



SCHNEIDER

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS
CRECI 3105-J

GUIA DE

INVESTIMENTOS

EM IMÓVEIS

A Schneider Investimentos desenvolveu esse conteúdo completo e exclusivo para quem tem interesse de fazer investimentos imobiliários inteligentes. O conteúdo foi criado por profissional especializado no mercado imobiliário e com larga experiência no setor.

- Como fazer um investimento imobiliário inteligente
- Os 3 passos fundamentais para se investir em imóveis
- Os 3 perfis de investidor
- As 4 estratégias tradicionais de investimento
- Como escolher o imóvel certo
- Como calcular a rentabilidade de um negócio imobiliário
- Sobre a Schneider Investimentos Imobiliários

PRIMEIRAMENTE... **VOCÊ** **JÁ SE PERGUNTOU** **COMO SERÁ SUA VIDA** **DAQUI A 30 ANOS?**

Todos nós queremos um futuro com estabilidade financeira, conforto e qualidade de vida, sem precisar depender da Previdência ou da ajuda de familiares.

Porém, o dinheiro no banco muitas vezes não rende o valor esperado, além de geralmente não estar protegido contra a inflação. Então, **como fazer seu dinheiro render mais, sem correr riscos?**

CONSTRUINDO UM **PATRIMÔNIO** **IMOBILIÁRIO**

Saiba mais a seguir:

Cada imóvel possui características e vocações distintas. Por isso, fazer uma boa aquisição de imóvel não é tão simples quanto parece.

Existem diversos fatores envolvidos e tudo começa com uma melhor compreensão do seu perfil de investimento.

Um investimento imobiliário inteligente requer **3 passos fundamentais:**

- 1) Descobrir seu perfil e definir um objetivo**
- 2) Escolher uma estratégia de investimento**
- 3) Encontrar o imóvel adequado**

1º

DESCOBRINDO **SEU** **PERFIL** E DEFININDO **UM** **OBJETIVO**

Em primeiro lugar, é preciso entender qual o seu perfil de investimento.

Basicamente, **existem 3 tipos de investidor:**

CONSERVADOR: é mais avesso a risco, e por isso procura primeiramente a segurança. Não atribui muita importância ao retorno financeiro que o imóvel pode proporcionar.

MODERADO: embora queira investir para proteger o seu dinheiro, esse investidor já presta mais atenção na capacidade de retorno financeiro do imóvel, buscando conciliar segurança com rentabilidade.

ARROJADO: tem mais disposição a risco. Se mantém concentrado mais na capacidade de retorno do imóvel, seja através do potencial de valorização ou da geração de renda do imóvel.

Após identificar o perfil, é preciso estabelecer um objetivo claro, que pode ser feito respondendo-se a uma simples pergunta:

POR QUE EXATAMENTE VOCÊ QUER INVESTIR EM UM IMÓVEL?

- Você quer apenas fazer o seu dinheiro valorizar?
- Quer proteger seu capital?
- Busca complementar sua renda mensal com um rendimento extra?
- Pretende construir um patrimônio para a aposentadoria?
- Quer se tornar um empreendedor do mercado imobiliário?

Seu objetivo sempre estará diretamente ligado ao seu perfil de investimento, e para cada resposta, haverá uma ou duas estratégias de investimento.

“Não penso em nada disso. Quero apenas comprar um imóvel para morar e curtir com a família.”

Bom, mesmo que seu desejo aparente seja apenas esse, você tem algum objetivo de investimento por trás dessa vontade. Geralmente está relacionado a fazer o seu capital valorizar, ou ainda evitar despesas com aluguel, aplicando seu dinheiro em um ativo que seja SEU.

2º

ESCOLHENDO UMA **ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO**

Cada perfil e objetivo naturalmente sugerem a escolha de uma determinada estratégia de investimento. Escolher uma estratégia vai lhe ajudar a identificar um imóvel que seja mais adequado ao seu perfil e que lhe permita alcançar seu objetivo com mais facilidade.

Existem **4 estratégias básicas** de investimento imobiliário:

 **VALORIZAÇÃO**

 **GERAÇÃO DE RENDA**

 **RETROFIT**

 **DESENVOLVIMENTO**

ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO

VALORIZAÇÃO

Investir é comprar algo por menos do que ele vale ou valerá no futuro. Não é difícil o valor de um terreno se multiplicar por 3 ou 4 vezes em poucos anos, por exemplo.

O que mais determina a valorização de um imóvel é a LOCALIZAÇÃO. Imóveis localizados em endereços estratégicos valorizam mais do que aqueles situados em lugares comuns.

Investir em um imóvel também ajuda a proteger o seu dinheiro da inflação. Por isso, os imóveis são RESERVAS DE VALOR.

Comprar um terreno e esperar sua valorização para eventualmente vendê-lo no futuro, é a estratégia mais simples de investimento, pois não requer dedicação de tempo à gestão do imóvel. Por isso, é a estratégia mais utilizada pelos **Investidores Conservadores**.

ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO

GERAÇÃO DE RENDA

Salas comerciais, galpões, casas e apartamentos geram rendimentos através de ALUGUEL, e essa é uma ótima estratégia de investimento.

O simples ato de comprar um imóvel e alugá-lo é o que chamamos de fazer a gestão passiva do imóvel, pois não requer trabalho para gerenciar o negócio, apenas esperar o aluguel entrar .

Por isso, a estratégia de Geração de Renda “passiva” também é muito utilizada por **Investidores Conservadores**.

Por outro lado, quando o investidor, ao comprar o imóvel, decide reformá-lo ou modificá-lo com o intuito de aumentar a receita de aluguel, ele passa a fazer uma gestão ativa do imóvel.

Essa modalidade atrai **Investidores Moderados**, que ao fazerem intervenções no imóvel, passam a mesclar as estratégias de Geração de Renda e de Retrofit (que veremos na sequência).

ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO

RETROFIT

Imóveis em condições precárias, com ambientes mal divididos ou mal utilizados, são facilmente depreciados pelo mercado e podem esconder um bom potencial de valorização.

Com uma simples reforma, você pode ADICIONAR VALOR ao imóvel e pode alugá-lo por um valor maior, ou ainda vendê-lo por um preço superior.

Comprar uma casa antiga e reformá-la para venda futura, ou reduzir os custos de manutenção para otimizar o valor de aluguel, são exemplos clássicos da estratégia de Retrofit, e em ambos os casos o imóvel tem aumento de valor.

Essa estratégia requer uma gestão mais ativa do imóvel, e quando o foco é aluguel, ela está associada à estratégia de Geração de Renda. A estratégia de Retrofit é amplamente utilizada por **Investidores Moderados**. No entanto, pode ser utilizada também por **Investidores Arrojadados**, quando resolvem alterar completamente o estilo do imóvel ou a sua finalidade de uso (transformar uma residência em vários escritórios de aluguel, por exemplo).

ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO

DESENVOLVIMENTO

Desenvolver um imóvel é a estratégia que mais pode gerar valor ao investidor, seja por meio de LOTEAMENTO ou de INCORPORAÇÃO. Podem ser operações altamente lucrativas, mas vêm necessariamente acompanhadas de mais risco.

Por isso, a estratégia de Desenvolvimento costuma ser utilizada por Investidores Arrojadados, que visam retornos maiores justamente por terem mais tendência a risco.

Essa estratégia é amplamente utilizada por quem tem como objetivo empreender no setor imobiliário, já que exige um envolvimento muito maior do investidor ou de seus parceiros na gestão do imóvel e do projeto.

3°

ENCONTRANDO O IMÓVEL ADEQUADO

Após reconhecer seu perfil e definir o objetivo e a estratégia de investimento, será mais fácil encontrar o tipo de imóvel ideal para investir:



- Se o seu objetivo for apenas **complementar a renda mensal**, sem correr grandes riscos, então sua estratégia naturalmente será a **Geração de Renda**.

- O imóvel mais adequado para você será um **apartamento**, uma **casa** ou uma **sala comercial** que gere **receita de aluguel**, ou até mesmo um **galpão**, se o valor que você pretende investir for maior



- Se o seu objetivo for **construir um patrimônio para a aposentadoria**, então você pode utilizar tanto a estratégia de **Valorização** quanto a estratégia de **Geração de Renda**.

- Você pode comprar um **terreno bem localizado** e aguardar seu preço subir, ou adquirir **imóveis de aluguel**.



- Se você deseja **investir de forma mais ativa**, buscando obter um **retorno financeiro** maior e mais rápido, então as estratégias de **Retrofit** e de **Desenvolvimento** são as mais adequadas.

- Você pode adquirir um **prédio comercial** e reformá-lo para alugar ou investir seu capital na **construção de um empreendimento**.



- Se você quiser apenas **proteger seu dinheiro contra a inflação** e outros efeitos de uma eventual crise econômica, a estratégia de **Valorização** (nesse caso, também uma proteção) é a mais indicada para lhe trazer segurança, e você pode fazer isso simplesmente comprando um terreno.



RENTABILIDADE

Após escolher o imóvel mais adequado ao seu perfil, é muito importante analisar a rentabilidade do negócio que você está realizando.

MAS, O QUE É RENTABILIDADE?

Rentabilidade é a **capacidade** que um investimento tem de **produzir rendimento**, ou, em outras palavras, é a maneira de saber **em quanto tempo o imóvel** que você está comprando **devolverá para você o dinheiro investido**.

Esse tempo de retorno do dinheiro pode variar bastante de um imóvel para outro, e isso vai determinar a qualidade do seu investimento imobiliário:



- Se o tempo de retorno for muito longo, ou seja, se o dinheiro que você investir no imóvel demorar muito tempo para retornar para você, então o investimento é pouco rentável, o que significa que o imóvel está caro.

