e isenção de imposto de renda e IOF. Logo para o investidor pessoa física, a LCI é uma boa opção de investimento. Dependendo do perfil de investidor pode ser considerada a melhor das três opções apresentadas devido a isenção do imposto de renda.

#### **4. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A decisão de investir requer um estudo prévio das possibilidades de investimentos. O perfil do investidor influencia na tomada de decisão de investimento. No Brasil não é comum por parte das pessoas físicas investirem no mercado financeiro.

É percebido que, no Brasil, as pessoas físicas utilizam sua renda mais consumindo do que poupando e/ou investindo. Mas apesar da baixa adesão a decisão de investir, os interessados em investir são tomam a decisão no escuro. Procuram fontes fidedignas e sites com simulação de investimento na internet.

O referido trabalho teve a intenção de apresentar a Letra de Crédito Imobiliário (LCI) como uma forma de investimento para as pessoas físicas no Brasil.

Conclui-se que o baixo risco da Letra de Crédito Imobiliário (LCI) para o investidor garante uma procura maior por esse tipo de investimento. Ela é garantida por créditos imobiliários. É uma opção fácil de investimento para as pessoas físicas. No Brasil investir em Letras de Crédito é uma maneira de diversificar investimentos para a pessoa física.

#### **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

BRAGA, NICE. **Processo Decisório em Organizações Brasileiras**. Revista de Administração Pública. Rio de Janeiro, 1987.

Bovespa, BM&F. **Fundos de Investimentos em Ações (FIA)**. 2016. Disponível em:<  
[http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/listagem/#8A828D294F270E45014FB8C5EE006B99](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/listagem/#8A828D294F270E45014FB8C5EE006B99)> Acesso em: 07 de junho de 2018.

CERBASI, Gustavo. **Gustavo Cerbasi: Cartas para um jovem investidor: enriquecer é uma questão de escolha**. 3. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

DARF, Richard L.. **Administração**. 4ª Ed. São Paulo: LTC, 1999.

FERREIRA, Vera Rita de Mello. **Psicologia Econômica: Estudo do comportamento econômico e da tomada de decisão**. 1º ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

FORTUNA, E. **Mercado Financeiro Produtos e Serviços**. 17. Ed. São Paulo: Qualitymark, 2008.

GRAPELLI, A. A. & Ehsan Nikbakht. **Administração financeira**. 3º ed. São Paulo: Saraiva, 1998.

HALFELD, Mauro e TORRES, Fábio de Freitas Leilão. **Finanças Comportamentais: aplicações no contexto brasileiro**. Revista de Administração de Empresas. Abril/Junho de 2001.

HOJI, Masakazu. **Administração Financeira: uma Abordagem Prática**. 5º ed. São Paulo: Atlas, 2004.

**Letra de Crédito Imobiliário** . Disponível em:< <http://meubolsofeliz.com.br/estou-em-dia/tipos-de-investimento/letras-de-credito-imobiliario/> > Acesso em : 7 junho de 2018.

LIMA, I.S.; GALARDI, N.; NEUBAUER, I. **Mercados de Investimentos Financeiros**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

MOSCA, AQUILES. **Finanças Comportamentais: gerencie suas emoções e alcance sucesso nos investimentos**. 1º ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2009.

NETO, A.A. **Mercado Financeiro**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2001.

PINHEIRO, Juliano Lima. **Mercado de Capitais: fundamentos e técnica**. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2007.

**Renda Fixa – Letra de Crédito Imobiliário** . Disponível em : < <http://www.bmfbovespa.com.br/lumis/portal/file/fileDownload.jsp?fileId> > Acesso em: 07 junho de 2018.

TOSCANO JÚNIOR, L.C. **Guia de Referência Para o Mercado Financeiro**. 1. ed. São Paulo: Sebrae, 2004.