

RAIO-X DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA FLÓRIDA





Índice

Introdução	3
Fatores Estruturais do Boom Imobiliário	4
Miami: De destino turístico a capital financeiro	5
Brickell: A Wall Street do Sul	8
Branded Real Estate	9
Perfil do Comprador e Estratégias	11
Tipos de Aquisição	12
Regiões-Chave e Insights Táticos	14
Airbnb e Curta Temporada	17

Índice

Momento Tático de Entrada	19
O que você Precisa Saber	21
Invista com Segurança na Flórida	22



Raio-X Mercado Imobiliário na Flórida

Oportunidades e Estratégias para Investidores

Nos últimos anos, a Flórida emergiu como um dos destinos mais atrativos para investidores imobiliários globais, impulsionada por uma combinação única de fatores estruturais e conjunturais. Desde 2020, mais de 1 milhão de pessoas migraram para o estado, atraídas por incentivos fiscais, qualidade de vida e um cenário macroeconômico favorável ao real estate.

Cidades como Miami, agora uma potência financeira, e regiões como Brickell – apelidada de "Wall Street do Sul" – têm redefinido o mercado com alta demanda por residências de luxo e empreendimentos branded.

Neste e-book, apresentamos insights e as dinâmicas por trás desse boom, os perfis de compradores, as estratégias de investimento mais eficazes e as regiões-chave.

De incentivos fiscais à ascensão de propriedades assinadas por marcas de luxo, é hora de identificar oportunidades sólidas, evitar armadilhas para estruturar investimentos que combinem proteção patrimonial e geração de renda dolarizada.

Seja você um investidor focado em renda passiva, um comprador em busca de uma segunda residência ou um imigrante em transição para os EUA, este guia oferece insights práticos e táticos para navegar nesse mercado vibrante e promissor.



Fatores Estruturais do Boom Imobiliário

A pandemia COVID representa um fator disruptivo para a Flórida. Enquanto muitas regiões no mundo se viram em uma situação de calamidade, a Flórida emergiu com políticas mais flexíveis e mais pró-mercado;

- Estima-se que mais de **1 milhão de pessoas migraram para a Flórida desde o ano de 2020**. A pandemia acelerou a mobilidade doméstica nos EUA, favorecendo estados com menor carga tributária, melhor ambiente de negócios, segurança, qualidade de vida e clima mais ameno como a Flórida;
- Forte migração de **norte-americanos de alto poder aquisitivo**, especialmente de Nova York, Califórnia e Illinois.

Principais Motivações

- Incentivos fiscais estaduais (ausência de income tax na Flórida);
- Qualidade de vida, segurança, clima e acesso a escolas e serviços de excelência;
- Cenário macro favorável ao real estate como proteção contra inflação.



Miami

De Destino Turístico a Capital Financeira

- Empresas financeiras e de tecnologia têm **realocado escritórios centrais para Miami**, atraídas por clima próspero, ambiente de negócios mais efervescente e custo operacional reduzido;
- O Brickell reúne as principais instituições financeiras internacionais do mundo;
- Investimento público também está caminhando paralelamente, contribuindo com infraestrutura para a chegada de investimentos privados. Investimento municipal em infraestrutura e mobilidade na ordem de US\$ 1,2 bilhão aplicados nas regiões de Brickell e Downtown.





Miami

Contexto Macro tende a beneficiar Imóveis

- Estagflação global e juros elevados criam janelas de entrada com valuation atrativo;
- Ativos reais, como imóveis, devem se beneficiar ainda mais na próxima onda inflacionária;
- O pulo do gato: propriedades bem escolhidas funcionarão como proteção patrimonial + geração de renda dolarizada. Imóveis em áreas de alta demanda (centros urbanos, regiões com infraestrutura) tendem a ser mais resilientes à estagnação.





Estratégia recomendada

- Definir qual o objetivo principal: renda em dólares, uso próprio ou os dois, para cada perfil há uma região mais favorável;
- Pesquisar as regiões mais alinhadas ao perfil e estilo de vida e definir budget;
- Contar com assessoria de corretores experientes, comprometidos em encontrar um imóvel alinhado ao seu estilo de vida, que auxiliem em todo o processo de aquisição.





