



SMART MONEY

REAL ESTATE

Mercado Imobiliário na Flórida

Oportunidades e Estratégias para Investidores

Nos últimos anos, a Flórida viveu um verdadeiro boom, de destacando 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 momento Imobiliário

A pandemia COVID representou 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.





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.



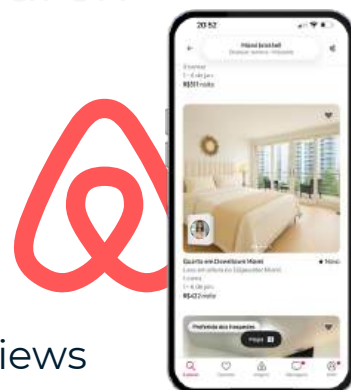
Airbnb e Curta Temporada

- 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) 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 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.



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;
- Atenção redobrada as pré-construções do segmento premium. Privilegie construtores com longa experiência e capacidade de honrar com entregas;
- Taxa de juros em patamar relativamente alto 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.

An aerial photograph of Miami, Florida, showing a dense urban skyline with numerous high-rise buildings. In the foreground, there is a large marina filled with many white yachts and boats. To the left, a large Ferris wheel is visible. The sky is clear and blue. The text '5 BAIRROS PROMISSORES EM MIAMI' is overlaid in large, white, bold, sans-serif font across the center of the image.

5 BAIRROS PROMISSORES EM MIAMI



Coconut Grove

Dados de mercado e vendas

- O valor mediano de **casas unifamiliares** aumentou cerca de **21%** em um ano, passando de US\$ 1,7 mi para US\$ 2,05 mi ([Miami Today, chrispessymiamirealestate.com](#)).
- Para **condomínios**, o aumento foi ainda maior: cerca de **51%**, subindo de US\$ 821 mil para US\$ 1,24 mi ([Miami Today, chrispessymiamirealestate.com](#)).
- Em 2023, **houve 13% a mais de vendas de residências unifamiliares**, totalizando **161 vendas**, com valor mediano de venda em torno de **US\$ 2,02 mi** ([Miami Today](#)).
- Segundo dados de 2023: **vendas totais foram 363**, com valor médio de venda em **US\$ 2,364 mi (alta de 30% em relação a 2022)** e **valor mediano** de venda em **US\$ 1,53 mi (+22,7%)** ([miamicondofinancing.com](#)).
- O mercado está vendendo cerca de **92–8,9 meses de estoque**, um sinal de mercado ainda forte para os vendedores ([miamicondofinancing.com](#)).





Destaques

Carrollton School of the Sacred Heart: escola particular preparatória para meninas, localizada em Coconut Grove, com excelente reputação ([Wikipedia](#)).

Histórico e charmoso: É o bairro residencial mais antigo de Miami, com ruas arborizadas, parques e marinas.

Qualidade de vida: Atrai famílias por conta das escolas de excelência (Ransom Everglades, Carrollton, entre outras).

Valorização: A região vem passando por forte renovação urbana, com novos empreendimentos de luxo e casas modernas substituindo construções antigas.

Público-alvo: Famílias de alto poder aquisitivo, executivos e expatriados.



ANÁLISE FERRAMENTA REAL ESTATE CONVEX

COCONUT GROVE - O OÁSIS

Métricas Capturadas pelo Modelo

RISCO x RETORNO

- **Score de Investimento: A (91/100)** ●
- **Cap Rate Médio:** 5.2%
- **Valorização Anual:** 5.8%
- **Volatilidade:** Baixa ($\sigma = 0.14$)
- **Estabilidade:** Excelente (bairro estabelecido)

WALKABILITY & MOBILIDADE

- **Walk Score:** 88/100
- **Transit Score:** 68/100
- **Main Highway:** Corredor principal
- **Metrorail:** Estação Coconut Grove
- **Bike Paths:** Rede expandindo

SEGURANÇA

- **Taxa de Criminalidade:** 68% abaixo da média
- **Community Policing:** Programa modelo
- **Neighborhood Watch:** Muito ativo
- **Gated Areas:** West Grove, Camp Biscayne
- **Score de Segurança:** 8.9/10



EDUCAÇÃO

- **Ransom Everglades:** Top prep school nacional
- **Carrollton School:** Rating 10/10
- **Immaculata-LaSalle:** Rating 9/10
- **Coconut Grove Elementary:** Rating 8/10
- **Proximidade UM:** 10 minutos

