

REVISTA **Sector. Imob**

EDIÇÃO N.8
MAI. 2024

Casas Modulares

**Uma tendência
crescente no
mercado
imobiliário**

**O futuro da
Sector.Imob
conheça os planos
para as próximas
edições**

**Cidades
Inteligentes:
como impactam
o mercado
imobiliário?**

**Fotografia
especializada na
área imobiliária
e seus
diferenciais**

e muito mais!

REVISTA Sector Imob

ÍNDICE

A importância da localização na valorização do imóvel	04
Setor imobiliário do ABC ganha voz com a Revista Sector.Imob	06
CALENDÁRIO - Eventos da área imobiliária	07
CASAS MODULARES - Uma tendência crescente no mercado imobiliária	08
Fotografia Imobiliária	10
O impacto da tecnologia no mercado imobiliário	11
Cidades inteligentes e seu impacto no mercado imobiliário	12
Alugar imóvel com apoio de uma imobiliária: vantagens práticas e legais	13
ANÚNCIOS CLASSIFICADOS	14
Investimentos imobiliários para iniciantes: estratégias e orientações	16
Notícias econômicas de 2024 e como elas afetam o mercado imobiliário	17
CARTÃO FIDELIDADE	18

Potencialize seus negócios com a revista de sucesso!

Se destaque no setor imobiliário.

Anunciar na nossa revista é a chave para conquistar:

Maior Visibilidade: Sua marca brilhará em um cenário de destaque, capturando a atenção do seu público-alvo e deixando uma impressão duradoura.

Maior Alcance: Alcance uma audiência mais ampla e diversificada, expandindo seu alcance e oportunidades de negócios para além dos limites tradicionais.

Networking Poderoso: Conecte-se com líderes e influenciadores da indústria, estabelecendo relações valiosas que podem impulsionar seu crescimento.

Resultados Comprovados: Nossa revista tem um histórico de sucesso no auxílio a anunciantes a alcançar metas e objetivos comerciais.

Junte-se a nós e aproveite o poder da nossa revista para impulsionar seus negócios!

DEPTO. COMERCIAL

Regiane Esperandio

Contato: (11) 96062-3589

diretoria@avenidaprincipal.com

Transformações e Novidades do Mercado Imobiliário



Marina Spindola

No mês de maio, trazemos um olhar sobre o mercado imobiliário pautado na tecnologia, destacando três temas-chave: as casas modulares e seus benefícios, as cidades inteligentes e seus impactos imobiliários e a fotografia especializada na área imobiliária, entre outros temas exclusivos.

As casas modulares estão ganhando popularidade por sua praticidade e design personalizado. Essas construções pré-fabricadas oferecem soluções inovadoras para diversos perfis de moradores

Vamos conhecer mais sobre o mundo das cidades inteligentes, onde a tecnologia transforma espaços urbanos, tornando-os mais eficientes e sustentáveis.

Também abordaremos a importância da fotografia especializada no setor imobiliário, destacando como imagens bem capturadas podem influenciar a venda de um imóvel, impactando diretamente a percepção de valor.

Em uma entrevista exclusiva, compartilhamos sobre o futuro da revista, revelando as novidades que estão por vir. Estamos comprometidos em trazer informações relevantes e inspiradoras do setor para nossos leitores.

Boa leitura!

REALIZAÇÃO:



Edição 08

Jornalista responsável: Kátia Zanvettor – MTB: 34328/154/12V/SP

Textos: Kátia Zanvettor, Milena Peres e Michael Gomes

Projeto gráfico e diagramação: Flávio F. Barros

Diretora: Marina Spindola

Departamento Comercial: Regiane Esperandio – (11) 96062.3589
diretoria@avenidaprincipal.com



A IMPORTÂNCIA DA LOCALIZAÇÃO NA VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL



Quando se trata de escolher um lar para morar, a localização do imóvel é mais do que um mero detalhe, é um dos principais fatores de valorização para as pessoas que querem viver bem, com qualidade de vida e com mais segurança.

Segundo a corretora de imóveis, Madalena de Paula, diversos fatores podem contribuir para essa valorização. *"A proximidade com serviços essenciais como escolas, hospitais e supermercados é super importante. Acesso fácil a transporte público e vias principais também conta muito. E, é claro, a segurança e a tranquilidade da vizinhança são essenciais. Um lugar agradável de se viver, com áreas verdes e lazer por perto, sempre valoriza o imóvel"*, destaca.

Além da localização afetar a qualidade de vida dos

compradores, ela influencia diretamente no preço de um imóvel. Para aqueles que desejam investir, é essencial avaliar cuidadosamente a localização do imóvel antes de tomar uma decisão de compra. *"As áreas com potencial de crescimento, como bairros em desenvolvimento ou próximos a novos centros comerciais, são ótimas opções de investimento. Regiões turísticas também podem ser interessantes para aluguel por temporada. Mas o importante é pesquisar o histórico de valorização da região e o perfil do público que você quer atingir"*, comenta Madalena.



De acordo com estudo divulgado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP), o ano começou com boas perspectivas para o mercado imobiliário na região do ABC Paulista. Segundo o levantamento realizado, que compara os dados de janeiro de 2024 com dezembro de 2023, houve um aumento de 6,93% nas vendas de casas e apartamentos na região neste período.

