



GUIA DE DECISÃO FINANCEIRA

Comprar uma casa ou morar de **aluguel?**

Os dois lados da conta, sem torcida por nenhum deles. E o que você precisa ter na tela antes de assinar qualquer contrato.

por **Status Invest**



Sumário

Seis capítulos, do mercado imobiliário até a hora de executar a decisão.

00	Introdução	03
01	Compreender o mercado imobiliário	04
02	Os prós e contras do aluguel	06
03	Investindo em renda variável	08
04	Morar de aluguel e investir versus comprar	10
05	A jornada para a decisão correta	12
06	Como as ferramentas do Status Invest ajudam	14

Leitura estimada de 20 minutos. Os capítulos 4 e 5 trazem a parte prática, com cenário comparado e checklist de decisão.

Uma decisão que ninguém toma só com a calculadora

O que este guia entrega e o que ele não vai tentar fazer por você.

Comprar a casa própria ou morar de aluguel e investir a diferença. Poucas escolhas financeiras ocupam tanto espaço na cabeça de quem está montando a vida adulta, e poucas geram tanta opinião alheia não solicitada.

Parte do problema é que essa conta nunca foi só uma conta. Ela vem carregada de expectativa da família, de comparação com amigos e de uma ideia difusa de que quem paga aluguel está perdendo dinheiro todo mês.

Do outro lado existe o argumento inverso, quase sempre apresentado com o mesmo excesso de confiança. Financiamento é armadilha, imóvel é ativo ruim, todo mundo deveria alugar e aplicar a diferença. As duas posições costumam ignorar o mesmo detalhe, que é a situação real de quem está decidindo.

Este guia percorre os dois caminhos com o mesmo grau de honestidade. Custos que não aparecem no anúncio do imóvel, vantagens do aluguel que raramente entram no debate, como funciona o investimento em renda variável e um cenário comparado com dois personagens em situações opostas.

No último capítulo você encontra a parte prática. Quais ferramentas do Status Invest deixam essa decisão visível em números, desde o que já está disponível de graça até a camada de projeção e a análise por inteligência artificial.

O QUE ESTE GUIA NÃO FAZ

Ele não escolhe por você e não é recomendação de investimento. O objetivo é colocar as duas contas lado a lado, com as premissas visíveis, para que a escolha seja sua e informada.

A começar pelo lado que costuma ser romantizado primeiro, o do imóvel próprio.

Compreender o mercado imobiliário

O preço do anúncio é a menor parte da conta. Aqui estão as outras.



O sonho da casa própria

Para muita gente, ter uma casa não é uma questão financeira. É uma marca de estabilidade, de ter chegado em algum lugar, de não depender da vontade de um proprietário para continuar morando onde mora.

Esse valor é legítimo e não deveria ser tratado como irracionalidade. O que precisa ficar claro é o outro lado. Comprar um imóvel costuma ser a maior decisão financeira de uma vida inteira, e ela é tomada uma vez, com pouca chance de ajuste no meio do caminho.

Entendendo os custos

A compra vai muito além do valor negociado. Existe uma camada de custos que quase ninguém soma antes de assinar, e que aparece já nos primeiros meses.

- **Custos de aquisição.** ITBI, escritura e registro em cartório saem no ato da compra e não voltam.
- **IPTU.** Varia bastante por cidade e por bairro, e sobe junto com a valorização da região.
- **Manutenção.** Desde reparo pequeno até troca de telhado, hidráulica ou fachada, tudo passa a ser sua responsabilidade.
- **Seguros.** No imóvel financiado, o seguro é obrigatório e entra embutido na parcela.
- **Condomínio.** Em prédio, a taxa mensal pesa no orçamento e ainda pode vir com rateio extraordinário sem aviso prévio.

ATENÇÃO

Na hora de comparar com o aluguel, a parcela do financiamento sozinha subestima o custo real de ser proprietário. A comparação justa inclui manutenção, seguro, IPTU e o custo de oportunidade do dinheiro parado na entrada.

Flutuações do mercado

O mercado imobiliário responde a juros, crédito disponível e emprego. Preço de imóvel tende a subir em ciclo aquecido e a andar de lado quando o crédito encarece.

