

LIVRO NEGRO

# COMO INVESTIR EM IMÓVEIS

TORNE-SE UM INVESTIDOR IMOBILIÁRIO

Leandro Ávila

[www.livronegro.com](http://www.livronegro.com)

Copyright © 2013/2016 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: <http://www.livronegro.com/investir>

E-mail: [contato@livronegro.com](mailto:contato@livronegro.com)

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

                                    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

Leandro Ávila

LIVRO NEGRO

COMO INVESTIR EM IMÓVEIS

# IMÓVEIS

TORNE-SE UM INVESTIDOR IMOBILIÁRIO

[www.livronegro.com](http://www.livronegro.com)

# Sumário

---

Sumário .....	5
Introdução.....	11
Investir sem ter dinheiro.....	13
Investir sem ter experiência.....	15
Alternativas de investimento .....	16
Valorizando imóveis usados.....	18
Reformas rápidas e baratas .....	21
Piso sobre piso .....	25
Cerâmica .....	25
Piso vinílico, porcelanato extrafino e tecnimento.....	25
Madeira.....	27
Carpets .....	27
Tinta na cerâmica das paredes.....	28
Imóvel na planta: Como lucrar.....	29
Como escolher bons imóveis na planta .....	31
Desconto e possibilidade de valorização .....	35
Juros no pé.....	37
Imóveis menores e mais baratos .....	39
Avaliar prazos e pagamentos .....	40
Vender o imóvel ainda em obras .....	42
Lucro da compra e venda de imóvel na planta .....	43

100% de lucro em 30 meses.....	46
Riscos na compra de imóvel na planta.....	49
Imóveis na planta para alugar.....	51
Perigos do INCC.....	53
Simulação de reajustes pelo INCC.....	55
Comprar e vender no curto prazo.....	57
Problemas de Liquidez.....	58
Informações privilegiadas.....	59
Flats: Como ganhar dinheiro.....	61
Retorno sobre o capital investido em flats.....	64
Locação durante grandes eventos.....	65
Pool Hoteleiro.....	67
Hotéis e Pousadas: Como lucrar.....	69
Imóveis Comerciais x Residenciais.....	71
Locação de salas comerciais.....	73
Bolha dos pequenos imóveis comerciais.....	74
Valorizando imóveis comerciais.....	77
Alugando imóveis residenciais.....	79
Imóveis populares.....	86
Pesquisa de mercado na internet.....	88
Terrenos para valorização.....	90
Terrenos dentro de loteamentos.....	93
Terrenos para fazer um loteamento.....	96
Memorial Descritivo do Loteamento.....	97

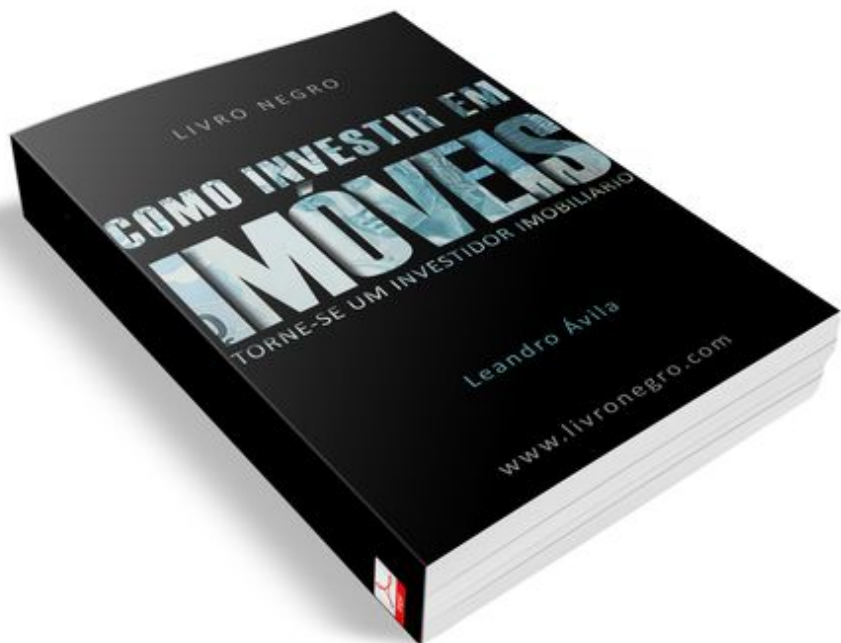
Como ter um projeto de loteamento aprovado.....	98
Obras de infraestrutura.....	99
Escolha do terreno para loteamento .....	100
Terrenos para Locação .....	103
Terrenos de marinha.....	104
Foro .....	105
Tipos de terreno de marinha.....	106
Demolição de imóveis antigos .....	107
Construir imóveis .....	108
Tendências no longo prazo .....	113
Nível de emprego .....	113
Crescimento populacional.....	114
Investimentos em educação .....	115
Atividades empresariais .....	116
Rendimento das pessoas.....	117
Imóveis que não estão à venda.....	118
Comprar imóvel passo-a-passo .....	120
Primeiro passo .....	120
Segundo passo .....	122
Terceiro passo .....	123
Avaliação de imóveis.....	125
Valor teto do imóvel .....	126
Valor piso do imóvel.....	127
Valor de mercado.....	127