Seguindo esse raciocínio, investir na compra de imóveis pode ter uma alta chance de rentabilidade. Para alcançar esse objetivo, os compradores e investidores devem estar atentos a alguns aspectos ao tomar decisões de compra e investimento para descobrir se o imóvel também vai valorizar no futuro como, por exemplo, atentar-se nas proximidades da localização do imóvel.



“Fique de olho em projetos de infraestrutura como novas linhas de metrô, parques ou shoppings. A revitalização de áreas antigas também é um bom sinal. Observar se há muitas construções novas e o perfil delas (residencial ou comercial) também ajuda a entender para onde a região está caminhando”, alerta a corretora. ●



►
Madalena de Paula
Corretora de Imóveis



**KRONYS**
SOLUÇÕES EM TI

Gestão e segurança de
TI para sua empresa



 Kronys.com.br

 (11)97484-1132

 comercial.kronys@kronys.com.br

 Rua Campos Sales, 167 -
sala 602, Vila Bocaina,
Mauá-SP.

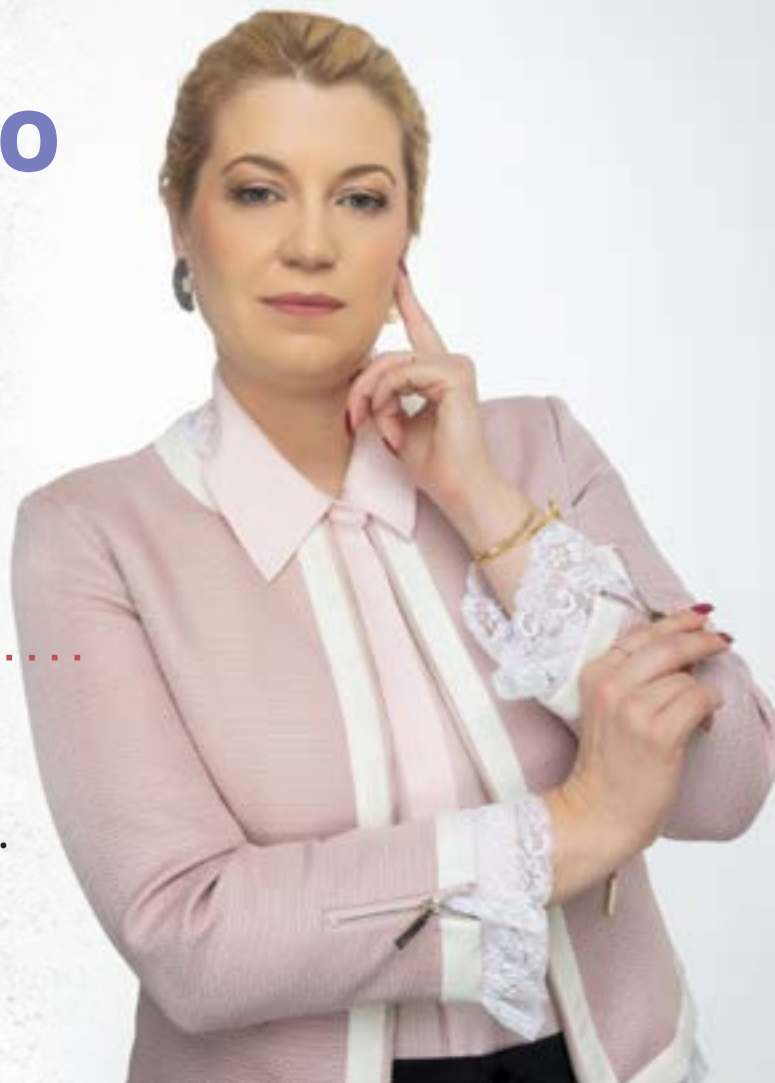
SETOR IMOBILIÁRIO DO ABC GANHA VOZ COM A REVISTA SECTOR. IMOB

O setor imobiliário é uma peça fundamental na dinâmica econômica e social de qualquer região. No coração do estado de São Paulo, no ABC, a Revista Sector.Imob surge como uma voz relevante e necessária para esse mercado em constante evolução.

Conversamos com **Marina Spindola**, idealizadora da revista, para entender melhor como nasceu esse projeto inovador e quais são suas perspectivas para o futuro.

Como nasceu o projeto da Sector.Imob?

MS: "O projeto da revista nasceu da necessidade de preencher uma lacuna no mercado imobiliário. Com mais de 40 anos de atuação no setor, percebemos que havia uma falta de comunicação eficaz. Foi aí que surgiu a ideia de uma revista setorializada, focada exclusivamente no setor imobiliário do ABC, trazendo matérias relevantes e interessantes que vão além de simplesmente aluguel ou venda de casas. Queremos abordar temas que vão desde decoração até questões práticas, como a modalidade de depósito para aluguel. Além disso, buscamos explorar novidades do mercado, como as casas modulares, ampliando o escopo do que é coberto no setor imobiliário".



Quais são as perspectivas para o futuro da Sector.Imob?