QUALIDADE DE VIDA

- **Peacock Park:** Waterfront recreation
- **CocoWalk:** Lifestyle center renovado
- **Marina:** Dinner Key (maior da FL)
- **Vizcaya Museum:** Patrimônio cultural
- **Barnacle Historic State Park:** Natureza preservada
- **Sailing Capital:** Iatismo e esportes aquáticos

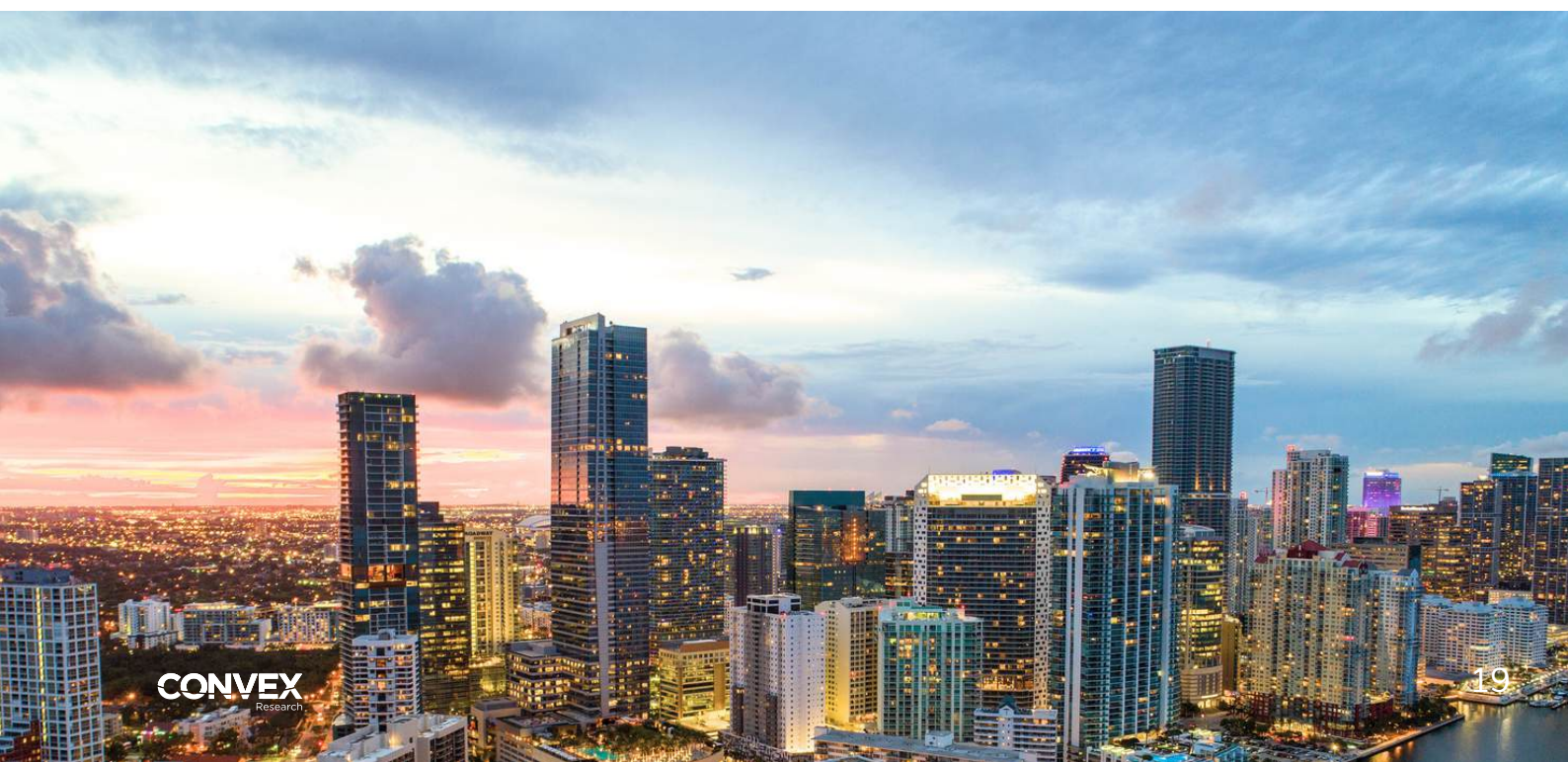
INFRAESTRUTURA & PROJETOS

- **Grove Bay Redevelopment:** \$50M waterfront
- **Regatta Harbour:** Marina expansion
- **Underline Connection:** Link ao parque linear
- **Traffic Calming:** Programa residencial
- **Tree Preservation:** Código mais rígido de Miami