Existe também um fator que o mercado de ações não tem, que é a liquidez. Vender um imóvel leva meses, envolve corretagem e quase sempre termina com desconto sobre o preço pedido.

Investimento de longo prazo

Imóvel é um ativo de horizonte longo. Historicamente tende a se valorizar, mas com períodos inteiros de estagnação no meio do caminho. Quem compra esperando ganho rápido costuma se frustrar.

Vale separar duas coisas que se misturam. Morar no próprio imóvel resolve moradia. Comprar imóvel para render é outra decisão, com outras contas.

Comprar versus alugar, um cálculo financeiro

Do ponto de vista financeiro, a comparação correta soma o custo total de propriedade ao longo dos anos e coloca ao lado o custo do aluguel no mesmo período, com o que a diferença renderia investida.

Simuladores ajudam a enxergar o ponto de virada, que é o número de anos a partir do qual comprar passa a compensar. Ele muda conforme o juro do financiamento e a relação entre aluguel e preço do imóvel.

“A casa dos seus sonhos não deveria virar o seu pior pesadelo financeiro.”

A palavra final do capítulo

O mercado imobiliário oferece um ativo real e a chance de ter um lar sem depender de contrato de locação. Ele também carrega custos e riscos que não aparecem no anúncio.

Uma decisão bem tomada pesa sua situação financeira de hoje, seus planos para os próximos anos e o momento do mercado, as três juntas.

No próximo capítulo, o outro lado da moeda. O que o aluguel entrega de verdade e onde ele cobra a fatura.

Os prós e contras do aluguel

Flexibilidade tem valor econômico. E também tem preço.



Liberdade e flexibilidade

O aluguel entrega uma coisa que a propriedade não consegue entregar, que é a possibilidade de mudar rápido. Trocar de cidade por um trabalho melhor, reduzir o custo de moradia num momento apertado, sair de um bairro que deixou de fazer sentido.

Quem mora de aluguel também não fica preso à variação do mercado imobiliário local. Se a região desvalorizar, o problema é do proprietário.

Menor responsabilidade de manutenção

Quando o chuveiro queima ou aparece infiltração na laje, a conta estrutural é do dono. Isso significa economia de dinheiro e, principalmente, de tempo e de dor de cabeça.

Vale conhecer a divisão. Reparo do dia a dia costuma ser do inquilino, enquanto problema estrutural é do proprietário, com a Lei do Inquilinato definindo o desenho geral.

Investimento financeiro

Morar de aluguel libera capital. O valor que iria para a entrada, para o ITBI e para a escritura pode ir para uma carteira diversificada, com ações, fundos imobiliários e renda fixa.

Essa rota fica mais interessante em dois cenários. Quando o juro do financiamento está alto e quando a relação entre aluguel e preço do imóvel está baixa, ou seja, quando alugar sai barato perto do valor do bem.

DICA PRÁTICA

Alugar só funciona como estratégia financeira se a diferença for efetivamente investida. Sem aporte automático no mesmo dia do salário, a diferença vira consumo e a comparação perde o sentido.

Riscos e desvantagens

O aluguel tem seus custos próprios. Falta de estabilidade, reajuste anual por índice, a chance de o proprietário pedir o imóvel de volta e a sensação incômoda de estar pagando por algo que nunca será seu.

Também existe a renúncia à valorização. Se o imóvel subir de preço, esse ganho é do dono. Para muitas famílias brasileiras, o imóvel foi historicamente a principal forma de acumular patrimônio.

A importância do planejamento financeiro

Alugar não dispensa planejamento, pelo contrário. Sem meta clara e sem disciplina de aporte, o inquilino chega aos cinquenta anos sem imóvel e sem carteira.

O plano mínimo tem três peças. Reserva de emergência, previsão de reajuste do aluguel dentro do orçamento e aporte mensal que não dependa de sobrar dinheiro no fim do mês.

PONTO-CHAVE

A vantagem do aluguel não está no valor da parcela. Está no capital que deixa de ficar imobilizado, e esse capital só vira patrimônio se for investido com método.

