



ABC do Investimento:

para iniciantes no
mercado imobiliário

SUMÁRIO

Apresentação	03
1. Nível 1 : Fundamentos Essenciais	04
1.1 <u>Cap Rate</u>	
1.2 <u>Equity</u>	
1.3 <u>FIIIs (Fundos de Investimento Imobiliário)</u>	
1.4 <u>LCI e LCA</u>	
1.5 <u>ROI (Retorno sobre Investimento)</u>	
1.6 <u>Valorização Patrimonial</u>	
1.7 <u>Yield</u>	
1.8 <u>Resumo Geral</u>	
2. Nível 2 : Estratégias & Estruturas	09
2.1 <u>Amortização</u>	
2.2 <u>Due Diligence</u>	
2.3 <u>Fundo de Tijolo vs. Fundo de Papel</u>	
2.4 <u>Permuta</u>	
2.5 <u>VGv (Valor Geral de Vendas)</u>	
2.6 <u>Resumo Geral</u>	
3. Nível 3 : Inovação & Moradia do Futuro	13
3.1 <u>Coliving</u>	
3.2 <u>ESG Imobiliário</u>	
3.3 <u>Fractional Ownership</u>	
3.4 <u>PropTech</u>	
3.5 <u>Smart Contract Imobiliário</u>	
3.6 <u>Tokenização Imobiliária</u>	
3.7 <u>Resumo Geral</u>	

APRESENTAÇÃO

No universo da Moradia do Futuro, conhecimento é o maior ativo. Este glossário foi criado para quem quer entender o mercado imobiliário além dos clichês, combinando a solidez dos investimentos tradicionais com a inteligência das novas tecnologias. **Aqui você encontra desde os fundamentos essenciais até os conceitos que estão redesenhando a forma como moramos, investimos e construímos patrimônio.**

Cada termo é apresentado em **três camadas:**

Definição Técnica

Tradução para a vida real

Conexão Direta com o Ecossistema da Moradia Inteligente e Sustentável

Bora aprender?

Nível 01

Fundamentos Essenciais

Os blocos de construção de qualquer estratégia inteligente de investimento imobiliário.



1.1 Cap Rate

| Definição técnica: Razão entre a renda operacional líquida anual de um imóvel e seu valor de mercado, expressa em percentual.

| Em palavras simples: É o "termômetro de rentabilidade" de um imóvel. Divide o lucro anual pelo preço pago e mostra em quanto tempo e a que taxa, o imóvel se paga.

1.2 Equity

| Definição técnica: Participação acionária ou patrimonial real de um investidor em um ativo imobiliário, descontadas as dívidas e obrigações.

| Em palavras simples: É o quanto do imóvel é realmente "seu". Se o apartamento vale R\$ 500 mil e você deve R\$ 200 mil ao banco, seu equity é R\$ 300 mil.

1.3 FIIs : Fundos de Investimento Imobiliário

| Definição técnica: Veículos de investimento coletivo regulados pela CVM que captam recursos para aplicação em ativos imobiliários, distribuindo rendimentos mensais isentos de IR para pessoas físicas.

| Em palavras simples: Imagine ser sócio de shoppings, galpões logísticos e lajes corporativas sem precisar comprar o imóvel. Os FIIs fazem exatamente isso e ainda pagam "aluguel" todo mês na sua conta.

1.4 LCI e LCA

| Definição técnica: Letras de Crédito Imobiliário e do Agronegócio. São títulos de renda fixa emitidos por bancos, lastreados em créditos imobiliários ou do agro, com isenção de IR para pessoas físicas.

| Em palavras simples: São como um "CDB com isenção de imposto". Você empresta dinheiro para o banco financiar imóveis e recebe juros sem pagar IR. Seguro e previsível.



1.5 ROI : Retorno sobre Investimento

| Definição técnica: Indicador que mede o ganho ou perda gerado por um investimento em relação ao capital aplicado:

$$\text{ROI} = (\text{Ganho} - \text{Custo}) \div \text{Custo} \times 100$$

| Em palavras simples: Quanto você ganhou para cada real investido. ROI de 15% ao ano significa que cada R\$ 1.000 virou R\$ 1.150. Simples assim!

1.6 Valorização Patrimonial

| Definição técnica: Aumento no valor de mercado de um ativo imobiliário ao longo do tempo, gerado por fatores como localização, infraestrutura, demanda e qualidade construtiva.

| Em palavras simples: É o imóvel ficando mais valioso enquanto você dorme. Você compra, o bairro se desenvolve, e quando vai vender, recebe muito mais do que pagou.