Brickell - Manhattan do Sul

Dados de mercado e vendas

- 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 tem boa estrutura de comércios e serviços, proporcionando um lifestyle de alto padrão;
- Imóveis com alta liquidez com potencial de valorização, especialmente em empreendimentos novos e bem localizados.



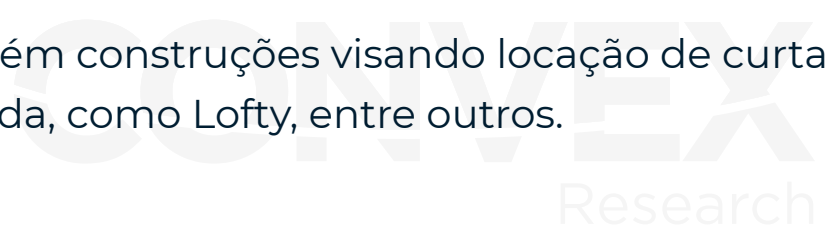
- **Centro financeiro de Miami:** Conhecido como a “Manhattan do Sul”, concentra sedes de bancos e multinacionais.
- **Alta demanda de aluguel:** Jovens profissionais e executivos buscam viver perto do trabalho.
- **Estilo de vida cosmopolita:** Restaurantes sofisticados, rooftops, shoppings (Brickell City Centre) e vida noturna intensa.
- **Imóveis:** Forte oferta de condos modernos e prédios de luxo com serviços 5 estrelas.

CONVEX
Research



Novos Empreendimentos

- Projetos luxuosos como Cipriani, 1428, St Regis e 888 Brickell Dolce & Gabbana fortalecem o apelo das construções endossadas por marcas conhecidas. Em virtude do momento econômico, é preciso ter atenção ao segmento, buscar construtoras sólidas e com calendário de entrega realista.
- Há também construções visando locação de curta temporada, como Lofty, entre outros.




ANÁLISE FERRAMENTA REAL ESTATE CONVEX

BRICKELL - O WALL STREET DO SUL

Métricas Capturadas pelo Modelo:

RISCO x RETORNO

- **Score de Investimento: A+ (95/100)** 
- **Cap Rate Médio:** 5.8%
- **Valorização Anual:** 6.2%
- **Volatilidade: Baixa** ($\sigma = 0.12$)
- **Liquidez: Muito Alta** (DOM: 28 dias)

WALKABILITY & MOBILIDADE

- **Walk Score:** 98/100
- **Transit Score:** 92/100
- **Bike Score:** 85/100
- **Metromover:** Acesso direto a 3 estações
- **Brightline:** 5 min até estação central

SEGURANÇA

- **Taxa de Criminalidade:** 65% abaixo da média de Miami
- **Presença Policial:** Alta (patrulhamento 24/7)
- **Segurança Privada:** 95% dos edifícios com concierge
- **Score de Segurança do Modelo:** 9.2/10



EDUCAÇÃO

Escolas Top-Rated (5 milhas):

- **Mater Academy Bay:** Rating 9/10
- **MAST Academy:** Rating 10/10
- **Design & Architecture Senior High:** Rating 8/10

Proximidade Universidades:

- **FIU Downtown:** 2 min
- **Miami Dade College:** 5 min

QUALIDADE DE VIDA

- **Restaurantes Premium:** 250+ (maior densidade de Miami)
- **Brickell City Centre:** Shopping & entretenimento classe A
- **Mary Brickell Village:** Lifestyle center
- **Simpson Park:** 8 acres de natureza preservada
- **Noise Level:** Moderado (mitigado por soundproofing)

INFRAESTRUTURA & PROJETOS 2025-2030

- **Underline Linear Park:** Expansão em andamento
- **Brickell Backyard:** Novo parque de 3 acres (2026)
- **Smart Traffic System:** Implementação completa até 2026
- **5G Coverage:** 100% do bairro
- **Fiber Optic:** 98% dos edifícios

