

O GUIA DEFINITIVO PARA

INVESTIR E LUCRAR COM IMÓVEIS

MÓDULO
01

DO ZERO AO INVESTIDOR AVANÇADO

santaílha
IMÓVEIS

Direto ao ponto!

Neste E-book **você vai descobrir** como começar ou melhorar os seus investimentos no mercado imobiliário, entender o seu perfil de investidor e aprender a **estratégia dos nossos clientes** que **geraram fortunas comprando imóveis.**



Um Guia prático!

- **PASSO 01** - Localização
- **PASSO 02** - Perfil de investidor
- **CHECK LIST 01** - Etapas de lançamento
- **PASSO 03** - Fase ideal para investir
- **PASSO 04** - Quem vai comprar
- **CHECK LIST 02** - Pensando no comprador

DESEJO X REALIDADE

Por que o mercado imobiliário constrói millionários há décadas?

Enquanto 87% dos brasileiros **DESEJAM** conquistar a casa própria,
a **REALIDADE** no Brasil ainda é de déficit habitacional.

NOTÍCIAS

15/02/2022



Ter uma casa própria é o sonho de 87% dos brasileiros, afirma levantamento

De acordo com a pesquisa, pessoas valorizam mais o imóvel próprio do que estabilidade financeira, religião e filhos de acordo com pesquisa feita pelo Instituto Datafolha.

ATENÇÃO:

A relação entre a falta de imóveis e o desejo da casa própria acontece em todos os lugares?

NÃO!

santailh
IMÓV

PASSO 01

- ✓ Identifique um local com **potencial crescimento** no segmento imobiliário.

Quem investe na Bolsa compra as ações de uma empresa pelo seu histórico e projeções, e não porque a empresa está em sua cidade ou região. Por que você limitaria seu investimento imobiliário à empreendimentos que estão no seu bairro?

Como você pode identificar isso?



Cidades brasileiras estão entre os principais destinos globais para 2023

Por Airbnb · 12 de dezembro de 2022 · Destinos

Florianópolis (SC), Porto Seguro (BA) e Salvador (BA) estão no TOP 10 dos destinos mais buscados por hóspedes em todo o mundo para check-in em 2023.

1 Málaga
ANDALUZIA - ESPANHA

2 Sydney
N. SOUTH W. - AUSTRÁLIA

3 Melbourne
VICTORIA - AUSTRÁLIA

4 Auckland
AUCKLAND - N. ZELÂNDIA

5 Bangkok
BANGKOK - TAILÂNDIA

6 Queenstown
OTAGO - N. ZELÂNDIA

7 Florianópolis
SANTA CATARINA - BRASIL

8 Porto Seguro
BAHIA - BRASIL

9 Perth
W. AUSTRÁLIA - AUSTRÁLIA

10 Salvador
BAHIA - BRASIL



Florianópolis, uma cidade de muitos valores a 5ª melhor do Brasil para se viver

A cidade que já foi um “pedacinho de terra no meio do mar” acumula títulos de empreendedora, competitiva, hospitaleira e agora virou a “Ilha do Silício”.