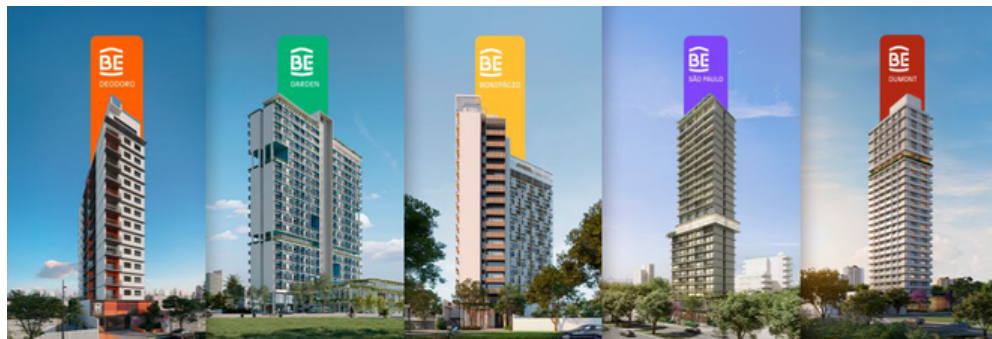
1.7 Yield

| Definição técnica: Aumento no valor de mercado de um ativo imobiliário ao longo do tempo, gerado por fatores como localização, infraestrutura, demanda e qualidade construtiva.

| Em palavras simples: É o imóvel ficando mais valioso enquanto você dorme. Você compra, o bairro se desenvolve, e quando vai vender, recebe muito mais do que pagou.



No ecossistema da Moradia do Futuro em Maringá, cada fundamento essencial do Nível 1 ganha forma concreta nos empreendimentos da Linha BE:



- | **Cap Rate:** Studios inteligentes com locação via HOUSI, ou seja, ativos de renda passiva sem burocracia.
- | **FIIIs:** Nossos empreendimentos com certificações GBC e WELL seguem o mesmo padrão sustentável dos ativos que compõem portfólios de FIIIs modernos.
- | **ROI:** É evidenciado em empreendimentos como o BE São Paulo, que vendeu mais de 90% das unidades no lançamento, indicando alta demanda e retorno acelerado.
- | **Yield:** Vem da renda mensal dos studios gerenciados pela Housi, oferecendo ao investidor fluxo passivo e consistente sem gestão tradicional.
- | **Equity:** A participação do investidor no ativo aumenta gradualmente conforme as parcelas são amortizadas durante a construção.
- | **LCI e LCA:** Podem ser utilizadas como porta de entrada em renda fixa para depois aportar em studios BE de alto padrão locacional.
- | **Valorização Patrimonial:** É impulsionada por localizações estratégicas da BE em regiões consolidadas e em expansão de Maringá, como Zona 01, Zona 07 e Zona 08.

Nível 02

Estratégias & Estruturas

Para quem já sabe o básico e quer ir mais fundo nas estruturas do mercado imobiliário.



2.1 Amortização

| Definição técnica: Redução gradual do saldo devedor de um financiamento imobiliário por meio de pagamentos periódicos que incluem principal e juros.

| Em palavras simples: Cada parcela que você paga "come" um pedaço da dívida. Com o tempo, você passa a ser mais dono do imóvel e deve menos ao banco.

2.2 Due Diligence

| Definição técnica: Processo de investigação e análise criteriosa de um ativo imobiliário. Verificação jurídica, fiscal, técnica e de compliance feita antes da aquisição.

| Em palavras simples: É a "pesquisa detetivesca" antes de comprar. Você verifica se o imóvel tem dívidas escondidas, problemas na documentação ou irregularidades estruturais.



2.3 Fundo de Tijolo vs Fundo de Papel

| Definição técnica: Fundo de Tijolo: FII que investe diretamente em imóveis físicos. Fundo de Papel: FII que investe em ativos financeiros lastreados em imóveis (CRI, LCI, debêntures).

| Em palavras simples: Tijolo = você é sócio de imóveis reais. Papel = você investe em créditos imobiliários. Um gera renda por aluguel; o outro, por juros. Ambos isentos de IR.

2.4 Permuta

| Definição técnica: Operação imobiliária em que um terreno ou ativo é cedido a uma incorporadora em troca de unidades futuras ou percentual das vendas do empreendimento.

| Em palavras simples: Você troca seu terreno por apartamentos prontos, sem desembolsar dinheiro. A construtora constrói e você recebe unidades como pagamento.

2.5 VGV: Valor Geral de Vendas

| Definição técnica: Soma do potencial de receita total de um empreendimento imobiliário caso todas as unidades sejam vendidas pelo preço de tabela.

| Em palavras simples: É o "faturamento teórico máximo" do lançamento. Se um empreendimento tem 100 apartamentos a R\$ 500 mil cada, o VGV é R\$ 50 milhões.

No universo das estratégias e estruturas aplicadas aos empreendimentos BE, cada conceito do Nível 2 encontra um espelho concreto:



- | **Amortização:** Acelerada nos studios BE, reduz o prazo da dívida, libera capital para novos aportes e aumenta o patrimônio do investidor.
- | **Due Diligence:** Essencial antes de adquirir na Linha BE, garantindo a verificação de documentação, certificações WELL e GBC e a solidez da parceria com a Housi.
- | **Fundo de Tijolo e Fundo de Papel:** A diferença entre eles se reflete nos empreendimentos da BE versus investimentos indiretos via CRIs e LCIs em Maringá.
- | **Permuta:** Permite trocar terrenos em áreas estratégicas de Maringá por unidades em empreendimentos como os studios BE, viabilizando o investimento sem aporte imediato.
- | **VGv:** Ganha escala em projetos como o BE Garden e o BE Dumont, que somam centenas de milhões em potencial de receita, atraindo investidores e reforçando a credibilidade do ecossistema BE em Maringá.