Edgewater

Dados de mercado e vendas

- Preço mediano de venda: cerca de **US\$ 845 mil**, com alta de **37,4% em 1 ano** ([Redfin](#)).
- Preço por pé²: **US\$ 704**, aumento de **17,2% ano a ano** ([Redfin](#)).
- Em janeiro de 2025, preço mediano à venda era **US\$ 795 mil**, com queda de **-12,1% ano a ano** (o que indica volatilidade) ([Realtor](#)).
- Houve **42 vendas no último mês**, incluindo 672 condomínios, 2 townhouses e 1 imóvel multifamiliar à venda ([Redfin](#)).

Research



- **Crescimento acelerado:** Há 10 anos era uma área mais residencial simples; hoje é um polo de empreendimentos de alto padrão.
- **Frente à baía:** Vista privilegiada da Biscayne Bay, com fácil acesso a Wynwood, Midtown e Downtown.
- **Perfil do comprador:** Jovens, investidores de aluguel de temporada e compradores internacionais.





Novos empreendimentos

- **Projeto “Edgewood 22”**: edifício residencial de 160 unidades, ainda em aprovação, previsto para ter retail no térreo ([Reddit](#)).
- **Icon Bay**, torre de 42 andares com cerca de 300 unidades completa desde 2015, destaca-se como marco local ([Wikipedia](#)).





Destques

- **Públicas com boa avaliação (GreatSchools/Niche):**
 - **Morningside K-8 Academy** (nota B, 15:1)
 - **Booker T. Washington Sr. High** (nota B-, 20:1)
 - **Eneida M. Hartner Elementary** (nota B-, 18:1)
- **Privadas:**
 - **The Cushman School:** nota A+, relação 4:1, avaliação 4,8



ANÁLISE FERRAMENTA REAL ESTATE CONVEX

EDGEWATER

Métricas Capturadas pelo Modelo:

RISCO x RETORNO

- **Score de Investimento:** B- (72/100) ●
- **Cap Rate Médio:** 4.8% (rental yields comprimidos)
- **Valorização Anual Real:** 4.2% (2024-2025)
- **Valorização Projetada:** 2-3% (2025-2026)
- **Volatilidade:** Alta ($\sigma = 0.24$)
- **Liquidez:** Deteriorando (DOM: 82 dias)
- **Risco de Correção:** ALTO - já -15% do pico

DETALHAMENTO

- **Preço médio atual:** \$425/pé² (resale)
- **Pre-construction:** \$580-650/pé² (30-40% premium)
- **Rental yields caindo:** \$3,100/mês (2BR) vs. \$3,800 em 2024
- **Inventory crescendo:** 682 unidades (+145% YoY)
- **Foreclosure risk:** Emergente em pre-construction
- **Special assessments:** \$15-40k vindo em buildings antigos



WALKABILITY & MOBILIDADE

- **Walk Score Real:** 73/100
- **Transit Score:** 52/100
- **Bike Score:** 68/100
- **Car Dependency:** **Alta** (necessário para 70% das atividades)

REALIDADE DETALHADA



O que funciona (30%)

- **Margaret Pace Park (8 acres)** - se morar < 5 min
- **Waterfront path** para exercícios
- **Pet-friendly** (muitos dog parks)
- **Alguns** cafés/restaurantes novos



O que não funciona (70%):

- **Grocery:** Publix a 15-20 min walk (muito longe com compras)
- **Pharmacy:** 1 CVS para todo bairro
- **Banking:** Precisa ir Downtown/Midtown
- **Healthcare:** Mount Sinai
- **Metromover - Bus routes:** Irregulares



MOBILIDADE REAL

- **Para Brickell:** 12 min carro / 35 min walk
- **Para Wynwood:** 8 min carro / 25 min walk
- **Para Airport:** 18 min carro / impossível transporte público
- **Para South Beach:** 15 min carro / 45 min bus

SEGURANÇA

- **Taxa de Criminalidade:** Moderada (melhorando lentamente)
- **Score de Segurança:** 6.8/10
- **Trend: Melhorando** (+12% YoY)
- **Violent Crime:** Baixo
- **Property Crime:** Moderado (car break-ins)
- **Perception:** Ainda considerado "transitional"

