

Imobiliatto

Imóveis comerciais em queda o que fazer?

Selic rumo a 1 dígito em 2024

Imóvel x Bitcoin

Bitcoin ou imóvel: qual o melhor investimento?



Descubra:
*Qual é o seu perfil
de investidor?*



JOÃO CORRETOR
@joaocorretorimobiliario

www.imobiliatto.com.br
(65) 99633-5509



GUIA DO INVESTIDOR IMOBILIATTO

EDIÇÃO #3 ABRIL/2024

DATA DE PUBLICAÇÃO: 01/04/2024

AUTOR E EDITORIAL: JOÃO CORRETOR

DESIGN: JOÃO CORRETOR

IMAGENS E FOTOGRAFIAS: INTERNET

COPYRIGHT: TODOS OS DIREITOS RESERVADOS

EMPRESA: IMOBILIATTO

CONTEÚDO GRATUITO

É expressamente proibido o comércio desse material

GUIA DO INVESTIDOR IMOBILIATTO
JOÃO CORRETOR
Edição: #3 Abril/2024

IMOBILIATTO

Rua Américo Salgado, 1044B - Araés CEP: 78005-540

Cuiabá-MT

Site: <https://www.imobiliatto.com.br>

Email: administrativo@imobiliatto.com.br

Fone: (65) 99633-5509





OPORTUNIDADE



AUGHE

Cuiabá
Quilombo

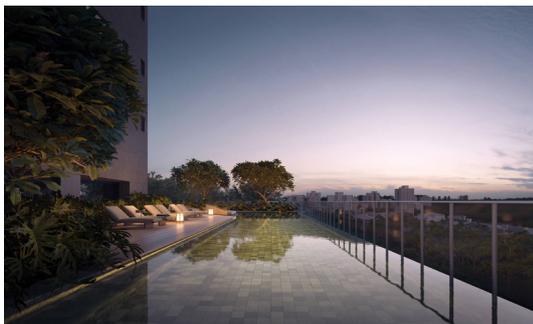
LANÇAMENTO

230 a 716 m²
de área privativa

3 a 5 suítes
aproveitamento inteligente
dos espaços

3 a 5 garagens
maior conforto

Alto padrão
de acabamento área comum



Vantagem

Oportunidade de Investimento

Um empreendimento premiado próximo ao Parque Mãe Bonifácia oferece uma oportunidade de investimento única, com entrega prevista para agosto de 2028.



