

Desafios e **oportunidades**
para quem atua no

Minha Casa, Minha Vida





Quem sou eu?

Sou Caio Lobo,
incorporador imobiliário e
engenheiro civil.

Entusiasta do mercado imobiliário.

 @oincorporador

**Hoje, existem
mais de 550 mil
corretores de
imóveis ativos
no Brasil.**

Dados do Cofeci

**Neste cenário, quem
vai se destacar?**

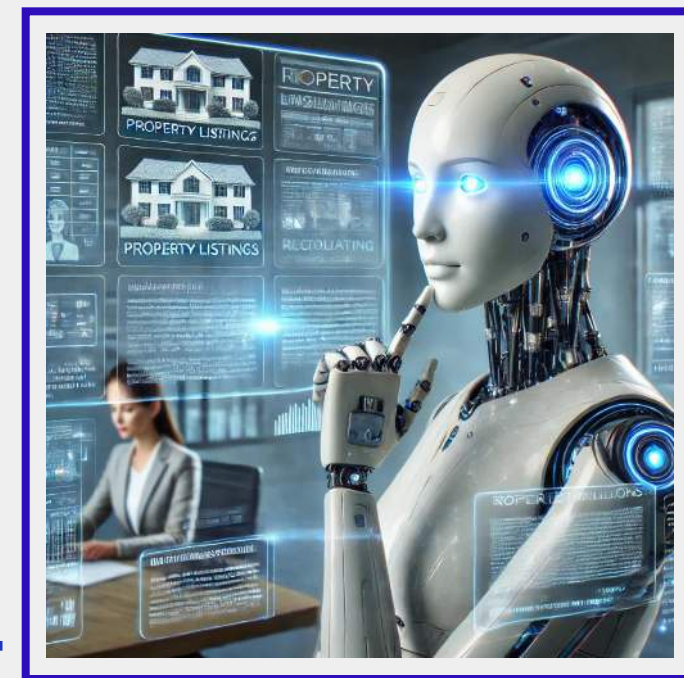


As novas velhas preocupações...



Há 10 anos, falava-se que o corretor de imóveis seria substituído pelos **portais imobiliários**.

Hoje, alguns falam que o corretor será substituído por **inteligência artificial**.



**Os portais
imobiliários e
IA's são apenas
ferramentas!**



!!

**Quem vai substituir o corretor de imóveis
de hoje é o NOVO CORRETOR de imóveis!** !!



O novo corretor de imóveis deve ser um **Consultor de investimentos imobiliários**

O consultor vende conhecimento e relacionamentos, e não o produto em si.

Quem vende o imóvel, é o dono do imóvel.



Maior percepção de valor

Consultoria traz uma percepção de valor maior do que comissão de venda.



**Consultor de
investimentos
imobiliários** deve
saber mais do que
“apenas vender”



**Conhecimento técnico
sobre o mercado imobiliário:**

OPORTUNIDADE!