23/03/2021



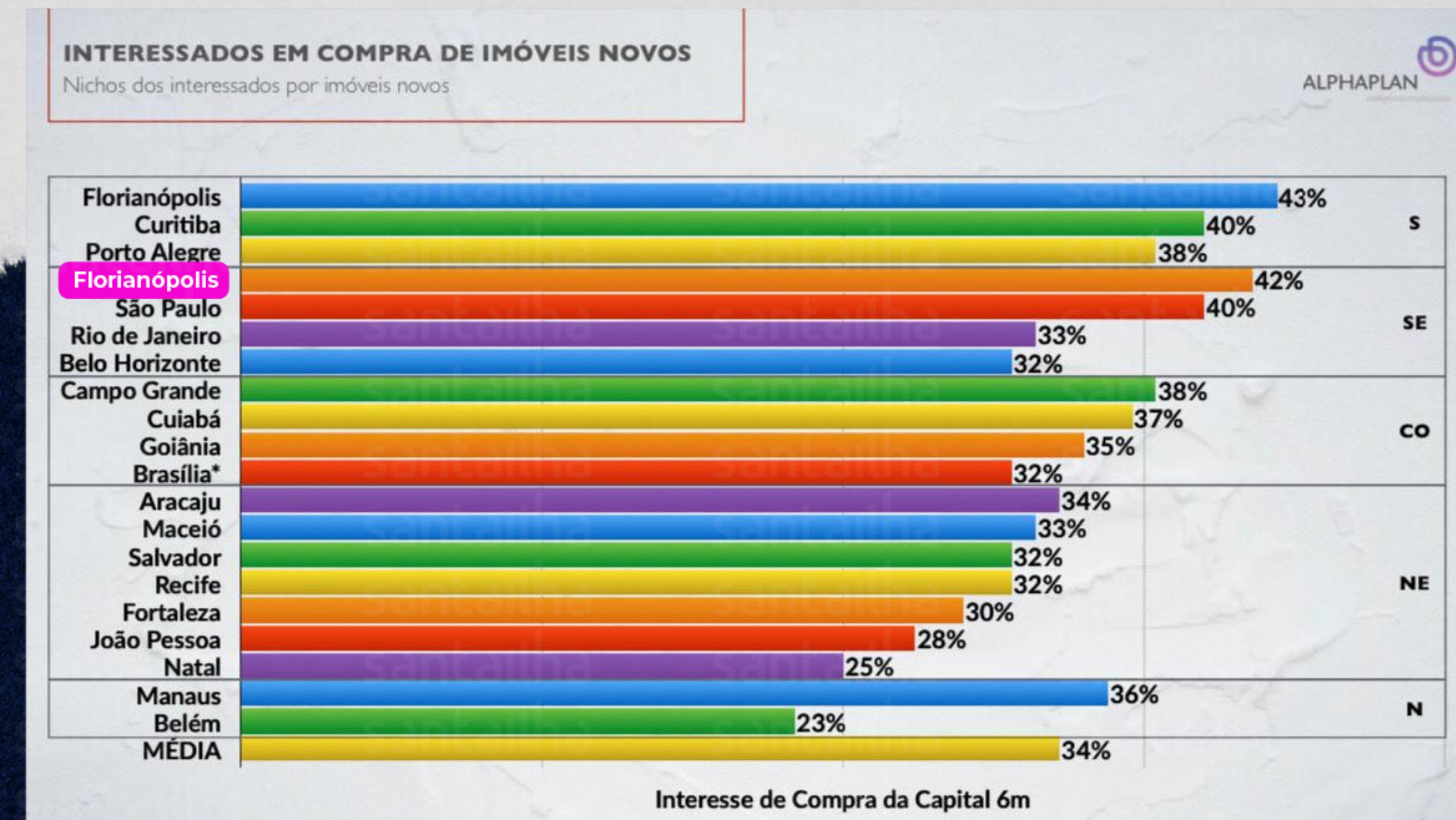
SANTA CATARINA nsc TV

Florianópolis é a cidade brasileira mais procurada para hospedagem em 2023, aponta ranking do Airbnb

Outras duas cidades brasileiras aparecem no topo da lista mundial no levantamento da plataforma digital.

26/12/2022

Pesquisa da **Alphaplan** em 2023 encomendada pelo **Grupo OAD** e a **Santailha** mostra o **interesse em compra de imóveis novos nas capitais brasileiras**.



Além disso, em uma análise mais recente do último trimestre*, o **bairro Campeche** se mostra o **preferido de quem busca imóveis em Florianópolis**.