Alto Luxo

Exclusividade máxima

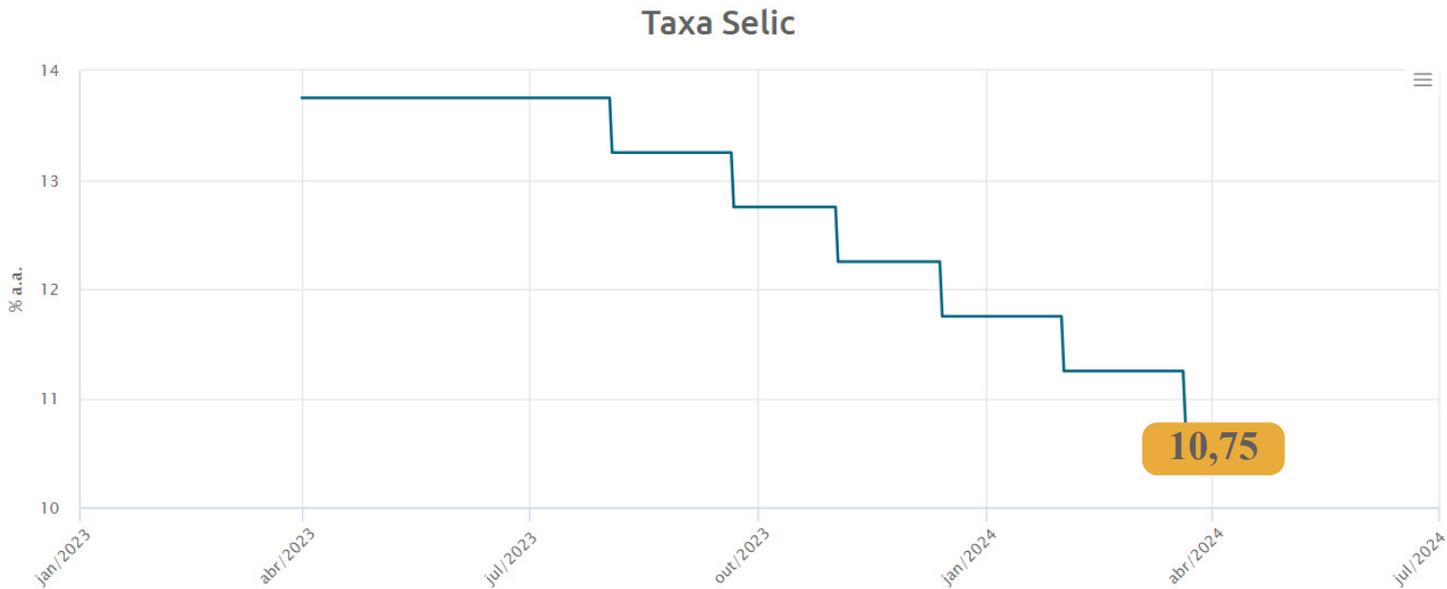
Um empreendimento que foi concebido para trazer beleza para a paisagem urbana, é reconhecido por sua classe, imponência e elegância.



S U M Á R I O

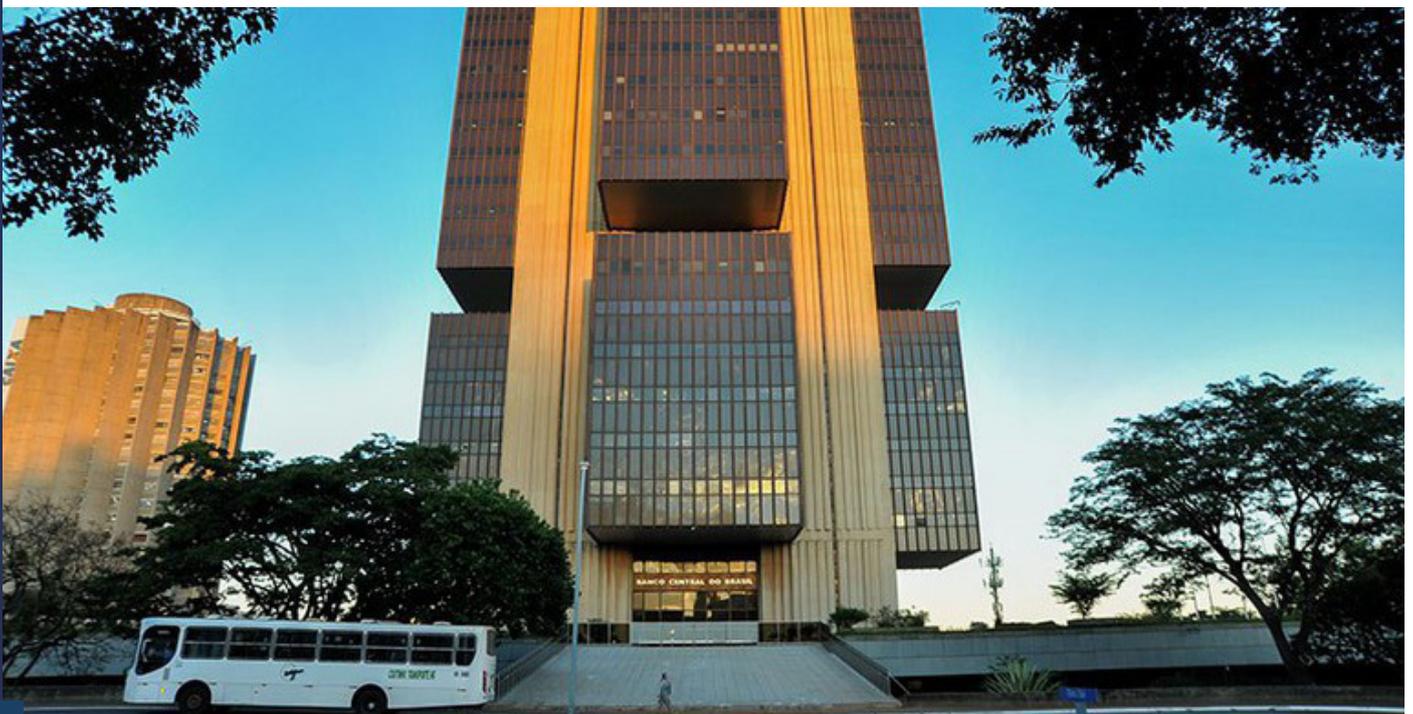
Selic rumo a 1 Dígito.....	05
Imóveis Comerciais em Queda.....	07
Imóvel x Bitcoin.....	11
Qual seu Perfil de Investidor.....	21