20%

80%



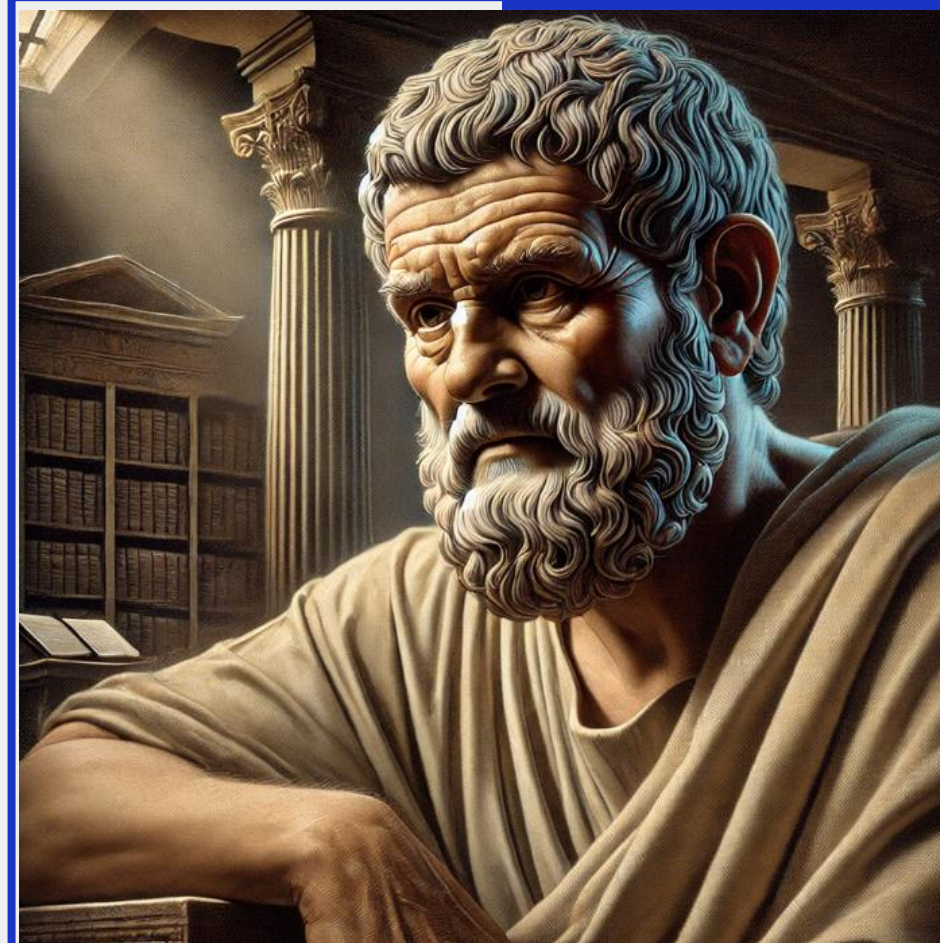
Desenvolver
habilidades
de vendas



Esteja preparado!

“Sorte é o que acontece
quando a **preparação**
encontra a oportunidade!”

Sêneca



Concordo...

“Mas para quais oportunidades devo me preparar?”

Quais continuarão sendo **oportunidades no mercado imobiliário nos próximos anos e décadas?**





**Minha Casa
Minha Vida**

MERCADO IMOBILIÁRIO NA DÉCADA DE 90



agênciaBrasil

A+

NOTÍCIAS | CULTURA | DIREITOS HUMANOS | ECONOMIA | EDUCAÇÃO | ESPORTES | GERAL | INTERNACIONAL | JUSTIÇA | MEIO AMBIENTE | POLÍTICA

Geral

Brasil registra déficit habitacional de 6 milhões de domicílios

Houve aumento de cerca de 4,2% na comparação com 2019

ANA CRISTINA CAMPOS - REPÓRTER DA AGÊNCIA BRASIL

Publicada em 24/04/2024 - 18:54
Rio de Janeiro







Ao vivo

Política

Economia

Esportes

Pop

Viagem & Gastr

Economia

Investimentos

Negócios

Macroeconomia

Brasil precisa de quase R\$ 2 tri até 2033 para acabar com déficit habitacional, diz estudo

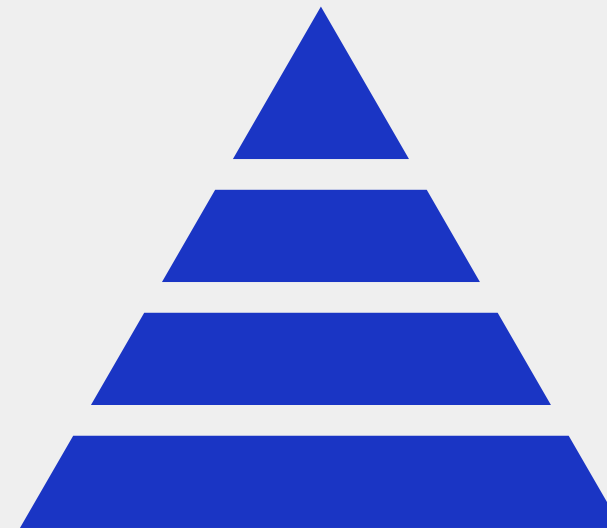
Apresentado pela Cbic, dado leva em conta déficit habitacional atual e demanda por moradias nos próximos 10 anos