Brickell: A Wall Street do Sul

- Brickell possui **uma das maiores concentrações de instituições financeiras internacionais nos EUA - o que é um sinal extremamente relevante ;**
- A região oferece uma combinação única de infraestrutura corporativa + lifestyle urbano. Não apenas uma região de negócios, mas uma área residencial bem estruturada e até mesmo um centro turístico.
- Altíssima demanda por residências de luxo, branded residences e imóveis com design integrado ao wellness e conveniência.





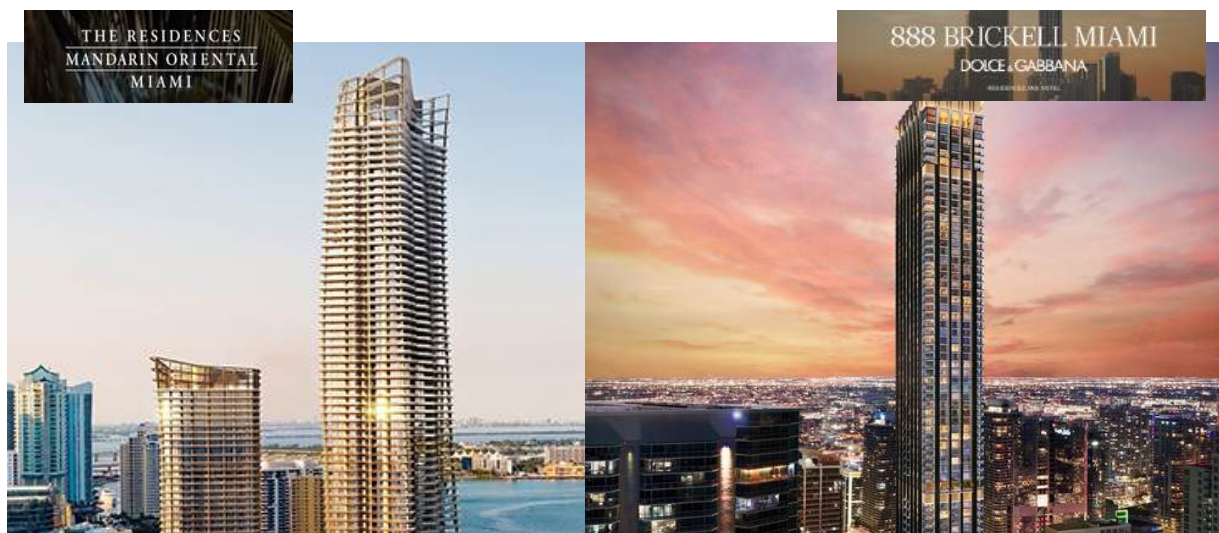
Branded Real Estate - Empreendimentos de Ultra-Luxo

O que são Branded Buildings?

- Empreendimentos residenciais assinados por marcas de luxo (ex: Mercedes, Cipriani, Baccarat, Aston Martin, Mandarin, entre outros).
- Integram design, serviços personalizados e marcas como elemento de valor.

Quais os Diferenciais

- Propriedades branded valorizam, em média, **25% a 30%** acima de imóveis comparáveis por agregarem o alto padrão das marcas em seu valor;
- Proporcionam reconhecimento global, liquidez, rentabilidade e diferenciação no portfólio.





CONVEX

BRICKELL - MIAMI, FLORIDA

Baccarat Residences Miami





Perfil do Comprador e Estratégias

Principais perfis de compradores

1. Investidor com foco em geração de renda

Busca imóveis com potencial de aluguel (curto ou longo prazo);

Prioriza liquidez, cap rate atrativo e baixo risco operacional.

2. Comprador de segunda residência

- Foco em localização estratégica, custos de manutenção, infraestrutura e possibilidade de uso parcial.

3. Imigrante em transição para os EUA

- Combina objetivo patrimonial com uso residencial efetivo;
- Prioriza liquidez, cap rate atrativo e baixo risco operacional.





Tipos de aquisição

Novas construções (Pre-Construction Deals)

- Entrada fracionada ao longo da construção (ex: 10% na assinatura, 10% na fundação, 5% na estrutura);
- Permite planejamento financeiro escalonado, diluindo o risco e protegendo contra inflação de preços;
- Em alguns projetos, existe a oferta de **leaseback**.