Detalhamento do Gráfico



SELIC

A taxa Selic é a taxa básica de juros da economia, que influencia outras taxas de juros do país, como taxas de empréstimos, financiamentos e aplicações financeiras. A definição da taxa Selic é o principal instrumento de política monetária utilizado pelo Banco Central (BC) para controlar a inflação.



Selic no Mercado Imobiliário

A Taxa Selic desempenha um papel crucial no mercado imobiliário, influenciando diretamente as condições de financiamento e, conseqüentemente, o comportamento dos compradores e investidores.

Quando a Taxa Selic está alta, os juros dos **financiamentos imobiliários** tendem a ser mais elevados, o que pode desestimular a demanda por imóveis e reduzir o volume de transações no mercado.

Por outro lado, quando a Taxa Selic está baixa, os juros dos financiamentos tendem a cair, tornando o crédito mais acessível e estimulando a demanda por imóveis.

Isso pode impulsionar o mercado imobiliário, aumentando os preços dos imóveis e incentivando novos empreendimentos.

Portanto, a Taxa Selic exerce uma influência significativa sobre a atividade do mercado imobiliário, afetando tanto os compradores quanto os desenvolvedores e investidores do setor.



Quando o Banco Central altera a meta para a taxa Selic, a rentabilidade dos títulos indexados a ela também se altera e, com isso, o custo de captação dos bancos muda

Uma redução da taxa Selic, por exemplo, diminui o custo de captação dos bancos, que tendem a emprestar com juros menores

Como funciona na prática

Quando sobe



Os juros cobrados nos financiamentos, empréstimos e cartões de crédito ficam mais altos

\$
\$



Isso desestimula o consumo e favorece a queda da inflação

Taxa Selic

%



Tomar dinheiro emprestado fica mais barato, já que os juros cobrados nessas operações ficam menores

Quando cai



Isso estimula o consumo

Imóveis comerciais em queda, o que fazer?

Imagine um cenário onde as esquinas outrora movimentadas estão silenciosas, as vitrines vazias e os salões comerciais abandonados.

Bem-vindo ao novo panorama do mercado imobiliário comercial em Cuiabá, onde as mudanças econômicas e sociais estão redefinindo o jogo.



Imóveis Comerciais

em queda, Por quê?

01

Números que Chocam:

Com números disponíveis para venda/aluguel que saltam aos olhos, plataformas como **Viva Real**, **ZAP Imóveis** e **OLX** revelam a realidade: 197, 691 e 1207, respectivamente. Esses não são meros números, são o testemunho vivo da queda dos imóveis comerciais em Cuiabá. Mas o que está por trás dessa tendência alarmante?