MS: "Nossas perspectivas para o futuro são ambiciosas. Atualmente, estamos focados no ABC, mas queremos expandir nosso alcance. Para isso, estamos lançando um portal de notícias que complementará nossa presença física com conteúdo online e espaço para anúncios. Essa expansão nos permitirá atingir um público mais amplo e diversificado. Além disso, pretendemos continuar com a versão física da revista, distribuindo-a em locais estratégicos frequentados por profissionais e consumidores de alto padrão. Queremos alcançar tanto o público de maior poder aquisitivo quanto aqueles interessados em imóveis mais acessíveis, oferecendo conteúdo relevante para todos os segmentos da sociedade. Em suma, nossa meta é democratizar o acesso à informação no setor imobiliário e proporcionar oportunidades para todos os públicos entenderem e explorarem o mercado de forma mais ampla". ●

Calendário

EVENTOS DA ÁREA IMOBILIÁRIA

✓ ENACON SECOVI-SP

19 e 20 de junho | Milenium Centro de Convenções - São Paulo | Inscrições pelo site www.ecovi.com.br

Encontro nacional das administradoras de condomínios – 20ª EDIÇÃO. Gestão inteligente de empreendimentos imobiliários para atender demandas da vida moderna, os empreendimentos, etc.

✓ II ENCONTRO ANUAL DO SETOR IMOBILIÁRIO DO ABC

06 de agosto a partir das 19h no Clube Primeiro de Maio em Santo André | Convites disponíveis na plataforma Sympla

O evento, organizado pela Avenida Principal, é uma iniciativa que visa reunir profissionais do setor imobiliário, empresários e empreendedores para discutir tendências e desafios do mercado imobiliário atual.

✓ CONECTA IMOBI

11 e 12 de setembro | Transamérica Expo Center - São Paulo | Convites disponíveis na plataforma Sympla

O Conecta Imobi é um encontro do Mercado Imobiliário na América Latina que reúne as principais imobiliárias, players, corretores, incorporadoras, entre outros stakeholders da área.

✓ SEBRAMI

21 e 22 de novembro | Teatro Gazeta - São Paulo | Inscrições pelo site www.sebrami.mercadoimobiliario.com.br

O Sebrami é o Seminário Brasileiro do Mercado Imobiliário. O evento contará com palestrantes especialistas no mercado, reunidos por dois dias de evento, que oferece networking e capacitação profissional.

CASAS MODULARES

UMA TENDÊNCIA CRESCENTE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Nos últimos anos, um conceito inovador tem conquistado espaço no mercado imobiliário: as casas modulares. Essas estruturas pré-fabricadas, construídas em fábricas e montadas no local, têm ganhado popularidade por uma série de razões, impulsionando uma tendência em ascensão no setor, principalmente em países como Holanda e Alemanha.

Em 2019, a Global Market Insights estimou que o mercado de moradias modulares e pré-fabricadas ultrapassou a marca de US\$ 129 bilhões. Prevê-se um aumento anual de 7,1% nas construções em blocos até 2026.

O que são casas modulares?

Casas modulares, também conhecidas como casas pré-fabricadas ou casas pré-fabricadas modulares, são residências construídas em seções em uma fábrica e posteriormente montadas no local desejado. Diferentemente das construções tradicionais, que são erguidas no local da obra, as casas modulares são produzidas em um ambiente controlado, oferecendo maior eficiência na fabricação e reduzindo os

custos de construção. Segundo dados da consultoria McKinsey, o tempo de construção com esta modalidade chega a ser 50% menor.

Por que estão em alta?

De acordo com a arquiteta Gabriela Rebouças, alguns pontos positivos justificam esse crescimento. *“Nesta modalidade, a gente tem uma obra mais ágil, mais fácil e que gera menos resíduo. É um tipo de construção extremamente sustentável”,* conta a profissional.

“Tem crescido muito lá fora e aqui no Brasil está começando. Acredito que ainda não esteja tão popular por aqui por conta do custo que ela tem. Como ainda temos pouca mão de obra especializada e o transporte das peças das casas modulares é financeiramente mais caro, é esperado que demore um pouco mais, mas a tendência é que se popularize logo. Conforme as pessoas vão se apropriando deste conceito, a modalidade vai ficando mais natural por aqui”, explica Gabriela.

Em relação aos materiais possíveis para a construção de casas modulares, Gabriela explica que existem algumas opções no mercado. *“Existem construções modulares feitas de madeira, containers, blocos de concreto, etc. O grande ponto é que as peças já são pré-fabricadas”.*

Outras construções

Embora o termo que está se popularizando seja “casa modular”, é importante ressaltar que a modalidade também atende construções como escolas, creches e hospitais, por exemplo. Segundo a arquiteta, nos primeiros anos da pandemia da Covid-19, muitos hospitais modulares foram montados pelo mundo, em tempo recorde.

Outros benefícios

Flexibilidade e personalização: As casas modulares oferecem uma ampla gama de opções de personalização, permitindo que os compradores escolham entre uma variedade de designs, layouts e acabamentos. Essa flexibilidade permite que os proprietários adaptem suas casas às suas necessidades e preferências específicas, tornando-as uma opção atraente para uma variedade de públicos, desde jovens casais até famílias em crescimento e idosos que buscam um estilo de vida mais simplificado.

Sustentabilidade: Com um foco crescente na sustentabilidade e na redução do impacto ambiental, as casas modulares têm se destacado como uma opção mais ecológica em comparação com as construções tradicionais. A fabricação em ambiente controlado reduz o desperdício de materiais, enquanto o uso de técnicas de construção mais eficientes resulta em um consumo menor de energia ao longo da vida útil da casa.



