

*Ana Paula Fortaleza*  
**imoreZZO**  
IMÓVEIS DE LUXO  
CJ: 17370

# Conheça as oportunidades do mercado de luxo para o segundo semestre de 2023

**Guia completo para obter mais lucratividade**

**Clique aqui** para acessar ao blog, ou se preferir escaneie o QR Code.



E-book explora as **tendências** e **oportunidades** de investimentos no crescente mercado imobiliário de luxo para 2023 no Brasil.

Os investidores estão descobrindo que podem obter mais **lucratividade** aplicando seus recursos em opções mais seguras, principalmente em tempos de incertezas.

Descubra como fazer investimentos em imóveis de alto padrão e alavancar seu capital.

---

# Índice

Introdução .....	4
Evolução do mercado de ativos .....	6
Como está o mercado imobiliário .....	8
Vantagens de investir em imóveis .....	11
Como escolher um imóvel de alto padrão .....	14
Cuidados para a compra de um imóvel de alto padrão.....	18
Verificação da documentação .....	21
Vantagem de contar com uma consultoria especializada .....	24
Conclusão .....	26

Há uma série de especulações sobre as tendências e oportunidades de investimentos no **mercado financeiro para 2023**. Com as mudanças que devem ocorrer no orçamento federal, bem como no conjunto de regras fiscais pelo governo recém-eleito, é preciso saber escolher os melhores investimentos.

Nesse momento, os investimentos tradicionais podem não ser uma opção segura e rentável, mesmo com o desemprego em queda, inflação anual de 5,9%, de acordo com o IBGE, e fechamento do PIB em 3,1%, segundo a Dimac/Ipea.

Para 2023, a entidade prevê um PIB menor de 1,4%, embora o mercado espere por 0,7%.

# Introdução

Em clima de incerteza política, uma alternativa de investimento inteligente é o **mercado imobiliário de alto padrão**. Além de ser uma opção de investimento seguro, também é possível obter retorno por meio da valorização do imóvel.

Nesse eBook, descubra o processo de escolha de um imóvel, financiamento, registro e saiba como aproveitar os benefícios de uma consultoria personalizada para tornar essa tarefa mais eficiente e rápida.



# Introdução

# EVOLUÇÃO DO MERCADO DE ATIVOS

Antes de começar a investir é essencial fazer um **planejamento**. Porém, é preciso considerar alguns aspectos. No caso dos investimentos tradicionais, é preciso verificar o objetivo de fazê-los, características, valor disponível, suporte de uma corretora e em quais produtos investir.

Embora o volume de investidores pessoa física com ativos em renda variável tenha crescido 35% entre o 3º trimestre de 2021 e igual período de 2022, passando de 3,3 milhões para 4,6 milhões, a Bolsa de Valores (B3) já caiu 9% desde a eleição do novo governo. Isso significa que as empresas listadas na Bolsa perderam R\$ 546,2 bilhões em valor de mercado desde o fim das eleições. **Mais um alerta:** somente no primeiro pregão de 2023, o Ibovespa caiu 3% e o dólar subiu 1,5%.

---

Assim, para preservar seu dinheiro, uma opção segura e vantajosa é começar a **investir em imóveis**. Trata-se de uma escolha de muitos brasileiros ao longo do tempo, mas, hoje em dia, a alternativa mais específica tem sido investir em imóveis de alto padrão.

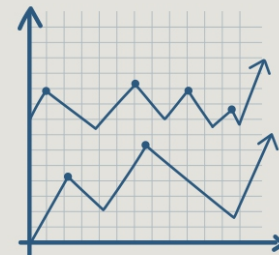


# COMO ESTÁ O MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário é um dos mais procurados para **investir**. Em 2022, os resultados foram excelentes. Em 2021 no auge da pandemia do coronavírus houve uma procura acima da média por produtos em empreendimentos horizontais e com isso uma valorização do preço do m<sup>2</sup> acima da média. Isso demonstra momentos de oportunidades de rentabilidade para o investidor.



