

Leandro Ávila

Como investir em

IMÓVEIS

Torne-se um Investidor Imobiliário

** O guia completo para investir em imóveis
com dezenas de estratégias práticas.*



Clube dos Poupadores
A EDUCAÇÃO FINANCEIRA QUE TRANSFORMA VIDAS

Copyright © 2013/2021 Leandro Ávila

Todos os direitos reservados e protegidos pela Lei 9610 de 19/02/1998.

Nenhuma parte deste livro poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais os meios empregados como eletrônicos, fotográficos, mecânicos, gravação ou quaisquer outros sem a prévia autorização do autor.

O conteúdo desta obra ampara-se no direito fundamental à manifestação do pensamento, previsto nos arts. 5º, IV e 220 da Constituição Federal de 1988. Vale-se do “animus narrandi”, protegido pela lei e pela jurisprudência (conferir AI nº 505.595, STF).

Site Oficial: <https://clubedospoupadores.com/imoveis>

E-mail: contato@clubedospoupadores.com

A9581 Ávila, Leandro
 Como Investir em Imóveis: Torne-se um investidor
 imobiliário / Leandro Ávila. -- Fortaleza, 2013/2021.

 1. Compra e venda de imóveis. 2. Mercado
 Imobiliário. 3. Imóveis. I. Título.

 Biblioteca Nacional - ISBN: 978-85-915672-1-8

CDD-333.3322

CDU-332.72

Sumário

Sumário	3
Introdução.....	9
Imóveis, CDI e IPCA	14
Investindo com pouco dinheiro	20
Investir sem ter experiência	22
Alternativas de investimento.....	23
Valorizando imóveis usados.....	27
Reformas rápidas e baratas	30
Piso sobre piso	34
Cerâmica	34
Piso vinílico, porcelanato extrafino e tecnocimento	34
Madeira.....	36
Carpetes	36
Tinta na cerâmica das paredes	36
Equipe de valorização dos imóveis	37
Imóvel na planta: Como lucrar.....	38
Juros no pé	41
Imóveis menores e mais baratos	43
Avaliar prazos e pagamentos.....	46
Vender o imóvel ainda em obras.....	47
Lucro da compra e venda de imóvel na planta.....	49

100% de lucro em 30 meses	54
Riscos na compra de imóvel na planta	56
Imóveis na planta para alugar.....	59
Perigos do INCC.....	61
Simulação de reajustes pelo INCC	63
Comprar e vender no curto prazo	66
Problemas de Liquidez	67
Informações privilegiadas.....	68
Flats: Como ganhar dinheiro.....	70
Retorno sobre o capital investido em flats.....	75
Locação durante grandes eventos.....	77
Pool Hoteleiro	78
Hotéis e Pousadas: Como lucrar	80
Imóveis Comerciais x Residenciais.....	82
Locação de salas comerciais	84
Bolha dos pequenos imóveis comerciais.....	86
Escritórios Virtuais ou Compartilhados	87
Valorizando imóveis comerciais	89
Alugando imóveis residenciais.....	92
Imóveis populares.....	98
Terrenos para valorização.....	100
Terrenos dentro de loteamentos.....	103
Terrenos para fazer um loteamento.....	106
Memorial Descritivo do Loteamento.....	107

Como ter um projeto de loteamento aprovado	108
Obras de infraestrutura	109
Escolha do terreno para loteamento.....	110
Terrenos para Locação.....	112
Terrenos de marinha.....	114
Foro	115
Tipos de terreno de marinha	116
Demolição de imóveis antigos	117
Construir imóveis	118
Tendências no longo prazo	123
Nível de emprego.....	123
Crescimento populacional	124
Investimentos em educação	125
Atividades empresariais.....	125
Rendimento das pessoas	126
Maior mercado do país.....	126
Imóveis que não estão à venda	128
Comprar imóvel passo a passo	130
Primeiro passo	130
Segundo passo	132
Terceiro passo.....	133
Avaliação de imóveis.....	135
Valor teto do imóvel	136
Valor piso do imóvel	137

Valor de mercado.....	137
Mercado afetando os preços	140
Método Comparativo Direto	141
Avaliação de preço de imóvel para compra	143
O valor depende do uso.....	144
Valor do imóvel depende da rentabilidade	146
Aulas gratuitas sobre avaliação de imóveis.....	147
Custos para compra de imóvel	148
Custo de Oportunidade.....	148
ITBI	149
Custos com Escritura Pública	150
Custos com Registro do Imóvel	150
Ganho de Capital.....	150
Condomínios	153
Corretagem	153
Bolha Imobiliária	154
Muita oferta	154
Supervalorização.....	155
Obras atrasadas	155
Concorrência.....	155
Inflação e baixo crescimento	156
Como as bolhas se formam.....	157
Primeira fase da bolha	157
Segunda fase da bolha	158

Terceira fase da bolha.....	158
Quarta fase da bolha.....	159
Novo ciclo recomeça.....	161
Gráfico da bolha.....	162
Escritura e Registro	165
Primeiro passo:	165
Segundo passo	167
Terceiro passo.....	168
Quarto passo.....	168
Quinto Passo	171
Certidões negativas.....	172
Consórcio	179
Leilão.....	183
Divulgar e vender imóvel	187
Placas e Faixas.....	187
Sites gratuitos de divulgação de imóveis.....	188
Redes Sociais.....	189
Boas fotos valem 1000 palavras	190
Imóvel encalhado.....	190
Mulheres, homens e imóvel	192
Lucro Imobiliário	193
Torne-se um corretor de imóveis	195
Compra e venda de imóveis.....	196
Administração de Condomínios.....	196

Locação	196
Locação de imóvel em alta temporada	196
Curso de TTI	197
Como abrir uma imobiliária	198
Franquia de imobiliária	198
Conclusão	200
Recomendações	202