Encontrando o equilíbrio certo

Morar de aluguel oferece liberdade, mas cobra organização em troca. Com método, alugar deixa de ser uma escolha de estilo de vida e vira uma decisão financeira deliberada.

Quem alugou e investiu com consistência por uma década costuma chegar em um lugar razoável. Quem alugou e gastou a diferença chega sem nada, e é dessa segunda história que nasce a fama de que aluguel é dinheiro jogado fora.

Se a ideia é investir a diferença, o próximo capítulo trata de onde esse dinheiro vai parar.

Investindo em renda variável

O que muda quando o seu patrimônio passa a ser líquido e divisível.



Introdução aos investimentos em renda variável

Ao comprar uma ação, você vira sócio de uma empresa e passa a dividir com ela o resultado e o risco. Ao comprar cota de fundo imobiliário, você tem exposição a imóveis sem precisar comprar um imóvel inteiro.

A diferença mais concreta em relação ao imóvel físico está na liquidez e na divisibilidade. Dá para vender uma parte da posição numa terça-feira à tarde, coisa que ninguém faz com metade de um apartamento.

Riscos e retornos

Renda variável envolve risco real de perda de capital, inclusive em janelas longas. Isso precisa estar dito com todas as letras antes de qualquer projeção bonita.

Em prazos longos, a renda variável historicamente entregou retorno acima de outras classes, com oscilações fortes no meio do caminho. Quem não suporta ver a carteira cair trinta por cento tende a vender no pior momento e transformar oscilação em prejuízo.

ATENÇÃO

Toda projeção de rentabilidade neste guia é ilustrativa. Nenhuma taxa de retorno é contratada em renda variável, e resultado passado não garante resultado futuro.

A importância da diversificação

Concentrar tudo em um ativo é a forma mais rápida de transformar um erro de análise em um problema patrimonial. Distribuir entre setores, classes e regiões reduz a volatilidade sem exigir que você acerte qual será o melhor ativo do ano.

Uma carteira diversificada costuma misturar ações, fundos imobiliários, renda fixa e alguma exposição internacional, em proporções que dependem do seu prazo e da sua tolerância a risco.

PONTO-CHAVE

Diversificação não é ter muitos ativos. É ter ativos que reagem de forma diferente ao mesmo evento. Dez ações do mesmo setor formam uma carteira concentrada com aparência de carteira diversificada.

Construindo seu futuro financeiro

Investir com consistência exige três coisas simples de dizer e difíceis de manter. Aporte regular, critério definido para comprar e vender, e paciência para atravessar os períodos ruins sem mudar a estratégia toda semana.

A parte operacional pesa mais do que parece. Sem acompanhamento organizado, a carteira vira uma coleção de decisões avulsas que ninguém consegue avaliar depois.

É por isso que a próxima comparação só funciona de verdade quando você troca os números do exemplo pelos seus. Rendimento real da sua carteira, aluguel da sua região, juro que o seu banco oferece.

A seguir, os dois caminhos colocados lado a lado com números.

Morar de aluguel e investir versus comprar

Dois personagens, o mesmo desembolso mensal, dez anos de horizonte.



Acompanhe duas pessoas que gastam o mesmo por mês, mas escolhem caminhos opostos.

Clara

Aluga e investe a diferença

Aluguel mensal	R\$ 1.500
Aporte mensal em carteira diversificada	R\$ 1.500
Desembolso mensal total	R\$ 3.000
Retorno anual estimado	9%
Período	10 anos

Depois de 10 anos de aportes mensais, a carteira de Clara chegaria a aproximadamente **R\$ 353.804.**

Bruno

Compra o imóvel financiado

Valor do apartamento	R\$ 300.000
Entrada	financia o total
Parcela mensal	R\$ 3.000
Juros do financiamento	7,5% ao ano
Valorização anual estimada	4%
Período	10 anos

Depois de 10 anos, o imóvel estaria avaliado em aproximadamente **R\$ 444.012**, com saldo devedor de cerca de **R\$ 199.255.**

Comparação e conclusão

Patrimônio de Clara. R\$ 353.804 em carteira, sem patrimônio imobiliário e sem dívida.