Em novembro de 2022, o Índice Geral de Preços do Mercado Imobiliário Residencial (IGMI-R), da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), caiu para 1,46% após ter registrado 1,73% em outubro.





Mesmo assim, as variações acumuladas em 12 meses mostraram que novembro voltou a apresentar crescimento diante do resultado de outubro (15,28% contra 14,90%).

No período pós-pandemia, o setor de imóveis, assim como os demais, precisou se adequar ao novo cenário que se formou.



De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), houve um aumento de 46,1% no ramo de vendas de imóveis entre os anos de 2021 e 2022.

Segundo estudo da Brain Inteligência Estratégica, em parceria com a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), os imóveis de luxo e alto luxo tiveram aumento de 14,8% nas vendas de janeiro a junho de 2022, em comparação com o primeiro semestre de 2021 (5.693 e 4.960, respectivamente).

**10 INVESTIMENTOS EM 2023:**  
GUIA COMPLETO PARA OBTER MAIS LUCRATIVIDADE



O Valor Geral de Vendas (VGV) do setor cresceu 13,2% no período, chegando a R\$ 16,753 bilhões contra R\$ 14,801 bilhões em 2021.

As vendas de imóveis de médio e alto padrão (MAP) alcançaram 87,4% de janeiro a agosto, segundo o indicador Abrainc-Fipe. No total foram comercializados 30.441 imóveis.

A maioria dos empresários do setor (62%) indicam que o mercado imobiliário estará ainda melhor em 2023.



# Vantagens de **investir** em imóveis

Ao decidir investir em um imóvel, é preciso realizar uma **análise do mercado imobiliário** e consultar um profissional do setor.

**Clique aqui** para acessar ao blog,  
ou se preferir escaneie o QR Code.



Se o objetivo é obter ganhos financeiros com o investimento, é necessário tomar decisões sábias e calculadas para crescer e diversificar o portfólio. Não é possível apostar na sorte para ganhar dinheiro no mercado imobiliário. Estude o potencial de investimento antes de fechar um negócio.

Além disso, para ter sucesso no setor, deve saber tudo sobre imóveis, incluindo os benefícios que obterá a curto e longo prazo. Veja 5 vantagens de investir em imóveis atualmente:

# 1

## VENDA PASSIVA

Investir em um imóvel para **alugar** é uma forma de obter uma renda mensal e ajuda a construir um patrimônio. Apenas tenha cuidado em pesquisar os históricos de pagamento dos inquilinos para **evitar inadimplência**.

# 2

## VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL

Assim como qualquer investimento, o **mercado imobiliário** sofre as variações econômicas do setor, com os imóveis se valorizando ao longo do tempo e passando por índices de correção de inflação.

# 3

## SEGURANÇA DE LONGO PRAZO

O investimento em imóveis é de longo prazo, ou seja, você pode manter seu imóvel por muitos anos enquanto espera por sua valorização. Além disso, se você alugar seu imóvel, poderá obter uma **renda mensal** enquanto o valor de sua propriedade cresce.

## 4 BENEFÍCIOS FISCAIS

Certos tipos de **investimento** em imóveis podem ter isenção de imposto de renda. Para isso, é necessário ter atenção no prazo entre as negociações de venda e de compra, atendendo alguns pré-requisitos. Inicialmente, o comprador deve morar no Brasil e o imóvel deve estar em território nacional.

De acordo com a Lei 11.196/05, ao usar o dinheiro da venda de um imóvel para comprar outro residencial, o investidor tem o direito à **isenção fiscal** se a compra ocorrer no prazo de 180 dias a contar da data da venda.

## 5 DIVERSIFICAÇÃO

Contar com imóveis em seus investimentos aumenta sua diversificação, o que pode **protegê-lo** em tempos de incerteza econômica.



# Como escolher um imóvel de alto padrão

Os consumidores que adquirem um imóvel de alto padrão, tanto para moradia quanto para investimentos, possuem diferentes perfis, cada um com suas expectativas e ambições.