Danilo Moliterno, da CNN

03/04/2024 às 09:45 | Atualizado 03/04/2024 às 12:39



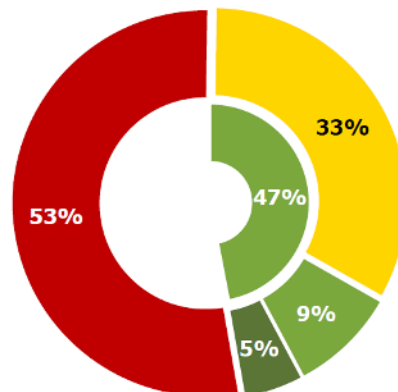
**+70% das famílias
brasileiras possuem uma
renda mensal abaixo de
R\$ 8.000,00.**



Segundo os dados mais recentes da Pesquisa
Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD)
Contínua, realizada pelo IBGE em 2023.

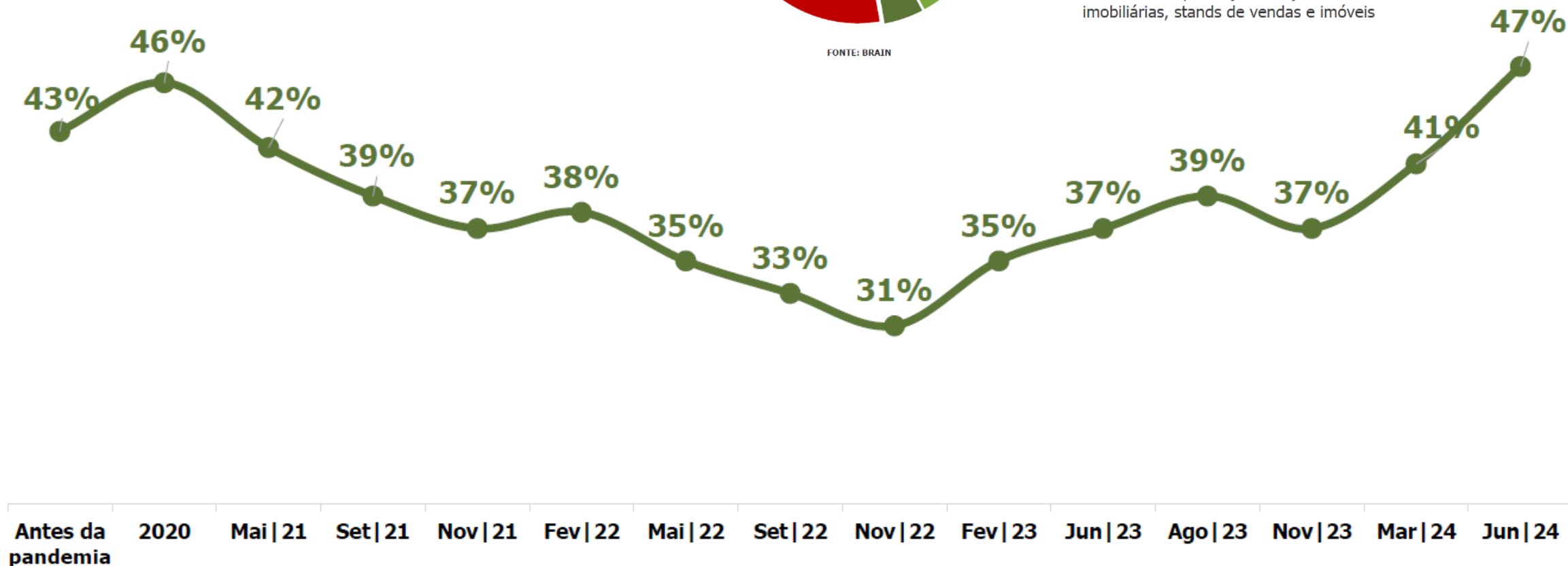


INTENÇÃO DE COMPRA



- Não pretende comprar imóvel neste período
- Pretende comprar, mas ainda não começou a procurar
- Pretende comprar e já está procurando na internet
- Pretende comprar e já começou a visitar imobiliárias, stands de vendas e imóveis