- Já se o tempo de retorno for mais curto, ou seja, se o dinheiro que você investir no imóvel levar menos tempo para retornar para você, então o investimento é mais rentável, o que significa que o imóvel está com o preço de venda adequado e que, portanto, é um bom investimento.

O **indicador mais conhecido para se calcular a rentabilidade** de um investimento imobiliário é a **Taxa de Retorno**, que também é conhecida pelos profissionais do mercado como **Cap Rate**.



TAXA DE RETORNO (CAP RATE)

Agora que você sabe da importância de se calcular o tempo que o dinheiro investido leva para retornar a você, precisamos entender como esse retorno acontece. **A maneira mais comum de um imóvel “devolver” o dinheiro investido na compra, é através do aluguel**, quando você compra um imóvel e o aluga, gerando rendimentos para você. Por isso, esse indicador de rentabilidade costuma ser utilizado na estratégia de Geração de Renda.

E, para sabermos identificar mais facilmente se o investimento é bom ou ruim, ou seja, para descobrirmos se o prazo de retorno do investimento é mais curto ou é muito longo, precisamos encontrar a Taxa de Retorno.

COMO CALCULAR A TAXA DE RETORNO?

Num imóvel de aluguel, por exemplo, o principal componente do cálculo da Taxa de Retorno naturalmente é a receita de aluguel. Veja como é simples calcular:

$$\begin{array}{l} \div \quad \text{Divida o valor bruto de aluguel do mês pelo} \\ \quad \quad \text{valor investido na compra do imóvel} \\ \times \quad \text{Depois, multiplique o resultado por 100} \\ = \quad \quad \text{O resultado será o percentual do valor do} \\ \quad \quad \text{imóvel que retorna ao investidor a cada mês} \end{array}$$

ATENÇÃO: Se o resultado estiver próximo de 0,6%, o investimento começa a valer a pena, pois 0,6% ao mês já é uma Taxa de Retorno acima dos rendimentos de Poupança, levando-se em conta que o imóvel ainda tem a vantagem de se valorizar com o passar do tempo.

COMO TRADUZIR ESSE RESULTADO?

Supondo que a Taxa de Retorno seja de 0,6% ao mês, interpretamos esse número da seguinte forma: **do valor total que você investirá no imóvel, você receberá de volta 0,6% a cada mês.** Portanto, quanto maior for essa taxa, mais rapidamente o valor investido voltará para você, e melhor será a qualidade do seu investimento imobiliário. Isso porque, conforme explicado anteriormente, a Taxa de Retorno está associada ao tempo de retorno do dinheiro investido.

DESCOBRINDO O PRAZO DE RETORNO DO INVESTIMENTO

Para saber o prazo de retorno do seu investimento imobiliário, basta dividir o número 100% pela Taxa de Retorno. O resultado será a quantidade de meses que levará para o investimento “se pagar”. Usando o exemplo acima, teremos:

$$100\% / 0,6\% = 167 \text{ meses} \\ \text{(ou cerca de 14 anos)}$$

Conclusão: se você comprar um imóvel que rende um aluguel mensal equivalente a 0,6% do valor investido, o dinheiro que você investiu levará 167 meses (ou cerca de 14 anos) para retornar para você.

“Um homem pode prover-se com segurança para o futuro de diversas maneiras. [...] Pode comprar casas e terras para esse propósito. Se prudentemente escolhidas em função de sua utilidade e valor futuros, permanecerão valorizadas, com possibilidade de ótimos rendimentos e até de encontrar excelentes compradores, se for o caso de vendê-las”

George S. Clason
O Homem Mais Rico da Babilônia



SOBRE A SCHNEIDER

SCHNEIDER

INVESTIMENTOS

IMOBILIÁRIOS

Temos mais de 10 anos de experiência em consultoria para investimento imobiliário no Vale do Itajaí em Santa Catarina. Contamos com profissionais especializados em todas as etapas do negócio, desde a prospecção de imóveis e análise do potencial de valorização e renda, até o desfecho da negociação, assegurando um investimento SEGURO e RENTÁVEL.

Estamos aqui para te ajudar a construir um patrimônio que trabalhe para você. Nosso trabalho é definir a melhor estratégia de investimento para você, encontrando o perfil de imóvel mais adequado e projetando a rentabilidade do seu investimento.

Além de realizar a negociação da compra e venda, a SCHNEIDER também faz toda a gestão da locação do seu imóvel.

NOSSO PORTFÓLIO

- **Terrenos**
- **Loteamentos**
- **Imóveis de Alto Padrão**
- **Prédios e Apartamentos**
- **Salas Comerciais e Escritórios**
- **Galpões Industriais e Comerciais**
- **Fazendas e Reflorestamentos**

“Quem compra terra nunca erra”



VAMOS CONVERSAR?



(47) 3382-7302



(47) 99929-1819 | (47) 99929-7243



contato@schneider.imb.br



www.schneider.imb.br



schneiderimb.home.blog



Av. Sete de Setembro, 764 - Centro - Timbó
Vale do Itajaí - SC - CEP 89120-000