“Com um foco crescente na sustentabilidade e na redução do impacto ambiental, as casas modulares têm se destacado como uma opção mais ecológica em comparação com as construções tradicionais.”

Qualidade e durabilidade: Contrariando alguns estereótipos sobre construções pré-fabricadas, as casas modulares são reconhecidas por sua qualidade e durabilidade. As peças são fabricadas de acordo com padrões rigorosos em condições controladas, o que resulta em uma construção mais precisa e resistente. Além disso, muitos fabricantes oferecem garantias robustas, proporcionando tranquilidade aos compradores. ●

À medida que a tecnologia e as práticas de construção evoluem, podemos esperar ainda mais inovação e crescimento no mercado de casas modulares, transformando a maneira como pensamos sobre habitação e construção.



Gabriela Rebouças
Arquiteta



Na busca por garantir o melhor registro visual de uma propriedade, a fotografia imobiliária se destaca como uma ferramenta essencial.

FOTOGRAFIA IMOBILIÁRIA

Uma fotografia imobiliária de qualidade faz toda a diferença para atrair novos clientes para a venda de um imóvel. Para entender melhor os elementos fundamentais envolvidos neste tipo de fotografia, conversamos com o fotógrafo Daniel Massari, especializado nesse segmento.

"Os elementos principais a serem considerados nas sessões de fotografia imobiliária são a limpeza, a organização, o clima, a proposta de uso da foto e a técnica", explica Massari.

"Na foto para venda, o lema é 'menos é mais'", destaca Daniel. Neste modelo de fotografia, é necessário estar atento para esconder objetos pessoais e garantir a ordem nos ambientes. "Sobre limpeza e organização, deve-se preocupar em esconder muita coisa, desde frascos, tapetes e toalhas nos banheiros, até embalagens, panos e eletrodomésticos expostos na cozinha. Nos quartos, é importante guardar roupas espalhadas. Nas salas e onde houver, esconder os porta-retratos. De um modo geral, conferir se todas as portas e gavetas de móveis e gabinetes estão bem fechadas, se cortinas e janelas estão simetricamente abertas ou fechadas, cadeiras nas mesas alinhadas, enfim, tudo parece detalhe, mas faz muita diferença na foto", acrescenta.

Sobre o clima do dia da fotografia, Daniel Massari alerta para a importância de escolher dias adequados para sessões de fotos externas e internas, evitando chuvas e considerando a iluminação natural. *"Se lá fora estiver muito sol e dentro da sala estiver muita sombra, uma das duas partes pode ficar muito escura, enquanto a outra parte muito clara. Para isso há um*

recurso na maioria das câmeras e celulares atuais, chamado HDR, que ajuda a balancear automaticamente as luzes claras e escuras de uma cena", exemplifica.

No que diz respeito aos erros comuns a serem evitados ao fotografar imóveis para venda, Massari aponta a falta de conhecimento técnico, preparação e limpeza adequada como principais vilões. *"De modo geral, percebe-se ainda muita tampa de vaso sanitário aberta nas fotos, muita bagunça em quartos, frascos e embalagens aparecendo desnecessariamente, fotógrafo que aparece na foto, mas principalmente, a falta da técnica é o erro mais comum. A técnica é simples: eixos verticais e horizontais sempre alinhados. Ou seja, as fotos são sempre de frente, com a câmera nivelada tanto horizontalmente quanto verticalmente. Procure sempre baixar um pouco quando o pé direito é o padrão, para que a câmera fique, em média, a 1 metro e meio do chão. Use a técnica que não tem erro!", conclui. ●*

Daniel Massari
Fotógrafo





O IMPACTO DA TECNOLOGIA NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Hoje vamos conversar um pouco sobre como a tecnologia está aquecendo o mercado imobiliário.



por
Fabiana Cecon Spíndola, OAB/SP 164.757
 E-mail: spindola@spindolaadvogados.com.br

A tecnologia tem desempenhado um papel crucial na transformação de muitos setores da economia global, e o mercado imobiliário não é exceção. A adoção de novas tecnologias tem aquecido o mercado imobiliário, tornando-o mais eficiente, transparente e acessível.

Plataformas online permitem que compradores e vendedores se conectem diretamente, reduzindo a necessidade de intermediários. Isso não apenas acelera o processo de compra e venda, mas também torna o mercado mais transparente.

A digitalização tem sido uma grande força motriz por trás do aquecimento do mercado imobiliário. Com a ajuda de plataformas online, os compradores podem pesquisar propriedades, visualizar fotos e vídeos de alta qualidade e até mesmo fazer um tour virtual sem sair de casa. Isso não apenas economiza tempo, mas também torna o processo de busca de propriedades muito mais eficiente.

O uso de Big Data e Inteligência Artificial (IA) também está revolucionando o setor.

A Inteligência Artificial pode analisar grandes volumes de dados para identificar tendências e padrões no mercado imobiliário. Isso permite que investidores e corretores tomem decisões mais informadas, contribuindo para o aquecimento do mercado.

A Realidade Virtual (VR) e a Realidade Aumentada (AR) estão mudando a maneira como os imóveis são visualizados e comercializados. Com a VR e a AR, os potenciais compradores podem fazer visitas virtuais a propriedades de qualquer lugar do mundo, tornando o processo de visualização mais conveniente e eficiente.