02

Desaceleração Econômica:

O primeiro sinal de alerta vem da desaceleração econômica. Cuiabá, como muitas outras cidades, sente os solavancos de uma economia em crise. Empresas encolhem, fecham suas portas, e com elas, a demanda por espaços comerciais despenca.

03

Home Office
O Novo Normal:

E como ignorar o impacto avassalador do home office? Após a pandemia, o que era visto como uma medida temporária tornou-se um estilo de vida. Empresas descobriram os benefícios do trabalho remoto, deixando escritórios vazios e espaços comerciais ociosos. O home office não é apenas uma tendência passageira, é uma revolução que está remodelando o mercado imobiliário.

04

Da Loja Física à Internet:

E por fim, a mudança de comportamento dos consumidores. Compras online, conveniência na ponta dos dedos, e as lojas físicas? Elas estão perdendo terreno. O comércio eletrônico cresce exponencialmente, deixando para trás vitrines empoeiradas e corredores desertos.



OPINIÃO DO ESPECIALISTA

“Adapte-se à nova realidade do mercado imobiliário comercial: o sucesso está na capacidade de evoluir junto com as demandas em constante mudança.”

O que fazer? Como seria possível reverter essa situação?

1º

Diversificação dos Espaços Comerciais: Em vez de focar apenas em lojas e salões tradicionais, os proprietários podem considerar a diversificação dos espaços comerciais oferecidos. Isso pode incluir a adaptação de imóveis para escritórios compartilhados, espaços de coworking, ou mesmo unidades residenciais convertidas em lofts comerciais, atendendo às necessidades de diferentes tipos de negócios e profissionais.

2º

Revitalização de Áreas Comerciais: Investir na revitalização de áreas comerciais subutilizadas pode atrair novos negócios e consumidores. Isso pode envolver melhorias na infraestrutura urbana, como ruas mais atraentes, espaços públicos revitalizados e áreas verdes. Além disso, programas de requalificação de imóveis antigos podem ser implementados para incentivar a renovação e ocupação desses espaços.

3º

Estímulo ao Empreendedorismo Local: Apoiar o empreendedorismo local pode ajudar a impulsionar a demanda por espaços comerciais. Isso pode ser feito por meio de programas de capacitação e mentoria para pequenos empresários, incentivos financeiros para startups locais e promoção de feiras e eventos que destaquem produtos e serviços regionais.

4º

Parcerias Público-Privadas: Parcerias entre o setor público e o privado podem ser uma maneira eficaz de enfrentar desafios comuns e promover o desenvolvimento sustentável do mercado imobiliário comercial. Isso pode envolver a colaboração na criação de políticas e programas de incentivo, investimento em projetos de infraestrutura e a promoção conjunta da cidade como um destino comercial atrativo.

Essas são apenas algumas sugestões para reverter a situação do mercado imobiliário comercial em Cuiabá. É importante que essas iniciativas sejam implementadas de forma integrada e adaptadas às necessidades específicas da região, envolvendo diversos atores, desde o governo e proprietários de imóveis até empresários e a comunidade local.



IMÓVEL ou BITCOIN



Investir em Imóveis vs. Bitcoin: *Uma Introdução aos Mercados* *Financeiros*

Quando se trata de investimentos, existem inúmeras opções disponíveis, cada uma com seus próprios riscos e recompensas. Dois dos mercados mais discutidos atualmente são o mercado imobiliário e o mercado de criptomoedas, com destaque para o Bitcoin, que também pode ser encarado não como um investimento mas uma reserva/poupança.

O mercado imobiliário envolve a compra, venda e aluguel de propriedades, como casas, apartamentos e terrenos, sendo uma forma tradicional de investimento conhecida por sua estabilidade e potencial de valorização a longo prazo.

Por outro lado, o Bitcoin é uma forma de moeda digital, também conhecida como criptomoeda, que opera em uma rede descentralizada usando tecnologia blockchain.

Para um leigo, o Bitcoin pode ser compreendido como uma forma de dinheiro digital, permitindo transações online de forma segura e anônima, sem depender de instituições financeiras tradicionais, como bancos.