FONTE: BRAIN

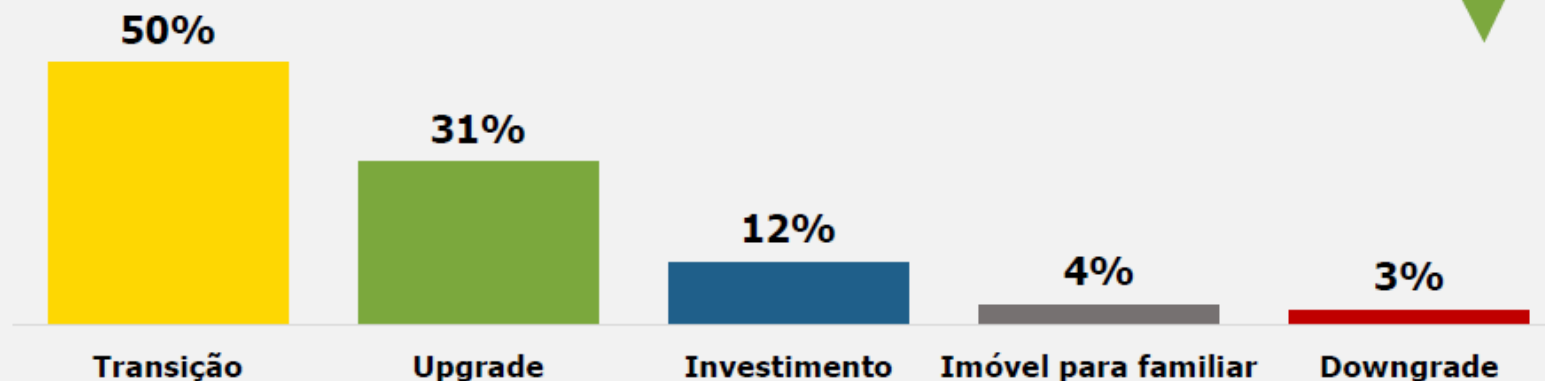
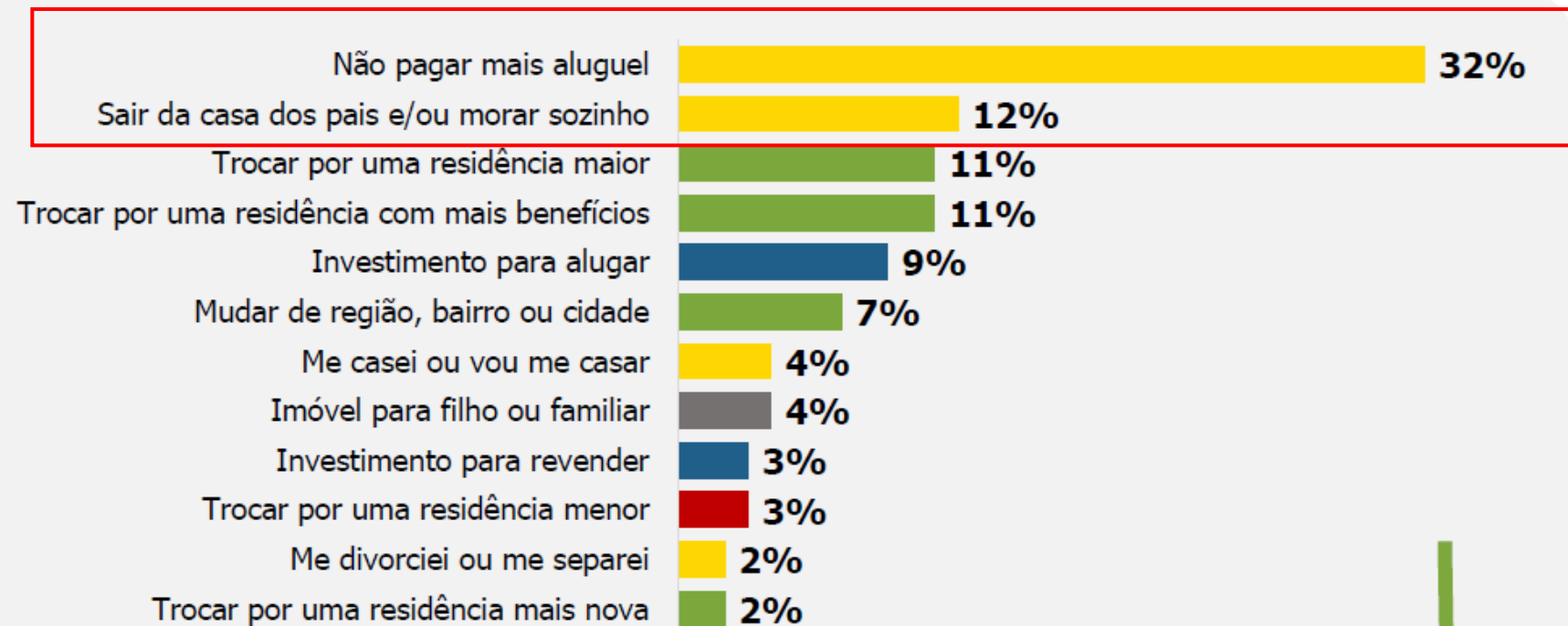