Em resumo, a tecnologia tem tido um impacto profundo no aquecimento do mercado imobiliário. À medida que continuamos a inovar e adotar novas tecnologias, podemos esperar que o mercado imobiliário se torne ainda mais eficiente, transparente e acessível no futuro.

No entanto, também é importante considerar os desafios e riscos potenciais associados a essas tecnologias, como questões de privacidade e segurança de dados.

Portanto, é crucial que continuemos a explorar maneiras de mitigar esses riscos enquanto aproveitamos os benefícios que a tecnologia pode oferecer.

O futuro do mercado imobiliário é, sem dúvida, digital! ●

O FUTURO DAS CIDADES INTELIGENTES E SEU IMPACTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO



O conceito de “cidades inteligentes”, impulsionado por tecnologias avançadas, está transformando radicalmente o cenário urbano. Essa mudança se reflete na infraestrutura das cidades e tem um impacto direto no mercado imobiliário, à medida que os compradores buscam residências conectadas que ofereçam um estilo de vida integrado à tecnologia.

Segundo o engenheiro Amaury Acatauassu, atual head de novos negócios em um Parque Tecnológico no estado de São Paulo, a integração de tecnologias inteligentes está revolucionando a valorização dos imóveis em áreas urbanas de diversas maneiras. *“Primeiramente, ela contribui para a otimização da gestão de recursos, como energia e água, o que reduz custos operacionais e atrai compradores e investidores conscientes das questões ambientais e de sustentabilidade. Isso, por si só, já representa um diferencial competitivo no mercado”*, destaca Amaury.

“Além disso, as tecnologias inteligentes também melhoram significativamente a qualidade de vida dos residentes através de sistemas de segurança avançados, gestão eficiente do tráfego e melhorias na infraestrutura pública”. Esses fatores tornam as propriedades mais atrativas, impulsionando sua valorização no mercado.

Para o futuro das cidades inteligentes no mercado imobiliário, Acatauassu enfatiza que essas inovações irão desempenhar um papel ainda mais crítico. Com o aumento da urbanização, as cidades inteligentes oferecem soluções possíveis para desafios como superlotação, poluição e eficiência energética. *“Espera-se que a adoção dessas tecnologias se torne um padrão, não apenas um diferencial, criando uma nova norma para o desenvolvimento imobiliário que prioriza tanto a sustentabilidade quanto o avanço tecnológico”*, enfatiza.

Essa priorização ambiental e a busca por sustentabilidade estão levando compradores e locatários a preferirem propriedades que ofereçam soluções verdes, como energia solar, materiais de construção sustentáveis e infraestruturas que suportem veículos elétricos. *“Essas características estão alinhadas com os valores de um crescente segmento de mercado consciente sobre questões ambientais”*, comenta o engenheiro.

Em suma, essas mudanças nas expectativas estão forçando desenvolvedores e investidores imobiliários a repensar como projetam, constroem e comercializam suas propriedades. *“Está se tornando essencial incorporar tecnologias inteligentes e práticas sustentáveis desde as fases iniciais de desenvolvimento para atender à demanda do mercado e se manter competitivo”*, conclui. ●

Amaury Acatauassu
Engenheiro



Engenheiro Eletricista formado na UNICAMP, mestrado em Engenharia Eletrônica e Computação no ITA, ex-aluno de Doutorado no Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA) com foco em Gestão da Ciência e Tecnologia, especialização em Gestão de Negócios pela FDC Fundação Dom Cabral, especialização em CMMI na Carnegie Mellon University.

Entusiasta de temas relacionados à aviação, empreendedorismo, inovação e cidades inteligentes.

ALUGAR IMÓVEL COM O APOIO DE UMA IMOBILIÁRIA: VANTAGENS PRÁTICAS E LEGAIS

Alugar um imóvel pode ser uma tarefa desafiadora, especialmente para aqueles que vão fazer isso pela primeira vez. Entre a busca pelo imóvel ideal, a negociação de termos contratuais e a garantia de conformidade legal, os locatários podem se sentir perdidos!

É aqui que o apoio de uma imobiliária entra em jogo, oferecendo uma série de vantagens práticas e legais que podem facilitar significativamente o processo.

Em primeiro lugar, as imobiliárias possuem acesso a uma ampla variedade de listagens de propriedades disponíveis para locação. Essa diversidade de opções permite que os locatários encontrem facilmente um imóvel que atenda às suas necessidades e preferências específicas, seja em termos de localização, tamanho, estilo ou preço. Com a orientação de profissionais experientes, os locatários podem economizar tempo e esforço na busca pelo lar ideal.

Além disso, as imobiliárias desempenham um papel importante na facilitação das negociações entre locadores e locatários. Com sua experiência em transações imobiliárias, esses profissionais podem ajudar a garantir que os termos do contrato de locação sejam justos e equitativos para ambas as partes. Isso inclui questões como o valor do aluguel, as condições de pagamento, as responsabilidades de manutenção e os prazos de vigência do contrato.

Outra vantagem significativa de alugar um espaço com o apoio de uma imobiliária é a garantia de conformidade legal. As imobiliárias estão familiarizadas com as leis e regulamentos locais relacionados ao mercado imobiliário, garantindo que o processo de locação seja realizado de acordo com as normas estabelecidas.