O que é Leaseback?

- Modelo onde o incorporador aluga de volta o imóvel adquirido, pagando uma renda garantida por tempo determinado ao proprietário;
- Rendimento anual entre 6% e 10%, com contrato fixo e sem preocupação operacional para o investidor;
- Ideal para investidores passivos que desejam **renda previsível e isenção de gestão ativa**.



Revenda (Resale)

- Imóvel pronto, já disponível no Mercado;
- Mais flexível em localização e tipologia;
- Financiamento mais comum para estrangeiros: 30% entrada, 70% financiado via mortgage broker;
- As condições de financiamento de acordo com alguns fatores;
- O processo pode ser facilitado com profissionais especializados em compradores internacionais.





Regiões-Chave e Insights Táticos

Brickell

- Após Nova York, Brickell é a maior concentração de instituições financeiras nos EUA.
- Vida urbana intensa - Conecta-se facilmente a Downtown, Coconut Grove, Coral Gables e Design District, formando o principal eixo de negócios e entretenimento de Miami.
- A região possui alto índice de valorização imobiliária nos últimos anos, com alguns lançamentos ultrapassando US\$ 2.000 por pé quadrado.
- Imóveis com alta liquidez e grande potencial de valorização, especialmente em empreendimentos novos e bem localizados.





Coconut Grove

- Bairro estrategicamente bem posicionado e tem atraído um público de alta renda;
- Novos empreendimentos prometem estar alinhados a um lifestyle.

Boca Raton & Delray Beach

- Casas espaçosas em condomínios fechados, entorno escolar excelente.
- Fácil acesso por trem (Brightline) e excelente infraestrutura comunitária.

Fort Lauderdale

- Mercado de locação sazonal em expansão.
- Demanda da geração prateada (aposentados com alto poder de consumo).
- Cuidado com escolas e zonas de inundação (flooding zones).



Orlando

- Região em contínuo desenvolvimento. Atrai muitos brasileiros, que tem o desejo de ter uma casa em condomínio fechado. Fundamental buscar informações sobre zoning (regulamentação municipal que define onde é permitido residências, comércios, hotéis ou aluguel de curta duração);
- Algumas regiões possuem **restrições específicas para Airbnb e curta temporada**, exigindo licenças especiais ou proibindo completamente locações por menos de 30 dias;
- Essas restrições podem impactar a liquidez do imóvel e limitar a rentabilidade esperada;
- Avaliar reputação do construtor e flexibilidade na gestão é fundamental;
- Avaliar reputação do construtor e flexibilidade na gestão.





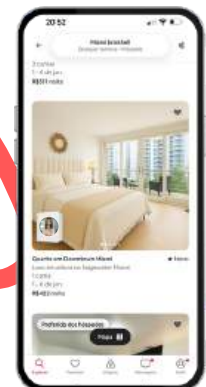
Airbnb e Curta Temporada

- Forte demanda por unidades com aluguel diário permitido;
- Projetos como Habitat (diário) e The Standard (mensal), no Brickell, comentados na live, permitem curta temporada.

Estratégia Recomendada

Solicitar performance reports de unidades semelhantes

- Trata-se de um relatório com dados reais de aluguel de imóveis comparáveis (mesmo prédio ou perfil), quando se tratar de um imóvel que está em revenda.
- **Informações que são importantes:**
 - Receita anual bruta e líquida
 - Taxa de ocupação
 - Preço médio por diária (ADR)
 - Calendário de reservas anteriores e reviews
- Importante para verificar se o retorno financeiro é compatível com a expectativa antes da compra.





Serviços de Property Management

- Imobiliárias e alguns empreendimentos oferecem o serviço de Property Management para gerenciar locações - útil para o proprietário que busca essa comodidade e não tem disponibilidade para fazer a gestão à distância;
- **Serviços incluem:**
 - Gestão de reservas e check-ins/check-outs
 - Limpeza, manutenção e atendimento ao hóspede
 - Precificação dinâmica e otimização de ocupação
- Taxa média: **20% a 30% da receita bruta mensal.**
- Garante operação profissional e reduz riscos e desgaste operacional ao investidor.