FONTE: BRAIN

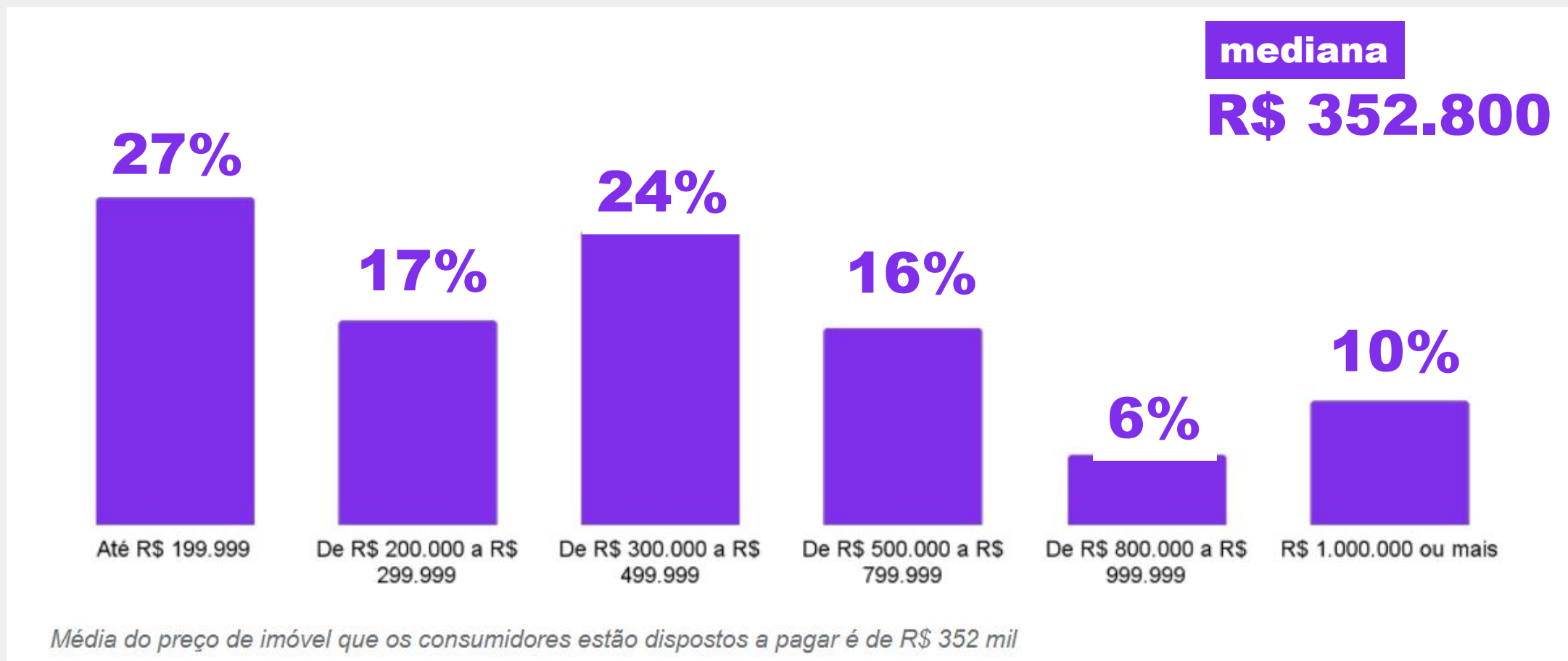
MOTIVO DA COMPRA



Geral



Quanto as pessoas estão dispostas a pagar por um imóvel?