Nas próximas páginas, vamos explorar brevemente esses dois mercados, destacando suas características e oferecendo insights sobre suas oportunidades e desafios para os investidores.

Bitcoin

COMO FUNCIONA A MOEDA VIRTUAL



O QUE É BITCOIN?



MOEDA VIRTUAL



CRIADA EM 2008



CRIPTOGRAFADA



É uma moeda virtual, criptografada, que utiliza protocolos de software complexos. É baseado na web e não é administrada por nenhum banco central, mas sim por milhares de computadores no mundo que validam transações e adicionam novos bitcoin.

O criador:



O criador:

Satoshi Nakamoto

Pseudônimo utilizado pela pessoa ou pessoas que criaram a moeda virtual Bitcoin. Por enquanto só há teorias que buscam identificar quem foi o criador do Bitcoin.



Como são criados?



Primeiro é preciso instalar um software para gerar seu par de chaves criptográficas.

1



2

Isso gera um "endereço bitcoin", uma carteira digital que funciona como um número de conta corrente.



3

É possível ter moedas de duas formas: em casas de câmbio específicas...



...ou sendo um "minerador", alguém que participa das transações e é recompensado com novos bitcoins por isso.

4

No dia 8 de maio de 2018:
1 Bitcoin vale R\$ 33.638,00



Fim da Mineração



de duas formas: em casas de câmbio específicas...



...ou sendo um "minerador", alguém que participa das transações e é recompensado com novos bitcoins por isso.

4

No dia 8 de maio de 2018:
1 Bitcoin vale R\$ 33.638,00



Fim da Mineração

Nakamoto definiu que assim como o ouro o Bitcoin é limitado e finito. Na verdade, existem apenas **21 milhões** de Bitcoins que podem ser minerados ao total.

A cada 10 minutos



1 bloco da criptomoeda é gerado.

Na velocidade e quantidade que está sendo minerado estima-se que em **2140** todos os Bitcoins estarão minerados.



Referências:

Bitcoin veja perguntas e respostas sobre a moeda virtual

<https://g1.globo.com/economia/noticia/bitcoin-veja-perguntas-e-respostas-sobre-a-moeda-virtual.ghtml>

Bitcoin veja perguntas e respostas sobre a moeda virtual

<https://tecnologia.uol.com.br/noticias/redacao/2014/03/17/o-que-e-bitcoin-entenda-como-funciona-a-moeda-virtual.htm>

Vamos as comparações!

Agora que você já conhece o Bitcoin um pouco melhor, vamos as vantagens e desvantagens de cada mercado. Pressupondo aqui que você já conhece o mercado imobiliário.



PERFIL DO INVESTIDOR

O investidor interessado no mercado imobiliário geralmente busca estabilidade, segurança e crescimento patrimonial a longo prazo. Eles preferem investimentos tangíveis e estão dispostos a aceitar retornos moderados em troca de segurança.

POTENCIAL PERDAS E GANHOS

Os ganhos no mercado imobiliário podem vir de várias fontes, incluindo valorização do imóvel, renda de aluguel e benefícios fiscais. No entanto, as perdas podem ocorrer devido a desvalorização do imóvel, vacância prolongada ou custos de manutenção inesperados.

SEGURANÇA

Os investimentos imobiliários geralmente são considerados seguros devido à natureza tangível dos ativos. Além disso, o mercado imobiliário tende a ser menos volátil do que outros mercados, proporcionando estabilidade aos investidores.



PERFIL DO INVESTIDOR

O investidor interessado em Bitcoin geralmente é jovem, avesso ao risco e tecnologicamente inclinado. Eles estão dispostos a correr riscos em troca de potenciais retornos significativos.

POTENCIAL PERDAS E GANHOS

O Bitcoin tem sido conhecido por sua volatilidade extrema, o que pode resultar em ganhos substanciais ou perdas significativas em um curto período de tempo. Enquanto alguns investidores lucraram com a valorização do Bitcoin, outros sofreram perdas substanciais devido à sua natureza volátil.