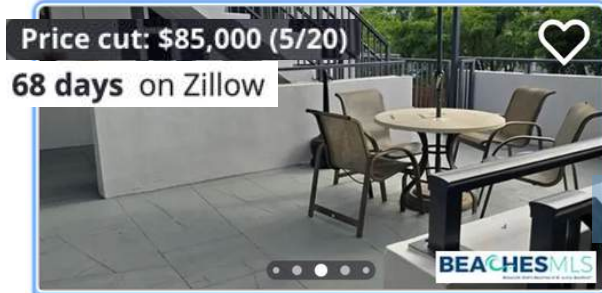


Momento Tático de Entrada

A Convex enxerga um Buyer's Market (Mercado do Comprador) **em formação** na Flórida, ou seja, um cenário favorável aos compradores, que têm mais poder de negociação.

As principais características de um Buyer's Market:

- **Maior oferta de imóveis:** Há maior estoque de casas e/ou apartamentos disponíveis;
- **Preços tendem a cair** ou se estabilizar;
- **Negociação favorável:** Compradores podem negociar descontos, melhores condições de financiamento ou outros benefícios, como reformas ou inclusão de móveis;
- **Tempo de venda maior:** Devido as condições de mercado, com desaceleração econômica, os imóveis ficam mais tempo no mercado, abrindo maior possibilidade de negociação;
- **Cut Prices:** é possível observar uma contínuo aumento de unidades com redução nos preços, algo que não era visto há muitos anos na região.



Coconut Grove

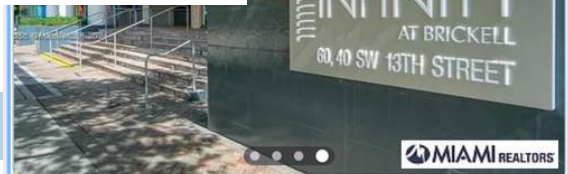
\$245,000



1 bd | 1 ba | 507 sqft - Condo for sale
3240 Mary St UNIT S302, Miami, FL 33133
FLORIDA PROFESSIONAL PROP.

Price cut: \$46,000 (5/7)

215 days on Zillow



Brickell

\$99,000



Studio | -- ba | 65 sqft - Condo for sale
1541 Brickell Ave #C349, Miami, FL 33129
REAL ESTATE SALES FORCE



Price cut: \$105K (4/29)

118 days on Zillow



Boca Raton

\$245,000



2 bds | 2 ba | 1,548 sqft - Condo for sale
7370 Orangewood Lane #305, Boca Raton, FL...
KELLER WILLIAMS REALTY BOCA RATON



O que você precisa saber

- Não necessariamente você verá queda de preços em todas regiões. Imóveis bem precificados tendem a manter pelo menos o valor nominal;
- Regiões que experienciaram mais exageros na predicação tendem a sofrer os maiores ajustes;
- Imóveis do segmento premium resistem mais a sofrer cortes - mas não estão imunes;
- Taxa de juros em patamar relativamente alto para padrões americano afasta compradores locais endividados;
- Nestes momentos de correção, quem tem liquidez disponível vai capturar as melhores oportunidades;
- Maior poder de negociação, especialmente em unidades prontas ou estoques de incorporadoras.
- Questões regulatórias a nível estadual e federal tendem a beneficiar imóveis na região da Flórida - Ex: projeto para eliminar Imposto sobre Propriedade;
- Uma conjunção de fatores beneficia o investidor brasileiro capitalizado para entrar no mercado imobiliário americano.

Invista com segurança e estratégia na Flórida

A Convex em parceria com escritório local em Miami está disponibilizando serviço de suporte especializado para clientes brasileiros.

Você contará com estrutura total para investir da forma correta com amparo de corretores experientes, contadores especializados na legislação e especialistas em financiamento (mortgage broker).

Para saber mais sobre o serviço que a **Convex em parceria com a Finanz Butik** proporciona para os investidores brasileiros que desejam comprar um imóvel na Flórida, entre em contato e receba atendimento:

contato@convexresearch.com.br

Entre em contato através do **[Whatsapp, clicando aqui](#)**



Acompanhe as Redes Sociais da Convex



www.instagram.com/convexresearch



x.com/convexresearch



<https://www.youtube.com/convexresearch>



www.linkedin.com/ConvexResearch



t.me/convexresearch



[Assinaturas Convex](#)