Patrimônio de Bruno. R\$ 244.757 de patrimônio líquido, que é a diferença entre o valor do imóvel e o saldo devedor, com a dívida ainda em aberto e o imóvel já em uso.

PREMISSAS DO CENÁRIO

Os valores são ilustrativos e servem para comparar a lógica dos dois caminhos, não para prever resultado. O modelo simplifica o mundo real ao deixar de fora imposto de renda sobre os ganhos, custos de aquisição do imóvel, IPTU, condomínio, manutenção, reajuste do aluguel e seguros do financiamento.

Rentabilidade passada não garante rentabilidade futura, e nenhuma taxa de retorno é contratada em renda variável.

Análise

Flexibilidade contra compromisso. Clara pode mudar de cidade em trinta dias e resgatar parte da carteira se precisar. Bruno tem um ativo real, um lugar estável para morar e nenhuma chance de vender metade do apartamento numa emergência.

Retorno potencial. A 9% ao ano, a carteira de Clara cresce acima da valorização estimada do imóvel de Bruno. Esse retorno maior vem com volatilidade e sem qualquer garantia.

Objetivos de vida. A decisão depende de tolerância a risco, estabilidade profissional, planos de família e da sua relação pessoal com dívida. Nenhum desses fatores aparece na planilha.

Clara e Bruno chegaram a resultados diferentes porque partiram de prioridades diferentes. Nenhum dos dois errou.

O próximo capítulo transforma essa comparação em um processo que você aplica ao seu próprio caso.

A jornada para a decisão correta

Cinco etapas para sair da opinião e chegar em uma escolha defensável.



A decisão entre comprar e alugar molda seu orçamento por uma década ou mais. Vale tratá-la como projeto, com etapas, e não como impulso.

1

Avalie sua situação financeira real

Renda estável, dívidas em aberto, reserva de emergência e quanto sobra de fato todo mês. Esse número, e não o desejo, define o teto do que cabe no orçamento.

2

Entenda suas prioridades de vida

Mobilidade e flexibilidade pesam mais para você, ou estabilidade e pertencimento pesam mais. Pense onde você quer estar daqui a 5, 10 e 20 anos.

3

Simule os cenários com seus próprios números

Troque os valores do Capítulo 4 pelos seus. Aluguel real da sua região, preço do imóvel que você compraria, juro que o banco realmente te oferece e o quanto você consegue aportar por mês.

4

Decida com dados na mesa

Nenhuma simulação sobrevive a uma carteira desorganizada. Antes de comparar caminhos, você precisa saber quanto tem hoje, quanto essa carteira rendeu de verdade e quanto ela produz de renda por mês.

5

Implemente e reavalie

Assinado o contrato ou iniciado o plano de aportes, marque uma revisão semestral. Mudança de emprego, filho, juro em queda, tudo isso pede recálculo.

DICA PRÁTICA

Escreva sua decisão em uma frase, com o motivo e as premissas que a sustentam. Daqui a um ano, essa frase mostra se você mudou de ideia por informação nova ou apenas por humor de mercado.

O checklist antes de decidir

- ☐ Tenho reserva de emergência equivalente a pelo menos seis meses de despesa
- ☐ Sei quanto pago hoje de aluguel e quanto pagaria de parcela, com todos os custos somados
- ☐ Simulei o financiamento com o juro que o banco me ofereceu, e não com uma média de mercado
- ☐ Sei quanto minha carteira rendeu nos últimos 12 meses, em número e não em impressão
- ☐ Sei quanto recebo de proventos por mês e quanto disso é recorrente
- ☐ Considerei o custo de aquisição do imóvel, com ITBI, escritura e registro
- ☐ Defini quanto vou aportar por mês, com data marcada e ordem automática
- ☐ Estabeleci uma data para revisar a decisão

A escolha entre comprar e alugar é pessoal e complexa. Com as próprias necessidades mapeadas, os cenários simulados e os números da carteira visíveis, ela deixa de ser aposta.

Falta a parte operacional. É sobre isso que trata o último capítulo.

Como as ferramentas do Status Invest ajudam

Do que já está na sua conta de graça até a triagem por inteligência artificial em mais de 40 mil ativos.