Bairros - Vendas - Unidades			Bairros - Vendas - VGV		
Bairro	Unidades	Part%	Bairro	VGV em R\$	Part%
Campeche	218	32%	Campeche	251.011.858	38%
Abraão	113	16%	Abraão	71.266.788	11%
Saco Grande	104	15%	Saco Grande	68.553.457	11%
Trindade	59	9%	Cacupé	67.677.627	10%
Cacupé	50	7%	Centro	55.203.509	8%
Ingleses do Rio Vermelho	37	5%	Lagoa da Conceição	43.311.223	7%
Centro	26	4%	Trindade	29.516.552	5%
Lagoa da Conceição	21	3%	Ingleses do Rio Vermelho	22.844.175	4%
Estreito	15	2%	Estreito	14.352.453	2%
Santo Antônio de Lisboa	12	2%	Santo Antônio de Lisboa	4.867.577	1%
Barra da Lagoa	7	1%	João Paulo	4.491.584	1%
Cachoeira do Bom Jesus	7	1%	Cachoeira do Bom Jesus	4.290.780	1%
Vargem Grande	6	1%	Barra da Lagoa	4.214.221	1%
Jardim Atlântico	3	0%	Jardim Atlântico	3.355.184	1%
Coqueiros	2	0%	Jurerê Internacional	2.854.099	0%
João Paulo	2	0%	Vargem Grande	2.172.658	0%
Jurerê Internacional	2	0%	Coqueiros	1.546.750	0%
Saco dos Limões	1	0%	Saco dos Limões	747.781	0%
Total	685	100%	Total	652.278.276	100%

O Campeche representa **1/3** do que foi vendido em Florianópolis no período*.

Quem é você nesse jogo?



santailha
IMÓVEIS

PASSO 02

 **Defina qual é o seu perfil**
no mercado imobiliário.

Antes de seguir,
vamos te apresentar os
2 perfis de investidores.

PERFIL

Patrimonialista

Geralmente possui patrimônio ou bons recursos reservados para investir e não precisa de retorno a curto prazo.

CARACTERÍSTICAS

- 1** Pagamento à vista ou curto prazo;
- 2** Adquire ganhos expressivos na compra;
- 3** Mira valorização a longo prazo;
- 4** Possivelmente opera mercado de renda;
- 5** Busca segurança e estabilidade, não há pressa para aferir lucro e nem depende desses recursos para o seu dia a dia.



NO PRÓXIMO E-BOOK: Os passos para chegar ao Perfil **Profissional**

PERFIL

Comerciante

Faz aportes menores e busca ganhos na revenda a curto e médio prazo.

CARACTERÍSTICAS

- 1** Compra e venda em curtos períodos;
- 2** Maior envolvimento e disponibilidade;
- 3** Busca retorno à curto prazo;
- 4** Não se descapitaliza ou faz aportes menores;
- 5** Visa mais a rentabilidade da operação do que a questão patrimonial.



PERFIL

Patrimonialista

Dica:

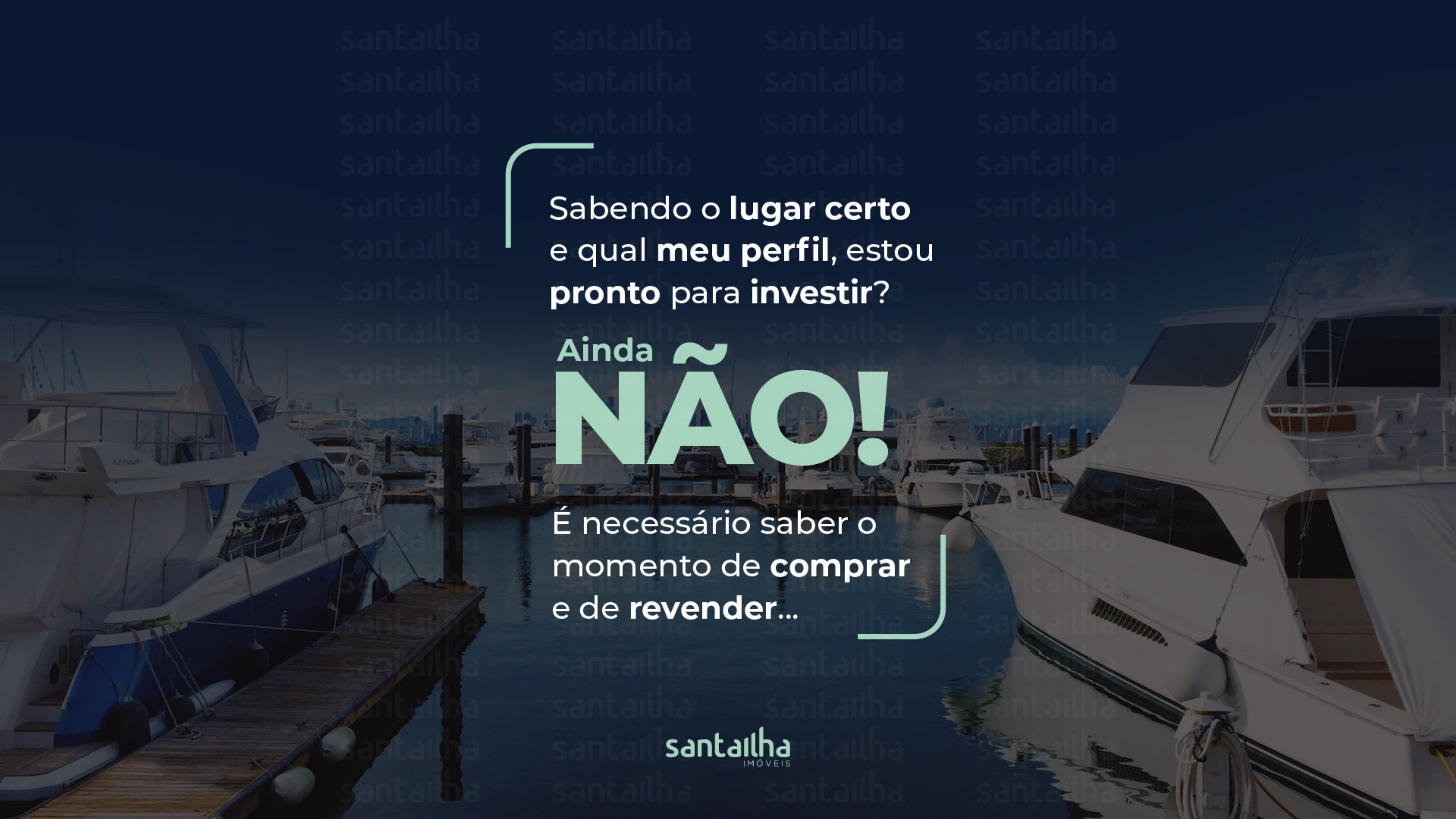
Se você possui ganhos variáveis, é importante buscar segurança tendo o mercado imobiliário como fonte de renda estável.

PERFIL

Comerciante

Dica:

Para atuar neste segmento de compra e venda durante a obra, você vai precisar ser mais participativo para que o resultado aconteça.



Sabendo o **lugar certo**
e qual **meu perfil**, estou
pronto para investir?

Ainda **~**
NÃO!

É necessário saber o
momento de **comprar**
e de **revender...**

santailha
IMÓVEIS

PASSO 03

✓ Mas afinal, há uma
fase ideal
para investir?

SIM!✓

Conseguindo comprar nas etapas de **teaser** ou **pré-lançamento**, você vai adquirir o imóvel pelo menor preço e ainda obter a **melhor unidade** com **99% de chances** em ter a **melhor rentabilidade**.

Etapas de um empreendimento

- Teaser
- Pré-lançamento
- Lançamento
- Final de obra
- Concluído

É possível investir em qualquer uma das etapas, mas 3 delas são reconhecidas por trazerem os maiores retornos.