As imobiliárias também oferecem serviços de gerenciamento de propriedades, o que pode ser especialmente útil para locatários que desejam uma experiência de locação sem complicações. Esses serviços podem incluir a coordenação de reparos e manutenção, a coleta de aluguéis e a resolução de disputas entre locadores e locatários. Ao contar com o suporte de uma imobiliária, os locatários podem desfrutar de conveniência e tranquilidade durante todo o período de locação.

Então, se liga no check list!

- ✓ **Assistência na busca:** Acesso a uma ampla variedade de opções de imóveis, facilitando a seleção.
- ✓ **Negociação facilitada:** Profissionais especializados ajudam a garantir termos justos e equitativos no contrato de locação.
- ✓ **Conformidade legal:** Garantia de que o processo de locação está em conformidade com as leis e regulamentos locais, evitando problemas legais futuros.
- ✓ **Serviços de gerenciamento:** Oferta de serviços para lidar com manutenção, coleta de aluguéis e outras demandas.
- ✓ **Tranquilidade:** Contar com o suporte de uma imobiliária traz maior conveniência ao longo de todo o processo de locação.

CLASSIFICADOS



Apartamento Cidade Nova, Santo André-SP.
88 m2, piscina, 2 vagas - residencial
VENDA



Imóvel para VENDA Jardim Mauá, Mauá-SP
2 salões comerciais e 7 salas comerciais



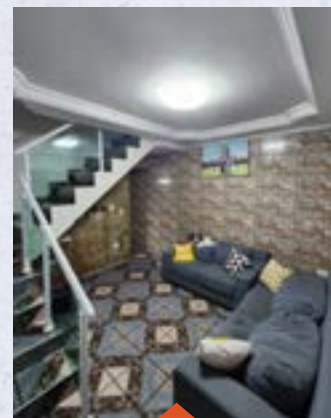
Apto Vila Bocaina, Mauá-SP, 3
dorms sendo 1 suíte, cozinha com
lavanderia, sacada, 1 vaga,
84 m2, - Residencial - **VENDA**



Apartamento para VENDA no
parque São Vicente, Mauá
2 dorms, 2 banheiros, 1 vaga



Salão comercial p/ LOCAÇÃO
na Vila Bocaina, Mauá-SP
56 me2, 2 banheiros



Casa para VENDA, Jardim
Paranavai, Mauá - SP - 3 dorms,
3 banheiros, 3 vagas



Salão comercial p/ LOCAÇÃO,
Vila Bocaina - Mauá, SP.
100 m2 - provador, wc



Salão comercial LOCAÇÃO,
Vila Bocaina, Mauá-SP
100 m2



Sobrado, VENDA
Jardim Itapark, Mauá-SP
2 dorms, espaço gourmet,
2 vagas - Residencial



Sobrado para VENDA na
Vila Bocaina, Mauá-SP
3 dorms, 2 banheiros, 2 vagas

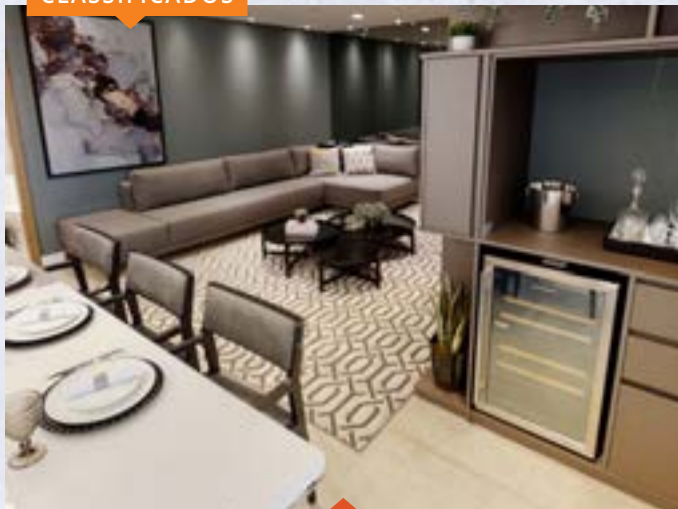
CONTATOS ▶

(11) 97574-7425

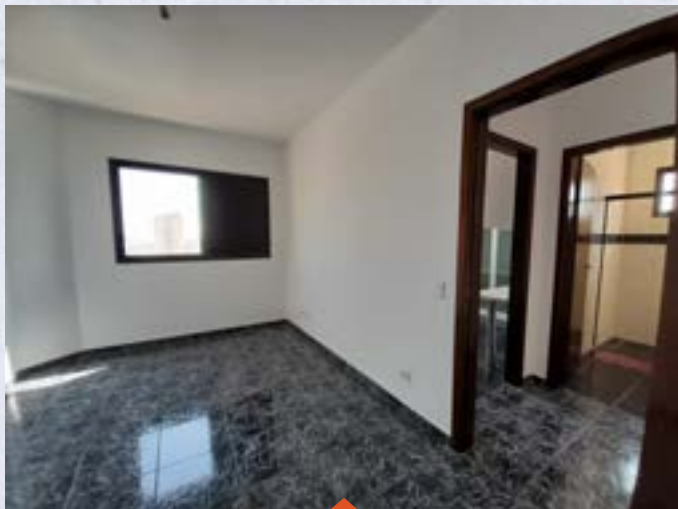
Rua Campos Sales, 167 - sala 204 - Mauá - SP