SEGURANÇA

A segurança do Bitcoin é garantida pelo seu sistema blockchain descentralizado e pela criptografia robusta. No entanto, os investidores devem estar cientes dos riscos associados a ataques cibernéticos, hacks de exchanges e flutuações de preços.



IMÓVEL VANTAGENS

Valorização a longo prazo: Historicamente, os imóveis têm mostrado uma tendência de valorização ao longo do tempo, protegendo o capital do investidor contra a inflação.

Fluxo de renda passiva: Os investidores podem obter renda regular por meio do aluguel de propriedades.

Diversificação: O investimento em imóveis oferece diversificação ao portfólio, reduzindo o risco geral.



IMÓVEL DESVANTAGENS

Liquidez limitada: O processo de compra e venda de imóveis pode ser demorado e caro, o que pode dificultar a liquidez dos investimentos.

Custos adicionais: Além do preço de compra, os investidores devem estar preparados para custos adicionais, como impostos, manutenção e taxas de corretagem.

Dependência do mercado local: O desempenho do investimento imobiliário está intimamente ligado às condições do mercado local, o que pode limitar as oportunidades de lucro em determinadas áreas.



BITCOIN VANTAGENS

Potencial de alto retorno: O Bitcoin tem mostrado um potencial de alto retorno, com alguns investidores obtendo lucros significativos em um curto período de tempo.

Acesso global: Como uma criptomoeda digital, o Bitcoin oferece acesso global e transações rápidas, sem as restrições geográficas associadas aos investimentos tradicionais.

Escassez programada: A oferta limitada de Bitcoin (21 milhões de unidades) pode potencialmente aumentar seu valor ao longo do tempo, à medida que a demanda continua a crescer.



BITCOIN DESVANTAGENS

Volatilidade extrema: O Bitcoin é altamente volátil, sujeito a flutuações de preço imprevisíveis que podem resultar em perdas significativas para os investidores.

Regulação e segurança: O Bitcoin está sujeito a pouca regulamentação governamental, o que pode aumentar os riscos de segurança e proteção do investidor.

Falta de tangibilidade: Ao contrário dos investimentos tradicionais, o Bitcoin é puramente digital e não tem valor intrínseco, o que pode torná-lo difícil de entender e valorizar para alguns investidores.

Conclusão

Investir em imóveis e Bitcoin são duas opções populares com suas próprias vantagens e desvantagens. O mercado imobiliário oferece estabilidade, segurança e potencial de valorização a longo prazo, enquanto o Bitcoin oferece potencial de alto retorno, acesso global e escassez programada. O investidor ideal dependerá de sua tolerância ao risco, horizonte de investimento e objetivos financeiros. É essencial realizar uma pesquisa cuidadosa e consultar um consultor financeiro antes de tomar qualquer decisão de investimento, garantindo que corresponda às suas necessidades e circunstâncias individuais.

“Ainda acredito que o Mercado Imobiliário é o único capaz de satisfazer quase 100% dos seus investidores, dando previsão e total segurança no investimento, o resto não possui o lastro desejado.”



JOÃO CORRETOR

@joaocorretorimobiliario

Qual é o seu perfil de Investidor?

Marque as opções que lhe representam melhor!



Qual é o seu horizonte de investimento preferido?

- a) Curto prazo (1 ponto)
- b) Médio prazo (2 pontos)
- c) Longo prazo (3 pontos)
- d) Não tenho preferência (1 ponto)



Qual é o seu apetite por risco?

- a) Baixo - prefiro evitar riscos (1 ponto)
- b) Moderado - disposto a assumir alguns riscos (2 pontos)
- c) Alto - disposto a assumir riscos significativos (3 pontos)
- d) Muito alto - disposto a assumir riscos extremos (4 pontos)

Qual é o seu principal objetivo ao investir em imóveis?