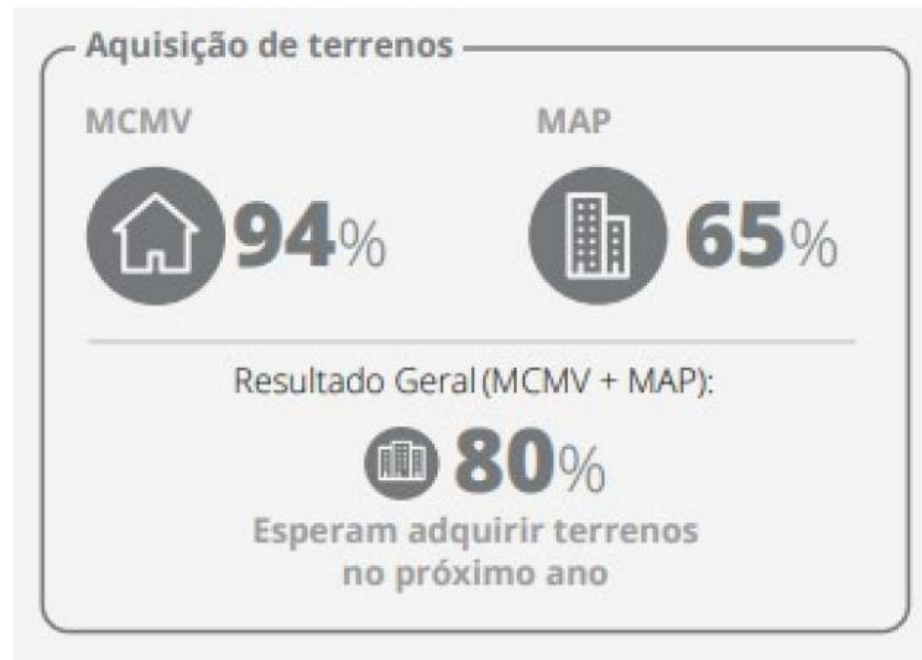


INDICADOR DE CONFIANÇA DO SETOR IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – ABRAINC | DELOITTE

EXPECTATIVAS LANÇAMENTOS



EXPECTATIVAS AQUISIÇÃO DE TERRENOS



**53% dos lançamentos hoje são dentro
do Programa Minha Casa, Minha Vida!**



Gostei!

“Vou focar no segmento popular agora,

onde está a maior demanda e **é o mercado de maior potencial no Brasil.**

O que eu preciso saber sobre o Minha Casa, Minha Vida??”

A seguir 5 itens que você precisa saber...



1

FAIXAS URBANAS DO PROGRAMA



Valores atualizados em 2024

FAIXA 1: Famílias com renda bruta até **R\$ 2.850,00**

FAIXA 2: Famílias com renda bruta entre **R\$ 2.850,01 e R\$ 4.700,00**

FAIXA 3: Famílias com renda bruta entre **R\$ 4.700,01 a R\$ 8.000,00**

Subsídio varia por renda, composição familiar e localização. **APENAS PARA FAIXAS 1 E 2**

2

LIMITE MÁXIMO DO IMÓVEL – TETO



FAIXA 3: **R\$ 350.000,00**
VÁLIDO PARA TODO O PAÍS

2

LIMITE MÁXIMO DO IMÓVEL – TETO



FAIXAS 1 E 2:

RECORTE TERRITORIAL	Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes	Municípios com população menor que 750 mil e maior ou igual a 300 mil habitantes	Municípios com população menor que 300 mil e maior ou igual a 100 mil habitantes	Municípios com população menor que 100 mil habitantes
Grande Metrópole Nacional e Metrópoles Nacionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	264.000	250.000	230.000	200.000
Metrópoles e seus respectivos Arranjos Populacionais	255.000	245.000	225.000	195.000
Capitais Regionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	250.000	245.000	220.000	190.000
Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais	-	220.000	210.000	190.000

2

LIMITE MÁXIMO DO IMÓVEL – TETO



FAIXAS 1 E 2:

RECORTE TERRITORIAL	Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes
Grande Metrópole Nacional e Metrópoles Nacionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	264.000
Metrópoles e seus respectivos Arranjos Populacionais	255.000
Capitais Regionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	250.000
Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais	-

CIDADE	RENDA ATÉ R\$ 4.400,00	RENDA DE R\$ 4.400,01 A R\$ 8.000,00
GOIÂNIA	R\$ 255 MIL	R\$ 350 MIL
AP. DE GOIÂNIA	R\$ 245 MIL	R\$ 350 MIL
GOIANIRA	R\$ 195 MIL	R\$ 350 MIL
GUAPÓ	R\$ 195 MIL	R\$ 350 MIL
SENADOR CANEDO	R\$ 225 MIL	R\$ 350 MIL
TRINDADE	R\$ 225 MIL	R\$ 350 MIL

245.000	225.000	195.000
245.000	220.000	190.000
220.000	210.000	190.000

3

TAXAS DE JUROS REDUZIDAS:

4 a 8,16% a.a. + TR

		Cotistas		Não Cotistas	
		Norte e Nordeste	Sul, Sudeste e Centro Oeste	Norte e Nordeste	Sul, Sudeste e Centro Oeste
Faixa 1	Até R\$ 2.000	4%	4,25%	4,5%	4,75%
	De R\$ 2.000,01 a R\$ 2.640	4,25%	4,5%	4,75%	5%
Faixa 2	De R\$ 2.640,01 a R\$ 3.200	4,75%	5%	5,25%	5,5%
	De R\$ 3.200,01 a R\$ 3.800	5,5%	5,5%	6%	6%
	De R\$ 3.800,01 a R\$ 4.400	6,5%	6,5%	7%	7%
Faixa 3	De R\$ 4.400,01 a R\$ 8.000	7,66%	7,66%	8,16%	8,16%

Taxas de juros no MCMV não são afetadas pelo aumento da Selic!

 Buscar

Valor**investe** | Imóveis

Bancos alertam que taxa de financiamento imobiliário deve aumentar

Cenário foi apontado por representantes de instituições financeiras e de incorporadoras que participam, hoje, de evento da Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias

Por **Ana Luiza Tieghi, Valor** — São Paulo

24/09/2024 13h18 · Atualizado há um dia



Recursos do MCMV vem do FGTS e não da poupança.

g1

ECONOMIA

Caixa vai reduzir cota de financiamento para imóveis de até R\$ 1,5 milhão e exigir entrada maior de compradores; entenda

Alterações valem a partir de 1º de novembro. Com isso, clientes precisarão dar pelo menos 30% do valor do imóvel de entrada pelo sistema de amortização SAC e 50% pelo sistema Price.

Por **Isabela Bolzani, g1**

15/10/2024 13h45 · Atualizado há um dia

4

O que é o “Associativo”?

Modalidade em a Caixa **permite que os clientes façam o financiamento da unidade desde o início da obra (lançamento).**

**O oceano azul
está aqui!**

+ 70% da população

+ 53% dos lançamentos

E pouca gente entende de associativo!



5

Seja especialista em



Esteja preparado para ser um consultor do seu cliente!

- Banco da Habitação e **operador do MCMV**;
- A Caixa possui uma carteira de crédito imobiliário de R\$ 797,28 bilhões;
- **Market Share de 99,5% do funding FGTS** e 67,97% no geral!
- São assinados 3.296 contratos de financiamento **POR DIA** na Caixa, equivalente a R\$ 917 milhões!



**Minha Casa
Minha Vida**

O Minha Casa, Minha Vida é o programa habitacional de maior sucesso da história do Brasil.

Mesmo assim ainda não conseguimos diminuir o déficit habitacional, que está igual ao que era antes do programa existir!



**O presente (e futuro) do mercado imobiliário
residencial está no segmento popular!**

Prepare-se!



■ **Agora é com vocês!**

“Primeiro, diga a si mesmo
o que você quer ser;
**então faça o que tem
que ser feito!**”

Epicteto



Obrigado!

REDES SOCIAIS E CONTATO:

👤 @oincorporador
✉️ contato@oincorporador.com.br

CONHEÇA A NEWSLETTER:

incorporaNEWS.