CLASSIFICADOS



Apartamento Altos da Avenida, em Jundiaí- SP para VENDA - 3 dormitórios, lazer completo, 2 vagas



**Apartamento para VENDA - Vila Bocaina, Mauá-SP
3 dormitórios, área de serviço, 1 vaga**



**Apartamento p/ VENDA
Parque S. Vicente, Mauá-SP,
2 dormitórios, cozinha
planejada, 1 vaga.**



**Apartamento p/ LOCAÇÃO
no Parque das Nações, Santo
André-SP - 2 dorms, 2 wc,
2 vagas**



**Apartamento VENDA
no Jd. Pedroso, Mauá-SP
VENDA, 3 dorms, cozinha
planejada, 2 vagas**



**Apartamentos/Studio para
VENDA em Santo André-SP,
20 m2, obras aceleradas!**



**Imóvel para VENDA - Jardim
Marek, Santo André-SP
salão comercial+casa**



**Apartamentos para VENDA
Vila Alzira, Santo André-SP
44, 56 , 88 ou 90 m2**



**Casa para LOCAÇÃO
V. Guarani, Mauá-SP 3 dorms,
2 banheiros, 1 vaga**



CONTATOS ▶

(11) 97574-7425

Rua Campos Sales, 167 - sala 204 - Mauá - SP



INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARA INICIANTEs: ESTRATÉGIAS E ORIENTAÇÕES



Investir no mercado imobiliário pode parecer complexo para iniciantes, mas com orientação adequada e compreensão das opções disponíveis, é possível dar os primeiros passos com segurança. Conversamos com Luiz Henrique Ulmi, especialista em investimentos imobiliários, que compartilhou alguns insights sobre estratégias e cuidados a serem considerados ao entrar nesse mercado dinâmico e lucrativo.

Opções de investimento e riscos associados

"Uma das opções mais acessíveis para investir no mercado imobiliário são os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). É como se você pudesse participar de um clube e ter uma fatia de vários imóveis, sem precisar comprar uma propriedade física inteira", explica Ulmi. Os FIIs oferecem a vantagem de diversificação e a possibilidade de retornos consistentes através de dividendos distribuídos periodicamente.

Outra opção é a compra de imóveis para aluguel. *"Imagine que você está comprando uma casa para alugar para alguém. Os retornos vêm dos aluguéis pagos pelos inquilinos, além da valorização do imóvel ao longo do tempo", diz Ulmi. No entanto, é importante considerar fatores como localização e condição do*

imóvel para minimizar riscos. "Precisa considerar a possibilidade de alguns períodos sem conseguir alugar e também a inadimplência de inquilinos".

Para os mais empreendedores, a compra e venda de terrenos ou imóveis pode ser uma estratégia lucrativa. *"É como se você fosse um negociante de imóveis, comprando propriedades em momentos estratégicos e vendendo-as quando o mercado estiver favorável", comenta Ulmi. Essa abordagem pode gerar retornos significativos, mas requer um gerenciamento ativo e um capital inicial mais elevado.*

Estratégias para maximizar retornos a longo prazo

Ulmi destaca a importância da pesquisa de mercado como base para decisões sólidas. *"É como ter um mapa que indica as melhores oportunidades e ajuda a evitar armadilhas", ele diz. Conhecer as tendências do mercado, demanda por locação ou compra e áreas de valorização é essencial para investimentos bem-sucedidos.*

Além disso, diversificar o portfólio de investimentos é uma estratégia prudente. *"É mais seguro ter diferentes tipos de propriedades e em diferentes localizações", explica Ulmi. Isso reduz os riscos e aumenta a resiliência diante das variações do mercado.*

Identificação de oportunidades

Ulmi enfatiza a importância da educação contínua e da avaliação cuidadosa dos riscos. *"Os investidores devem buscar constantemente conhecimentos e informações atualizadas sobre o mercado e contar com o apoio de um especialista", ele diz. A capacidade de se adaptar às mudanças e aprender com erros e sucessos é fundamental para o sucesso a longo prazo.*

Em resumo, o mercado imobiliário oferece diversas oportunidades para investidores em busca de retornos sólidos. Com uma abordagem cuidadosa, pesquisa de mercado e orientação de especialistas, os iniciantes podem construir um portfólio de investimentos imobiliários bem-sucedido e alcançar seus objetivos financeiros. ●

Luiz Henrique Ulmi
Especialista em
Investimento Imobiliário



NOTÍCIAS ECONÔMICAS DE 2024 E COMO ELAS AFETAM O MERCADO IMOBILIÁRIO



As tendências econômicas para 2024 estão delineando um cenário de influência direta sobre o mercado imobiliário, impulsionadas por fatores sociais e comerciais, segundo o economista William Retamiro. Em uma análise sobre as últimas notícias do setor, ele destacou a expansão do programa "Minha Casa Minha Vida", que contará com um orçamento de 13 bilhões de reais neste ano, representando um aumento significativo em relação ao ano anterior. Este programa visa atender famílias de baixa renda, com foco especial em mulheres vítimas de violência doméstica e pessoas em situação de rua, visando reduzir o déficit habitacional do país.