Conheça quais são elas... →



- (-) PREÇO
- (-) CONCORRÊNCIA
- (-) INFORMAÇÃO
- (+) URGÊNCIA

TEASER

PRÉ-LANÇAMENTO

LANÇAMENTO

FINAL DE OBRA

CONCLUÍDO

Etapas de um **empreendimento**

- (+) PREÇO
- (+) CONCORRÊNCIA
- (+) INFORMAÇÃO
- (-) URGÊNCIA

Teaser

É a **fase inicial da divulgação** do empreendimento e que antecede o pré-lançamento. Apesar de **poucas informações**, os investidores são privilegiados tendo acesso a **tabela zero** e a **todas as unidades disponíveis** pelos **melhores preços** e com as **melhores taxas de descontos**. A antecipação neste caso vai contribuir no planejamento e na tomada de decisões. Este é um **cenário lucrativo** que garante o início da valorização.

Pré-lançamento

O pré-lançamento marca a **abertura oficial das vendas** já tendo um seletivo grupo de investidores. As **informações começam a ser reveladas** aos poucos, mas ainda não são completas. Ao investir nesta fase, **ainda é possível obter excelentes vantagens**, como preços diferenciados e boas condições de pagamento.

Lançamento

Nesta fase o empreendimento passa a ser comercializado para todo o público em geral. Com **informações completas e detalhadas**, o projeto se torna mais atrativo, com isso a **valorização já é uma realidade** e a **escassez de boas unidades** contribuem para o seu investimento. Possivelmente a **tabela de preços já sofreu reajustes**.

O nosso CEO, **Felipe Bacichette**, fez uma releitura da curva de adoção do produto desenvolvida em 1962 pelo professor Everett M. Rogers e utilizou por vários anos para trazer clareza junto às construtoras, de como o comportamento do consumidor atua no mercado imobiliário.

Decidimos então,
revelar este método!

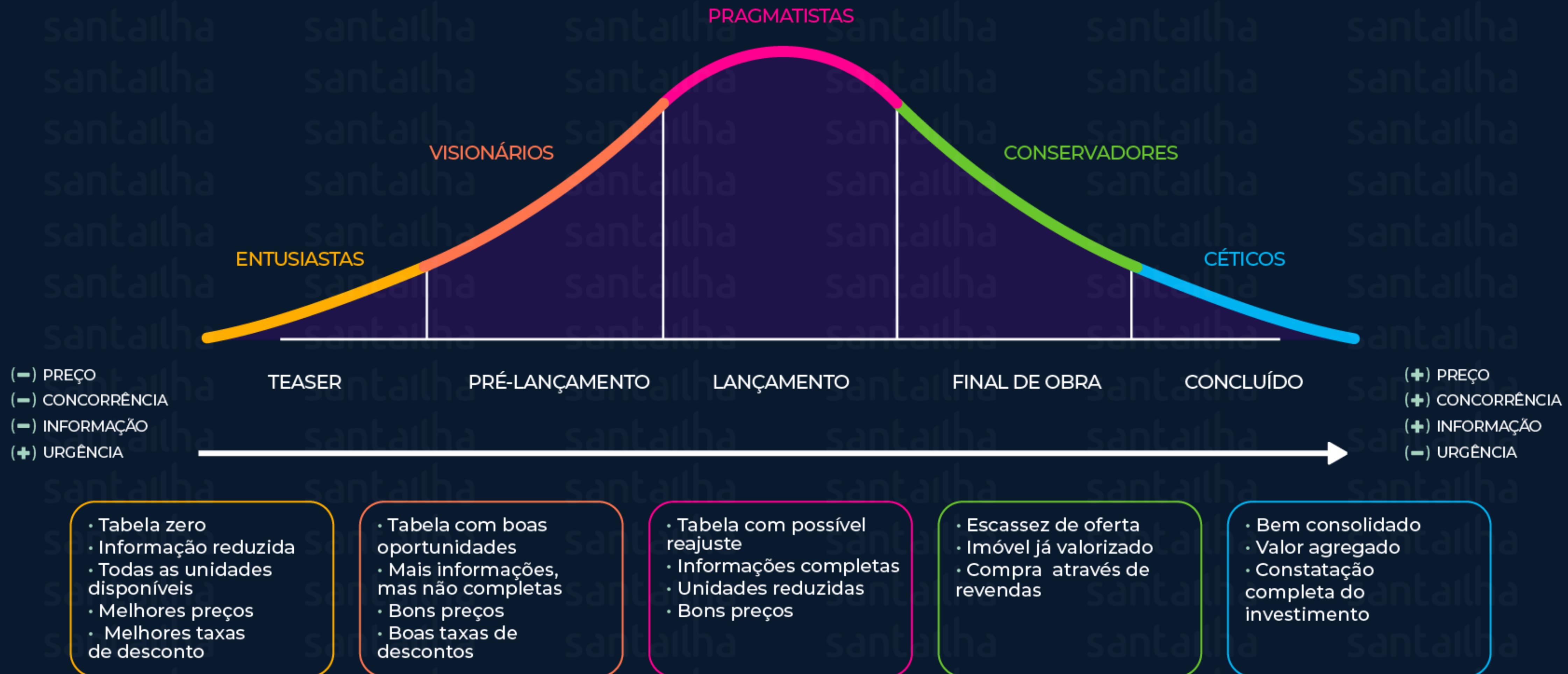
E agora você vai entender didaticamente como isso funciona...

