

LIVRO NEGRO

COMO INVESTIR EM IMÓVEIS

TORNE-SE UM INVESTIDOR IMOBILIÁRIO

Leandro Ávila

www.livronegro.com

Copyright © 2013/2020 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

A9581 Ávila, Leandro
 Como Investir em Imóveis: Torne-se um investidor
 imobiliário / Leandro Ávila. -- Fortaleza, 2013/2020.

 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

2020.1

www.livronegro.com

Sumário

Sumário	4
Introdução.....	10
Imóveis, CDI e IPCA.....	14
Investir sem ter dinheiro.....	20
Investir sem ter experiência	22
Alternativas de investimento.....	23
Valorizando imóveis usados.....	26
Reformas rápidas e baratas	29
Piso sobre piso	33
Cerâmica	33
Piso vinílico, porcelanato extrafino e tecnocimento	33
Madeira.....	35
Carpets	35
Tinta na cerâmica das paredes	35
Equipe de valorização dos imóveis	36
Imóvel na planta: Como lucrar.....	37
Como escolher bons imóveis na planta	39
Desconto e possibilidade de valorização	41
Juros no pé.....	43
Imóveis menores e mais baratos	45
Avaliar prazos e pagamentos.....	47
Vender o imóvel ainda em obras.....	48

Lucro da compra e venda de imóvel na planta.....	50
100% de lucro em 30 meses	55
Riscos na compra de imóvel na planta	58
Imóveis na planta para alugar.....	61
Perigos do INCC.....	63
Simulação de reajustes pelo INCC	64
Comprar e vender no curto prazo	67
Problemas de Liquidez	68
Informações privilegiadas	69
Flats: Como ganhar dinheiro.....	71
Retorno sobre o capital investido em flats.....	76
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	85
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
Imóveis que não estão à venda	127
Comprar imóvel passo a passo	129
Primeiro passo	129
Segundo passo	131
Terceiro passo.....	132
Avaliação de imóveis.....	134
Valor teto do imóvel	135
Valor piso do imóvel	136

Valor de mercado.....	136
Mercado afetando os preços	139
Método Comparativo Direto	140
Avaliação de preço de imóvel para compra	142
O valor depende do uso.....	143
Valor do imóvel depende da rentabilidade	144
Aulas gratuitas sobre avaliação de imóveis	145
Custos para compra de imóvel	146
Custo de Oportunidade.....	146
ITBI	147
Custos com Escritura Pública	148
Custos com Registro do Imóvel	148
Ganho de Capital.....	148
Condomínios	151
Corretagem	151
Bolha Imobiliária	152
Muita oferta	152
Supervalorização.....	153
Obras atrasadas	153
Concorrência.....	154
Inflação e baixo crescimento	155
Estouro da bolha	156
Bolha dos Flats	157
Como as bolhas se formam.....	158

Primeira fase da bolha	159
Segunda fase da bolha	160
Terceira fase da bolha.....	160
Quarta fase da bolha.....	161
Novo ciclo recomeça.....	163
Gráfico da bolha dos EUA	164
Escritura e Registro	167
Primeiro passo:	167
Segundo passo	169
Terceiro passo	170
Quarto passo.....	170
Quinto Passo	173
Certidões negativas.....	174
Consórcio	181
Leilão	185
Divulgar e vender imóvel	189
Placas e Faixas.....	189
Sites gratuitos de divulgação de imóveis.....	190
Redes Sociais.....	191
Boas fotos valem 1000 palavras	192
Imóvel encalhado.....	192
Mulheres, homens e imóvel	194
Lucro Imobiliário	195
Torne-se um corretor de imóveis	197

Compra e venda de imóveis.....	198
Administração de Condomínios.....	198
Locação	198
Locação de imóvel em alta temporada	198
Curso de TTI	199
Como abrir uma imobiliária	200
Franquia de imobiliária	200
Conclusão	202
Recomendações	204