Toda a discussão dos capítulos anteriores depende de uma coisa que quase ninguém tem organizada, que é a fotografia atual do próprio patrimônio.

Sem saber quanto a carteira rendeu de fato, quanto ela paga de proventos por mês e onde o dinheiro está concentrado, comparar aluguel com financiamento vira exercício teórico. Mais de 100 mil investidores usam o Status Invest para resolver essa parte, e a linha de planos funciona como uma trilha em que cada degrau destrava um problema diferente.

Onde você provavelmente já está, o plano Bear

O plano gratuito já resolve bastante. Uma carteira, rentabilidade histórica e mensal, análise de ativos do Brasil e dos Estados Unidos, busca avançada e calendário de eventos.

O que ele não faz é puxar suas operações da B3 automaticamente, mostrar quanto você vai receber de proventos no mês que vem ou comparar dez ativos de uma vez. No Bear, todo lançamento é manual, o histórico de indicadores fica em visão anual e o limite é de 25 ativos seguidos em 5 listas.

Essencial (Plano Bull)

Para quem quer parar de lançar movimentação na mão e ver a carteira consolidada.

R\$ 21,90 /mês

R\$ 262,80 por ano, em até 12x sem juros

- Conexão B3 inclusa, com importação automática das operações de todas as corretoras
- Até 4 carteiras, com subcarteiras por objetivo
- Proventos futuros já anunciados, com data e valor por ativo
- Evolução dos rendimentos da carteira, com DY e YOC históricos
- Mapa de ativos, que mostra concentração por classe, setor e ativo
- Comparador de 10 ativos, com correlação e risco versus retorno
- Metas ilimitadas de patrimônio e de dividendos

POR QUE ISSO IMPORTA PARA ESTA DECISÃO

A conta do Capítulo 4 depende de saber quanto sua carteira realmente rende e quanto ela devolve em proventos por mês. O Essencial entrega esses dois números sem você digitar nada, e a evolução dos rendimentos mostra se a renda passiva está crescendo ou apenas oscilando.

RECOMENDADO

Profissional (Bull + Forecast)

Para quem decide compra e venda olhando preço-alvo e consenso de analistas.

R\$ 32,10 /mês

R\$ 385,20 por ano, em até 12x sem juros. São R\$ 10,20 a mais por mês que o Essencial.

- Tudo do Essencial
- Consenso de mercado, com recomendação de compra, venda ou aguardar
- Preço-alvo médio, histórico do preço-alvo e potencial de upside
- Estimativa de resultados futuros, como receita líquida, lucro bruto e EBIT
- Estimativa de indicadores futuros, como DY, P/L e EV/EBITDA
- Comparador de consensos entre várias empresas
- Busca avançada com filtro por upside, número de analistas e recomendação
- Ações brasileiras, mais stocks e REITs dos Estados Unidos

ANÁLISE COM IA

Avançado (Status Alpha)

Para quem quer a triagem feita por modelo, em mais de 40 mil ativos no mundo inteiro.

R\$ 99,75 /mês

R\$ 1.197,00 por ano, em até 12x sem juros. O Bull e o Forecast vêm incluídos, R\$ 513,60 de valor.

- Tudo do Profissional, incluído
- Score de 0 a 100 para cada empresa, comparada com pares do mesmo setor
- Mais de 40 mil ativos classificados, em mais de 130 bolsas
- Cerca de 252 fatores fundamentais por empresa, sobre balanço, DRE e fluxo de caixa
- Modelo de machine learning proprietário, sem intervenção humana
- Dados atualizados diariamente, de fontes primárias como B3, CVM e Nasdaq
- Relatório completo por empresa, escrito por IA, e portfólios automatizados por estratégia

O histórico do modelo do Status Alpha

Números divulgados na loja de planos, apurados em backtest.

70% das recomendações com retorno acima do benchmark do ativo	9,5% acima do benchmark nas empresas listadas na B3	5,6% acima do benchmark na NYSE e na Nasdaq	1.000,6% no backtest long only, contra 273,5% do S&P 500, de jun/2005 a jun/2023
---	---	---	--

LEIA COM ATENÇÃO

Retornos passados não são garantia de retornos futuros. O modelo analisa fatores macroeconômicos e dados das próprias empresas, e não contexto político. As classificações têm caráter informativo e não são recomendação personalizada de investimento.

