

## INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- UM ROTEIRO RÁPIDO

O que é o investimento imobiliário? O investimento imobiliário aplica-se de recursos financeiros em activos ou direitos imobiliários com vista à obtenção de retorno financeiro ou patrimonial. Algumas das formas que esse retorno pode ter são de retorno financeiro, valorização patrimonial ou de valorização colateral (por exemplo: ao comprar os terrenos de um empreendimento de luxo, assegura a vista, os espaços verdes envolventes e "segura" o preço alto por ausência de oferta concorrente), entre outras.

Quais as possíveis formas de investimento imobiliário? Como em qualquer investimento, o investimento imobiliário visa o lucro. No entanto, no investimento imobiliário existem muitas formas de atingir o lucro:

1. Comprar e vender- comprar, incorporar valor e voltar a vender, obtendo assim uma mais-valia financeira, podendo acrescentar-se valor das seguintes formas: Obras através da realização de obras de recuperação ou remodelação; é possível acrescentar ao imóvel um valor muito superior ao custo das mesmas Projectos através da aprovação de projecto de construção/ampliação/alteração de uso (por exemplo passar de indústria para habitação) amplia-se o valor do imóvel Mercado em crescimento- Quando o mercado está em crescimento, pode simplesmente comprar-se, manter-se durante um período e voltar a vender Comprar bem- Quando se compra abaixo do preço de mercado, pode voltar-se a vender ao preço de mercado obtendo-se assim uma mais-valia Cedência de posição- Pode ceder-se direitos, como por exemplo ceder uma posição num contrato promessa de compra e venda, desde que o comprador esteja na disposição de pagar um prémio ao investidor inicial Destacar propriedades- Em alguns casos é possível fazer um destaque de uma propriedade, por exemplo uma moradia com um terreno grande onde é possível destacar uma parte que servir para construir outra moradia. Nestes casos o lucro pode ser gerado pela venda das partes resultantes, ou a venda de uma das partes, ficando a restante muito abaixo do preço real ou a custo zero Comprar imóvel e vender rendimento- Nestes casos compra-se um imóvel, recupera-se e arrenda-se. A seguir vende-se o imóvel a um investidor interessado em rendimentos fixos e a valorização é feita por comparação com outras aplicações possíveis do dinheiro, como por exemplo depósitos bancários ou o investimento em obrigações e acções. 2. Comprar para rendimento- comprar, preparar para arrendar e arrendar, sendo o lucro a receita líquida das rendas, acrescidas da valorização do imóvel Habitação- pode comprar-se uma fracção, um edifício ou um conjunto de fracções e arrendar-se a preços de mercado. Antes de se arrendar ter que se recuperar (caso seja imóveis usados), equipar (electrodomésticos e opcionalmente mobiliário) e estabelecer as regras, como sejam o cliente alvo, o tipo de garantias a pedir (fiadores, garantias bancárias, etc), o tipo de contrato e o prazo do contrato. Com o tempo, serviços e indústria- neste caso o cliente alvo é uma empresa e portanto pode não ser necessária a remodelação e o equipamento do espaço. No entanto, é importante definir o tipo de empresas que se quer permitir no espaço em causa (por exemplo um bar noturno num edifício de habitação), o tipo de garantias, o tipo de contrato e respectiva duração. É ainda importante a negociação de obras a realizar e estado em que o inquilino se obriga a deixar o imóvel. Outros- existem formas alternativas de investimento para rendimento, como sejam os casos de fracções incluídas em empreendimentos turísticos, hotéis explorados por grandes redes internacionais, etc.. 3. Outras formas de obter lucro com imobiliário- existem muitas outras formas de obter lucro com o investimento imobiliário: Fundos de investimento- participa em fundos de investimento, obtendo dividendos e valorização do património Participa em consórcios- participar como investidor em projectos de desenvolvimento imobiliário, como grandes urbanizações, apartamentos e outros, ficando a gestão por conta de uma equipa profissional Outros- para além das formas aqui descritas, existem outras formas de investimento que, por falta de um conhecimento profundo por parte do autor e por serem pouco relevantes para a esmagadora maioria dos investidores, não trataremos aqui.

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

### Sobre o Autor

A ObraKasa é uma empresa de construção civil constituída por uma equipa de profissionais fortemente motivados pela satisfação dos nossos clientes. Queremos ter o orgulho de responder pelo nosso trabalho e sabemos que a satisfação dos clientes é o princípio do sucesso da nossa empresa e, por acréscimo, do nosso sucesso enquanto profissionais e indivíduos. [investimento imobiliário](#), [valorização patrimonial](#), [obras de recuperação ou remodelação](#)