Comercialmente, o economista apontou para a inovação no mercado imobiliário, destacando os empreendimentos multifamily - que são categorias de construção imobiliária em que todos os apartamentos são destinados exclusivamente para aluguel - como uma estratégia para redução de custos e simplificação de processos. O economista também ressaltou o crescimento esperado no volume de crédito imobiliário para os próximos anos, o que impulsionará ainda mais o setor. *"Essas medidas tendem a dar um bom reflexo para o segmento imobiliário no ano de 2024"*, afirma William.

No entanto, fatores econômicos indiretos também desempenham um papel crucial. A redução da taxa SELIC, por exemplo, tem impacto direto no custo do dinheiro e, consequentemente, nas taxas de juros dos financiamentos imobiliários. *"Isso é muito importante porque a taxa SELIC, por ser uma taxa básica de juros, influencia diretamente o valor do dinheiro no mercado"*, destaca.

Além disso, o baixo índice de desemprego e o aumento da renda média dos trabalhadores indicam um potencial para o crescimento do consumo e, por conseguinte, do mercado imobiliário. *"De acordo com o IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada), houve um crescimento de 3,1% na renda habitual média dos trabalhadores e trabalhadoras no ano de 2023, comparado a 2022"*, disse o economista.

Por outro lado, questões fiscais também merecem atenção. A reforma tributária em andamento pode simplificar o sistema fiscal, reduzir burocracias e incentivar investimentos no setor imobiliário.

Em suma, as perspectivas para o mercado imobiliário em 2024 são positivas, com um conjunto de medidas sociais, comerciais e fiscais que prometem impulsionar o setor. No entanto, a economia global e os desafios internos exigirão uma gestão cuidadosa para garantir um crescimento sustentável e equilibrado. ●

William Retamiro
Economista



Dra. Carla Moreira Lopes
Cirurgiã Dentista / CROSP 58417

ODONTOLOGIA
Com Capacitação em Estética Dental

- ▶ Clínica Geral
- ▶ Periodontia
- ▶ Ortodontia
- ▶ Cirurgia Buco-Maxilo-facial
- ▶ Implantes
- ▶ Próteses

📍 @odontologiadracarlamoreira 📧 carlamoreiralopes5@gmail.com
R. Campos Sales, 167 - sala 207 - Centro - Mauá - SP - (11) 4514.71.45 / (11) 99845-6897

Cartão FIDELIDADE



O **Cartão fidelidade** é um benefício para **associados** da Avenida Principal. Ao se associar, você e seus clientes têm direito a diferentes benefícios! Conheça as oportunidades e vantagens

NOME	% DE DESCONTO	CONTATO
CLARINHA QUEIJOS	10%	11- 94701-5951 @clarinha_queijos
DEPÓSITO DE LINGERIE	10%	Rua Prefeito Américo Perrella,173 Centro - Mauá - 11 98702.3119
DISTRITO ESSENCIA TUPERWARE	8%	11 98159.40.01 / @distritoessenciatw
DORCAS REAJUSTE (CONserto DE ROUPAS)	15%	R. Rio Branco, 55 loja 36 - Centro - Mauá 11 91436.6279 / @ reajustes.dorcas
DRA. VILMA DA SILVA (ADVOGADA)	5%	11 - 99867.7002
GESSO MELGAÇO	10%	11 94781-5854 / @gessomelgaco
GO PACK PUBLICIDADE	5%	Av. da Saudade, 577 Vila Vitória - Mauá - SP
HWR - SOLUÇÕES INFORMATICA	5%	@hwrsolucoes
ITALÍNEA R&M PLANEJADOS	20%	Av. Queiros Pedroso, 155 - Jd. Pedroso - Mauá 11 4555 0189 / @italinea_rm_planejados

Cartão FIDELIDADE



NOME	% DE DESCONTO	CONTATO
LU FLASH CAR - ESTACIONAMENTO E LAVA RÁPIDO	10%	R. Manoel Pedro Junior , 170 11 97348 7437 - @luflashcarlavaestaciona
MAGIC ARTS	10%	R. Santos Dumont, 240 - Vila Bocaina Mauá - SP / @magicartsmaua
NAT DECOR	10%	11 94946.8451 / @nat.decor
POUSADA MAR ALTO	4%	Tel: 13 997045958 @maraltopousada
SEGURADORA COPPINI	5%	R. Almirante Barroso ,345 Vila Bocaina 11 937212227 / @coppininorbiato
STUDIO RISO E ADRIANO	5%	Av. Portugal,731 - Jd. Pilar - Mauá - SP @risoeadrianostudio
ULTRAFARMA ÓTICA	15%	Av. Barão Barão , Centro - Mauá - SP
VANESSA MANSINI STORE	10%	@vanessa.mansinistorevestidos
VERA ARTES	5%	11 99205.1574 - Atendimento somente hora marcada / @atelieveramariaartes
ZAWI HOME DECOR	10%	11 99602-8183 / @zawihomedecor

Av. Principal

Sua plataforma
para imóveis!

Anuncie suas propriedades
com **facilidade**

Os compradores podem
navegar e **encontrar**
o que desejam

Visite nosso site e comece
a explorar as possibilidades

www.avenidaprincipal.com.br



Descubra a Av. Principal

Sua rota para o sucesso
no mercado imobiliário



Maior visibilidade
atraia mais olhares
e feche negócios de
maneira eficaz!



Zero comissão

Aqui, seu lucro é prioridade
diga adeus às comissões