Nível 03

Inovação & Moradia do Futuro

Os conceitos que estão reinventando o mercado imobiliário e onde estão as maiores oportunidades da próxima década.



3.1 Coliving

| Definição técnica: Modelo habitacional em que espaços privados (quartos ou studios) são combinados com áreas comuns de alto padrão (cozinha, coworking, lazer...) geridos profissionalmente.

| Em palavras simples: É morar em um lugar que já vem com tudo: Wi-Fi, academia, sala de reuniões e comunidade. Você paga um valor fixo e usa tudo. Sem contas separadas, sem burocracia.



3.2 ESG Imobiliário

| Definição técnica: Aplicação dos critérios de Environmental (ambiental), Social e Governance (governança) na avaliação e gestão de ativos e empreendimentos imobiliários.

| Em palavras simples: É investir em imóveis que fazem bem para o planeta, para as pessoas e que são geridos de forma ética. E que, de quebra, tendem a se valorizar mais.

3.3 Fractional Ownership

| Definição técnica: Modelo de copropriedade em que múltiplos investidores detêm frações de um mesmo ativo imobiliário, compartilhando proporcionalmente custos e rendimentos.

| Em palavras simples: Dividir para conquistar. Você e mais 9 pessoas compram juntos uma villa de alto padrão, cada um paga 10% e recebe 10% do rendimento. Sem precisar ser milionário.

3.4 PropTech

| Definição técnica: Setor de empresas de tecnologia aplicada ao mercado imobiliário, cobrindo desde plataformas de locação e compra até automação predial e gestão de ativos.

| Em palavras simples: É quando a startup encontra o tijolo. Aluguel sem fiador, tour virtual em 3D, contrato assinado pelo pagamento de aluguel via Pix: tudo isso é PropTech.



3.5 Smart Contract Imobiliário

| Definição técnica: Contrato autoexecutável registrado em blockchain que opera automaticamente quando condições predefinidas são atendidas, eliminando intermediários em transações imobiliárias.

| Em palavras simples: Um contrato que executa sozinho, sem necessidade de intermediários tradicionais. Pagou? O token vai para a sua carteira. Simples, seguro e transparente.



3.6 Tokenização Imobiliária

| Definição técnica: Representação digital de direitos sobre ativos imobiliários por meio de tokens em blockchain, permitindo fracionamento, rastreabilidade e negociação 24/7 em mercado secundário.

| Em palavras simples: Transformar um imóvel em tokens digitais é como dividir uma pizza em pedaços e vender cada fatia separadamente, só que na blockchain, com segurança e liquidez.

No horizonte da inovação e da Moradia do Futuro, os conceitos do Nível 3 ganham vida concreta nos empreendimentos BE em Maringá:



- | **Coliving:** Base da Linha BE, com studios compactos e áreas compartilhadas que oferecem uma experiência completa e prática ao morador.
- | **ESG Imobiliário:** Na Linha BE se traduz em certificações. O BE Garden conquistou WELL Gold e GBC Ouro, enquanto o BE Dumont alcança WELL Platinum, alinhando os empreendimentos às exigências modernas de sustentabilidade em Maringá.
- | **Fractional Ownership:** Democratiza o investimento imobiliário em Maringá, permitindo que vários investidores compartilhem um mesmo ativo, dividindo custos e rendimentos.
- | **PropTech:** Está presente em toda a operação BE, com tecnologia nos studios e gestão digital pela Housi, incluindo precificação dinâmica e suporte 24h.
- | **Smart Contract Imobiliário:** Representa o futuro das transações e está alinhado à inovação digital da BE em Maringá.
- | **Tokenização Imobiliária:** Amplia o acesso a investimentos ao fracionar ativos, alinhando-se à proposta inovadora da BE e à evolução do mercado no Brasil.

BE A MORADIA DO FUTURO



Ao investir em um BE, você está investindo em imóveis modernos e eficientes, com localização estratégica, situados em regiões que entregam um retorno sólido e impulsionam a rentabilidade. Com a parceria da HOUSI, você ainda conta com uma gestão completa do imóvel, com locação otimizada, manutenção de propriedade e uma experiência livre de preocupações.

Invista em sucesso, invista em um studio BE.

QUER IR ALÉM ?

Comece a investir com quem se preocupa com você.

Conheça os empreendimentos BE



**Loja Conceito
BE, A Moradia do Futuro**

R. Mal. Deodoro, 1013 - Zona 07
Esquina com a Av. São Paulo
Maringá - PR



E para continuar por dentro das tendências do mercado imobiliário, acompanhe **@amoradiadofuturo** nas redes sociais.