santailha
IMÓVEIS



(CSCA) ®

Curva Santaílha do Comportamento de Aquisição



Ou seja, se você quer aferir máximo lucro...

Inicie pelas etapas de **teaser** ou
pré-lançamento para garantir um
ativo de alta rentabilidade.



santailha
IMÓVEIS

PASSO 04

✓ Chegou a hora de entender como você realiza o retorno do seu investimento!

Agora vamos olhar para quem de fato vai realizar o seu resultado: **o seu cliente.**

A realização da rentabilidade do seu investimento vai acontecer no momento de vender a sua unidade para quem planeja morar nela.

Esta pessoa está olhando para essa aquisição de **forma diferente da sua**.

O foco aqui são para as características de **uso do imóvel**.

santailha
IMÓVEIS



Quem compra um imóvel pra morar, compra **muito mais que só um bom investimento!**

Trata-se de conveniência, imagem, posicionamento, conforto, status, segurança...

Quem vai morar procura:

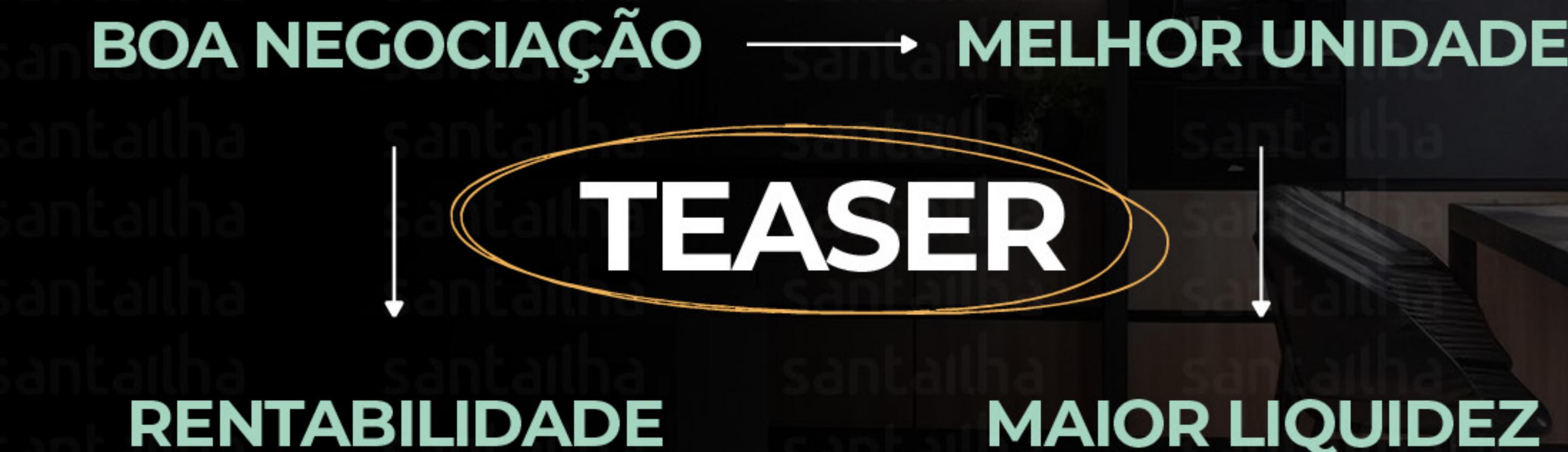
-  **Posição solar**
-  **Vizinhança**
-  **Comodidades**
-  **Andar da unidade**
-  **Qualidade da planta**
-  **Vista**