Uma lista de características define os requisitos básicos e as prioridades dos tipos de pessoas que compram imóveis de luxo. **Veja a seguir.**



## Exclusividade é determinante

Quem compra um imóvel de alto padrão busca por **exclusividade**. Procura por algo que tenha características únicas, independentemente se vai morar, alugar ou revender a propriedade. Esses investidores, em sua maioria, já possuem vários imóveis de luxo. Assim, buscam novas oportunidades de negócio, ou seja, querem ter acesso a uma opção adequada, valorizada e que ofereça a ideia de que seu dinheiro está sendo bem aplicado.

Em geral, a localização do imóvel é fundamental. Áreas nobres oferecem mais **conforto** e **qualidade** de vida. A procura não é somente por um bem, mas deve ser também uma experiência de compra completa.

## Nível de exigência é mais alto

Como um imóvel de alto padrão tem um preço consideravelmente mais alto, é natural que o comprador tenha um padrão mais elevado de exigência. Assim, ele analisa as características do bem para se certificar de que atendam os valores cobrados.

O cliente deste tipo de imóvel é mais **exigente e esclarecido**, por isso busca soluções diferenciadas, como construções inteligentes, sustentáveis, confortáveis e funcionais.

## Segurança conta muito

Outro ponto essencial de imóveis de alto padrão é a segurança. Por isso, o comprador deve ficar atento à **segurança da região** onde se encontra o imóvel.

Diante disso, ruas bem iluminadas, calçadas amplas, portaria 24 horas, guarita blindada e protocolos rígidos de entrada e saída de pessoas são características que devem ser observadas.



# Mapeie os bairros nobres da cidade

Os imóveis de alto padrão estão localizados nas regiões mais **privilegiadas** de uma cidade.

Portanto, mapear estes bairros e realizar a busca apenas nesses locais significa economia de tempo em pesquisa.

Para encontrar informações sobre os melhores bairros de sua cidade e fazer uma seleção, é possível buscar um bom profissional que tenha experiência e seja especializado no segmento de produtos de alto padrão.



# Cuidados para a compra de um imóvel de alto padrão

Clique aqui para acessar ao blog,  
ou se preferir escaneie o QR Code.



Adquirir um imóvel de alto padrão implica **investimento alto**. Comprar à vista pode ser interessante, na medida em que evita o pagamento de juros, além de permitir abrir a oportunidade de ganhar bons descontos.

Do contrário, o comprador pode optar pelo financiamento, que neste segmento de imóveis de alto padrão é **diferenciado**.

Se o valor do imóvel for acima de R\$ 1,5 milhão, o financiamento é feito dentro do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e não pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

As taxas para financiamento de imóveis de alto padrão não são fixadas, pois os bancos têm autonomia para praticar aquelas que julgarem adequadas. Mas o valor médio destes juros fica por volta de 10% a.a.

A Caixa Econômica Federal é uma referência no mercado, mas outras instituições como o Banco do Brasil, Itaú, Santander e HSBC, também oferecem taxas atrativas. Por isso, é importante fazer uma pesquisa para conseguir a melhor taxa.

O sistema SFI não permite a utilização do FGTS para a compra, pois é mais procurado por pessoas jurídicas e não se encaixa às exigências de pessoas físicas que trabalham com carteira assinada.

Porém, sua vantagem é a possibilidade de comprar mais de um imóvel pelo mesmo sistema, o que não é permitido pelo SFH.

Além disso, a propriedade pode se destinar tanto a fins residenciais quanto comerciais. No sistema não há limitação de valores financiados nem ao preço do imóvel.



Há outras taxas a pagar para que o imóvel seja **devidamente registrado** em nome do proprietário.

**Veja os principais:**

**Imposto sobre  
Transmissão de  
Bens Imóveis  
(ITBI);**

**Registro de  
compra em  
cartório;**

**Escritura  
pública.**

# Verificação da documentação

Na hora da aquisição de um imóvel, também é preciso fazer a **verificação** da documentação para garantir a segurança de ambas as partes.