Mercado afetando os preços .....	129
Método Comparativo Direto .....	131
Avaliação de preço de imóvel para compra .....	132
O valor depende do uso .....	134
Valor do imóvel depende da rentabilidade.....	135
Aulas gratuitas sobre avaliação de imóveis.....	135
Custos para compra de imóvel.....	136
Custo de Oportunidade .....	136
ITBI .....	136
Custos com Escritura Pública .....	137
Custos com Registro do Imóvel.....	138
Ganho de Capital.....	138
Condomínios .....	140
Corretagem .....	140
Bolha Imobiliária .....	142
Muita oferta .....	142
Supervalorização .....	143
Obras atrasadas .....	143
Concorrência .....	143
Inflação e baixo crescimento.....	144
Estouro da bolha .....	145
Bolha dos Flats .....	146
Como as bolhas se formam.....	147
Primeira fase da bolha .....	148

Segunda fase da bolha .....	149
Terceira fase da bolha .....	149
Quarta fase da bolha.....	150
Novo ciclo recomeça .....	152
Gráfico da bolha dos EUA.....	153
Queda das construtoras .....	156
Escritura e Registro .....	158
Primeiro passo: .....	158
Segundo passo .....	160
Terceiro passo .....	161
Quarto passo.....	161
Quinto Passo .....	164
Certidões negativas.....	165
Consórcio .....	172
Leilão.....	176
Divulgar e vender imóvel .....	180
Placas e Faixas.....	180
Sites gratuitos de divulgação de imóveis .....	181
Crie um site .....	183
Redes Sociais.....	184
Boas fotos valem 1000 palavras.....	184
Imóvel encalhado.....	184
Mulheres, homens e imóvel.....	186
Lucro Imobiliário .....	188



Torne-se um corretor de imóveis.....	190
Compra e venda de imóveis.....	191
Administração de Condomínios .....	191
Locação .....	191
Locação de imóvel em alta temporada .....	191
Curso de TTI .....	192
Como abrir uma imobiliária .....	193
Franquia de imobiliária .....	193
Cursos que o investidor deve fazer .....	195
Curso de Direito Imobiliário .....	195
Curso de Planilha Eletrônica.....	197
Curso de fotografia digital.....	197
Curso de Marketing Pessoal.....	198
Livros Recomendados .....	199
Sites recomendados:.....	200



**COMPRE AGORA**

CARTÃO DE CRÉDITO, PAYPAL E BOLETO



## Livros Recomendados

---



Livro Digital em PDF (e-book)

O mercado imobiliário brasileiro é repleto de golpistas, fraudadores e péssimas empresas que se aproveitam da ignorância e inexperiência daqueles que estão adquirindo seu primeiro imóvel. Escrevi o Livro Negro dos Imóveis pensando em ajudar todos que precisam comprar o primeiro imóvel com segurança. [Saiba como baixar o livro agora mesmo clicando aqui.](#)



Se você pretende comprar um imóvel financiado leia primeiro o Livro Negro do Financiamento de Imóveis. Você verá que nem sempre o crédito imobiliário é a melhor opção para a aquisição da sua casa própria. Aprenda estratégias para comprar seu imóvel sem fazer dívidas, sem depender dos bancos. [Clique aqui para saber mais.](#)

## Sites recomendados:

---



Após escrever meus livros sobre imóveis, percebi que existia uma enorme carência de educação financeira na vida dos brasileiros. Todas as semanas escrevo novos artigos falando sobre como ganhar mais, poupar mais e investir o seu dinheiro. Hoje o Clube dos Poupadores é o maior blog de educação financeira do Brasil recebendo mais de 2 milhões de visitantes por ano.

Você está convidado a participar deste projeto. Visite o endereço abaixo e cadastre seu e-mail gratuitamente.

[www.clubedospoupadores.com/assinatura](http://www.clubedospoupadores.com/assinatura)

Conheça a minha série de livros sobre educação financeira e investimentos [visitando aqui](#).