O adicional de Imposto de Renda

O módulo de Imposto de Renda pode ser assinado junto de qualquer plano, inclusive do Avançado, e é feito em parceria com a Grana Capital. Sai por R\$ 30,42 por mês, R\$ 365,00 no ano.

Ele importa as operações direto da B3, calcula o imposto mensal por operação com IRRF e emolumentos aplicados, gera a DARF com pagamento por Pix dentro da plataforma e monta a declaração anual. A cobertura inclui ações, ETFs, FIIs, Fiagros, BDRs, opções e contratos futuros.

A trilha, em uma tabela

Plano	Resolve	Preço
Bear	Uma carteira com lançamento manual e análise de ativos	Grátis
Essencial	Conexão B3, carteira consolidada e proventos futuros	R\$ 21,90/mês
Profissional	Preço-alvo, consenso de analistas e estimativas futuras	R\$ 32,10/mês
Avançado	Triagem por modelo em mais de 40 mil ativos, com score de IA	R\$ 99,75/mês
Imposto de Renda	Apuração mensal, DARF e declaração anual, como adicional	R\$ 30,42/mês

Todos os planos são anuais e têm 7 dias de garantia. A Conexão B3 vem inclusa nos três planos pagos. Preços vigentes na data desta edição, confira os valores atuais [na loja de planos](#).

Qual degrau é o seu

Se você ainda lança tudo na mão. O Essencial resolve o problema mais imediato, que é ter a carteira consolidada e enxergar os proventos futuros para planejar o aporte.

Se você já tem a carteira organizada e trava na hora de decidir. O Profissional adiciona a camada de projeção por dez reais e vinte centavos a mais por mês.

Se o seu gargalo é encontrar oportunidade fora do óbvio. O Avançado faz a triagem inicial em mais de 40 mil ativos e devolve um score comparável entre pares do mesmo setor.

SOBRE A CONEXÃO B3

A autorização permite consultar suas posições em custódia, ver o histórico de movimentações e atualizar a carteira no Status Invest. Ela não permite comprar, vender, transferir custódia, resgatar dinheiro ou alterar dados na sua corretora.

O Status Invest não recebe e não armazena a sua senha, e você encerra a autorização quando quiser, na B3 ou nas configurações da sua conta. Os dados já importados continuam na sua carteira.

O que fazer nos próximos sete dias

Conecte a conta da B3, deixe a carteira consolidar e olhe três números. Rentabilidade real dos últimos 12 meses, proventos previstos para o mês seguinte e concentração por setor no mapa de ativos.

Com esses três dados na mesa, a conta do Capítulo 4 deixa de ser exemplo e vira a sua conta. Os planos estão em lp.statusinvest.com.br/ao/planos.

“Suas operações já estão na B3. Falta a sua carteira estar organizada.”



Comece pela carteira consolidada

Você chegou até aqui com os dois caminhos mapeados. O passo seguinte é ver os seus próprios números na tela, com a carteira consolidada e os proventos futuros à vista. São 7 dias de garantia para decidir.

VER OS PLANOS

lp.statusinvest.com.br/ao/planos

Conexão B3 inclusa nos três planos pagos · Garantia de 7 dias ·
Reputação certificada no Reclame Aqui



Sobre o Status Invest

O Status Invest é a plataforma de dados e acompanhamento de carteira mais acessada do mercado financeiro brasileiro, usada por mais de 100 mil investidores.

A plataforma reúne análise de ativos do Brasil e dos Estados Unidos, consolidação automática de carteira via Conexão B3, projeções de analistas e classificação de ativos por inteligência artificial.

Continue daqui

- Conheça os planos em lp.statusinvest.com.br/ao/planos
- Fale com a gente em contato@statusinvest.com.br
- Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, Torre D, 24º andar, São Paulo SP

ÚLTIMA PALAVRA

Comprar ou alugar não tem resposta certa no geral. Tem resposta certa para você, no seu momento, com os seus números. Este guia serviu para tirar a decisão do campo da opinião. O resto é execução.