santaílha
IMÓVEIS



Ao comprar a sua unidade na etapa Teaser, além de garantir a melhor negociação você ainda escolhe as melhores características da unidade. aumentando a sua liquidez na revenda.



A close-up photograph of a stack of gold bars. The bars are rectangular with slightly rounded edges and a polished, reflective surface. They are stacked in a staggered pattern, creating a sense of depth. The lighting highlights the metallic texture and the warm, golden color of the bars.

Completando todos os passos, você vai ter em sua mão, um **excelente ativo imobiliário** que vai te entregar uma rentabilidade excepcional e muito provavelmente acima de outras operações financeiras e com toda segurança do mercado imobiliário.

É por este motivo que **quem entra** nesse jogo **não sai mais**.

POR ISSO que as pessoas que aprendem a fazer isso, **geram fortunas, obtém patrimônios** e alcançam a **liberdade financeira**.

Quer saber como vender, revender e rentabilizar?

Em breve, no **módulo 02** do Guia Definitivo para Investir e Lucrar com Imóveis, você vai ter ainda mais clareza sobre **como investir no mercado** e aferir **lucros**.



ACOMPANHE NOSSAS REDES PARA
SABER SOBRE O PRÓXIMO E-BOOK!



Com mais de 10 anos de atuação em Florianópolis, no Sul da Ilha, é a referência no mercado imobiliário.

- ★ Nos últimos 5 anos, crescimentos acima de 100%;
- ★ 1º lugar em Florianópolis em avaliações do Google;
- ★ + de R\$ 700 milhões vendidos nos últimos anos somente no Sul da Ilha;
- ★ + de 70 colaboradores que vivem e trabalham na região de atuação;
- ★ Presente nos maiores lançamentos imobiliários do Sul da Ilha nos últimos anos.



Felipe Coin Bacichette

Ingressou no mercado imobiliário com apenas 19 anos em uma das maiores incorporadoras da Serra Gaúcha e hoje é **CEO da Santailha Imóveis**.

- ★ Reconhecido como case nacional de nicho territorial no mercado imobiliário;
- ★ Destaque do Conecta Imobi 2022, maior evento do mercado imobiliário da América Latina;
- ★ Convidado para treinamentos e palestras sobre vendas pela Agência Cupola;
- ★ Participante do Insider, grupo exclusivo das 10 maiores referências de imobiliárias do Brasil;
- ★ Conselheiro da Brasa DNA Imobiliário que desenvolve os maiores lançamentos do Sul da Ilha.



O GUIA DEFINITIVO PARA INVESTIR
E LUCRAR COM IMÓVEIS

CONTEÚDO:
Felipe Coin Bacichette

DESIGN E DIAGRAMAÇÃO:
Lucas Francisco de Sousa