O ideal é contar com a **consultoria especializada** de uma imobiliária para tornar o processo mais claro e rápido. No entanto, é importante conhecer os documentos necessários que devem ser apresentados antes da assinatura do contrato de compra e venda.

Ter a lista da documentação necessária ajuda a se organizar e evitar problemas na realização do negócio.

O vendedor do imóvel deve apresentar a documentação da propriedade para garantir que não há dívidas e que está registrada corretamente. Veja os documentos que são exigidos para pessoa física:

Documentos de identificação pessoal (RG e CPF);

Certidão de nascimento ou, se for o caso, de casamento;

Comprovante de residência;

Certidão  
negativa de  
ações cíveis;

Certidões de  
feitos expedidas  
pela Justiça  
Federal e pela  
Justiça do  
Trabalho;

Certidão  
negativa de  
interdição e  
tutelas;

Certidão  
negativa de  
protesto de  
títulos.

## Ainda, é preciso reunir a documentação do imóvel:

Certidão  
atualizada de  
registro do  
imóvel;

Certidão de  
ônus geral;

No caso de  
apartamentos,  
comprovante  
de quitação de  
débitos de  
condomínio;

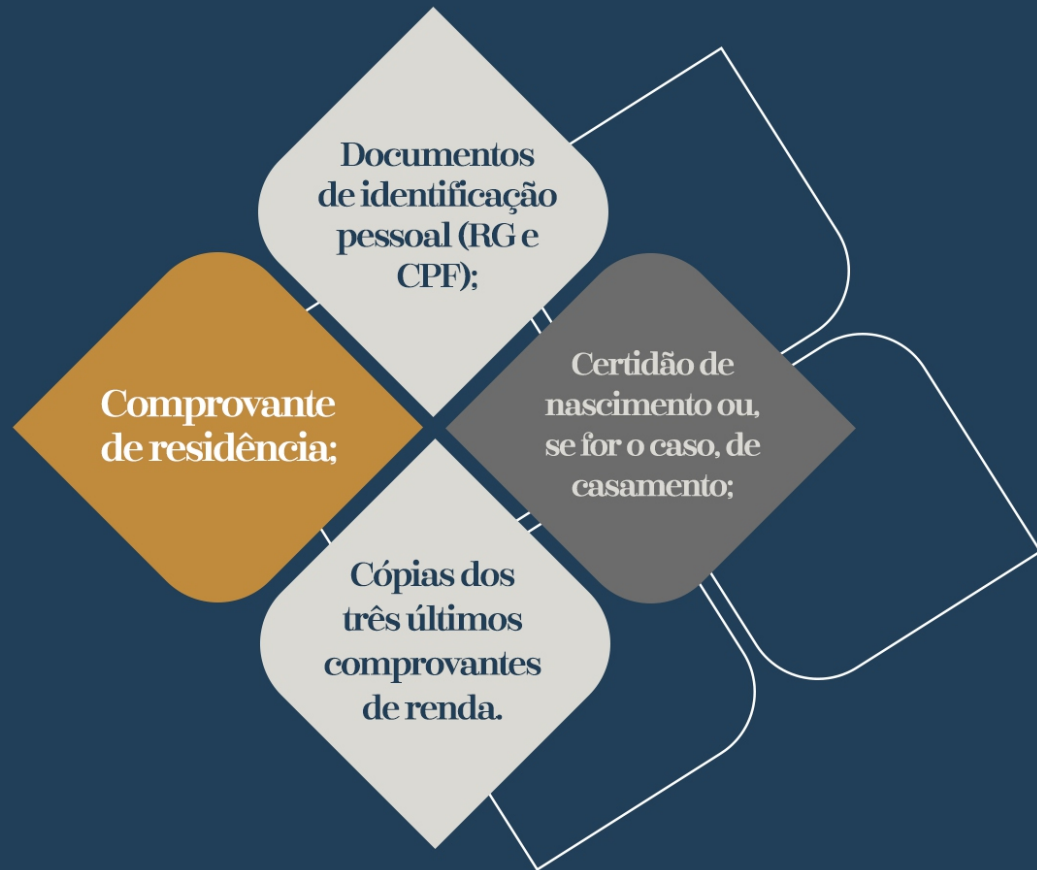
Certidão  
negativa da  
Fazenda  
Municipal;

Habite-se;

Cópia do  
carnê do IPTU  
atualizado;

Planta  
baixa.