- a) Preservação de capital (1 ponto)
- b) Crescimento do capital (2 pontos)
- c) Maximização do retorno (3 pontos)
- d) Lucros rápidos (4 pontos)

Como você se sente em relação à volatilidade do mercado imobiliário?

- a) Não me sinto confortável com volatilidade (1 ponto)
- b) Posso tolerar alguma volatilidade (2 pontos)
- c) Estou confortável com volatilidade moderada (3 pontos)
- d) Estou confortável com alta volatilidade (4 pontos)

Qual é a sua experiência prévia com investimentos imobiliários?

- a) Pouca ou nenhuma experiência (1 ponto)
- b) Alguma experiência, mas limitada (2 pontos)
- c) Experiência moderada (3 pontos)
- d) Experiência extensa (4 pontos)

Como você reage às flutuações do mercado?

- a) Fico nervoso e considero vender (1 ponto)
- b) Fico atento, mas mantenho minha posição (2 pontos)
- c) Procuro oportunidades de compra em momentos de queda (3 pontos)
- d) Aproveito as flutuações para lucrar (4 pontos)

Qual é o seu conhecimento sobre o mercado imobiliário?

- a) Básico (1 ponto)
- b) Intermediário (2 pontos)
- c) Avançado (3 pontos)
- d) Especialista (4 pontos)

Como você avalia a importância da liquidez em seus investimentos imobiliários?

- a) Básico (1 ponto)
- b) Intermediário (2 pontos)
- c) Avançado (3 pontos)
- d) Especialista (4 pontos)

Em que medida você está disposto a realizar melhorias em um imóvel para aumentar seu valor?

- a) Não estou disposto a investir em melhorias (1 ponto)
- b) Estou disposto a fazer melhorias mínimas (2 pontos)
- c) Estou disposto a investir moderadamente em melhorias (3 pontos)
- d) Estou disposto a investir significativamente em melhorias (4 pontos)

Qual é a sua principal fonte de informações sobre o mercado imobiliário?

- a) Mídia e notícias (1 ponto)
- b) Consultores financeiros (2 pontos)
- c) Pesquisa independente e análise de mercado (3 pontos)
- d) Redes sociais e fóruns online (4 pontos)

Parabéns por chegar até aqui!

Agora é hora de somar os resultados das respostas que você forneceu. Atribua pontos a cada resposta de acordo com as opções de múltipla escolha, variando de 1 a 4 pontos. Depois, some todos os pontos de cada resposta. Com base nas faixas de pontuação predefinidas, identifique em qual faixa o total de pontos se encaixa. Isso permitirá determinar se o investidor é Conservador, Moderado, Agressivo ou Especulador. Boa sorte!

Encontre seu perfil de Investidor

Abaixo estão os tipos de perfis com base na soma!



Conservador: 0-10 pontos

Elefante - Representa estabilidade e segurança.



Moderado: 11-20 pontos

Leão - Busca um equilíbrio entre segurança e crescimento.



Agressivo: 21-30 pontos

Águia - Pronto para assumir riscos em busca de maiores retornos.



Especulador: 31-40 pontos

Gazela - Busca oportunidades rápidas e está sempre em movimento.

OBRIGADO!

Fico feliz por você ter chegado até aqui e espero que nosso conteúdo tenha lhe proporcionado insights valiosos sobre o Mercado Imobiliário de Cuiabá.

Se você está em busca de assistência no dinâmico mercado imobiliário de Cuiabá, estou aqui para ajudar. Com uma vasta experiência e um histórico de sucesso em ajudar pessoas como você, estou pronto para ser seu parceiro nessa jornada emocionante.

Seja para comprar, vender ou investir, estou comprometido em oferecer orientação personalizada e um serviço excepcional. Sinta-se à vontade para entrar em contato; será uma honra para mim ajudá-lo a alcançar seus objetivos imobiliários com expertise e dedicação.

Estou ansioso para ser seu guia nesta jornada emocionante!