O comprador também deve apresentar uma **série de documentos** seus e, se for casado, de seu cônjuge. Esta lista varia de acordo com a escolha do método de pagamento, mas, de modo geral, serão necessários os seguintes documentos:



# Vantagem de contar com uma consultoria especializada



Ana Paula Fortaleza

Corretora de Imóveis de Luxo

Atualmente, as imobiliárias utilizam a **tecnologia** para acelerar os processos. Nesta era digital, o escaneamento de documentos reduz o volume de documentação para garantir a **segurança jurídica** de quem financia um imóvel.

Segundo pesquisa da Brain Inteligência Estratégica, mais de 50% dos compradores de imóveis no Brasil passam pelo processo digital antes de fazer negócio.

Há uma combinação entre processo de vendas, ferramentas de gestão e CRM (Customer relationship management) que tem se tornado estratégia para **potencializar** as vendas no mercado imobiliário.

Além disso, em agosto de 2022, o governo aprovou a Lei Federal 14.382/22, norma que traz um conjunto de alterações na Lei de Registros Públicos (6.015/73), na Lei de Incorporação Imobiliária (4.591/64), na Lei de Parcelamento do Solo Urbano (6.766/73), dentre outras.

Conhecida como **MP dos Cartórios**, ela unificou os registros dos cartórios e instituiu o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp). Com isso, processos que antigamente demoravam semanas são cada vez **mais agilizados**.



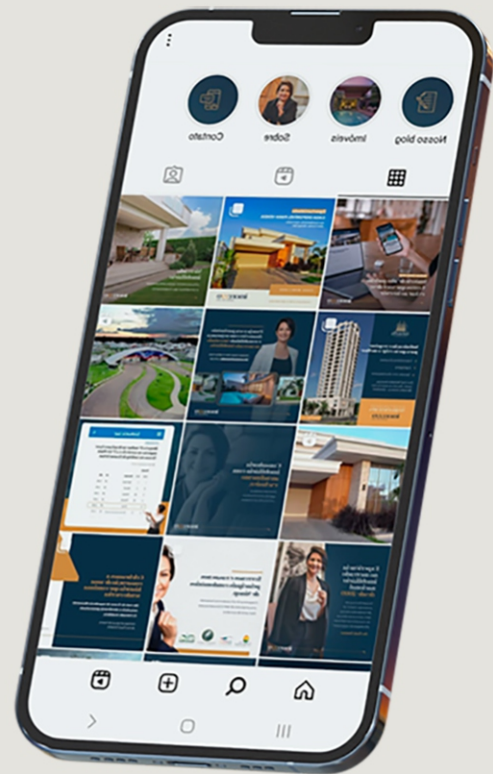
Não há dúvida de que o mercado imobiliário deverá continuar crescendo de forma exponencial em 2023. Historicamente, em momentos de mudanças de governo e insegurança de políticas econômicas, o mercado imobiliário é uma **fonte segura** de proteção patrimonial.

# CON- CLUSÃO

Por isso, é o momento ideal de você **investir** no seu imóvel de luxo e alto padrão.

E, na hora de procurar seu imóvel, ter a assessoria de uma **consultoria imobiliária especializada** faz toda a diferença.

Conheça a **Imorezzo Imóveis**, que conta com experiência no mercado imobiliário nacional desde 2009, atua no mercado do Mato Grosso desde 2020 e tem **parceria** com as principais construtoras locais de Balneário Camboriú, São Paulo e Goiânia.



*Ana Paula Fortaleza*

**imorezzo**

IMÓVEIS DE LUXO

Cj. 17370

www.**imorezzoimoveis**.com.br