QUALIDADE DE VIDA

- **Score Geral:** 6.5/10
- **Lifestyle:** Urbano em transição
- **Demografia:** 65% investors/renters, 35% owners
- **Community Feel:** Baixo (transient population)
- **Family Friendly:** 4/10 (não adequado)



AMENIDADES REAIS

POSITIVOS:

- **Margaret Pace Park (genuinely nice)**
- **Waterfront views (em alguns buildings)**
- **Novos restaurantes/cafés (15+ em 2 anos)**
- **Pet-friendly infrastructure**
- **Proximity to Design District/Wynwood**

ANÁLISE POR ZONA

North Edgewater (29th-36th): 7.5/10

- Mais estabelecido e seguro
- Famílias presentes
- Boa iluminação

Central Edgewater (23rd-29th): 6.5/10

- I-195 divide o bairro
- Algumas áreas desertas à noite
- Construction sites = security issues

South Edgewater (17th-23rd): 6.0/10

- Spillover de Downtown homeless
- Poorly lit areas
- Mais property crime

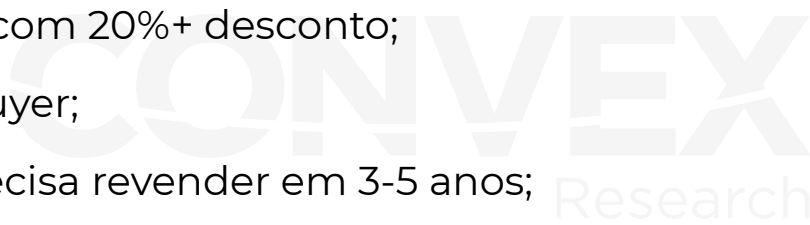


QUANDO CONSIDERAR EDGEWATER:



INDICAÇÃO DE COMPRA

- Resale com 20%+ desconto;
- Cash buyer;
- Não precisa revender em 3-5 anos;
- Prédios específicos;
- Corner units, high floor, bay view.



Miami River

Dados de mercado e vendas

- **Aston Martin Residences**, concluída em abril de 2024, já vendeu 99% das 391 unidades, incluindo um triplex penthouse com superiate incluso ([Wikipedia](#)).
- **Região emergente:** Áreas às margens do rio estão sendo revitalizadas, com projetos de uso misto (residencial, comercial e gastronômico).
- **Crescimento gastronômico e turístico:** Restaurantes e bares icônicos às margens do rio aumentam a atratividade.
- **Investimentos em infraestrutura:** Desenvolvimento urbano e novos prédios de luxo atraem investidores que buscam “o próximo Brickell”.




ANÁLISE FERRAMENTA REAL ESTATE CONVEX

MIAMI RIVER DISTRICT - A NOVA FRONTEIRA

Métricas Capturadas pelo Modelo:

RISCO x RETORNO

- **Score de Investimento:** A- (88/100) 
- **Cap Rate Médio:** 7.5%
- **Valorização Anual:** 8.2% (maior potencial)
- **Volatilidade:** Moderada-Alta ($\sigma = 0.22$)
- **Opportunity Zone:** Benefícios fiscais

WALKABILITY & MOBILIDADE

- **Walk Score:** 82/100
- **Transit Score:** 75/100
- **Riverwalk:** 5 milhas em desenvolvimento
- **Water Taxi:** Transporte único
- **Proximidade a Brickell/Downtown:** 5-10 min

SEGURANÇA

- **Taxa de Criminalidade:** Melhorando (-20% em 2 anos)
- **Novo distrito policial:** 2024
- **Iluminação LED:** 100% das ruas
- **Gentrificação:** Reduzindo crime
- **Score de Segurança:** 7.2/10 (tendência positiva)



DESENVOLVIMENTO

- **\$3B em projetos aprovados**
- **10,000+ novas unidades até 2028**
- **Mixed-use focus:** Live-work-play
- **Arte & Cultura:** Novo distrito criativo
- **Tech Hub:** Startups mudando para área

QUALIDADE DE VIDA

- **Restaurantes Waterfront:** 30+ novos
- **José Martí Park:** Renovação completa
- **River Landing:** Shopping & dining (2026)
- **Arte Pública:** Programa de murais
- **Marina:** 300 slips planejados

INFRAESTRUTURA & PROJETOS

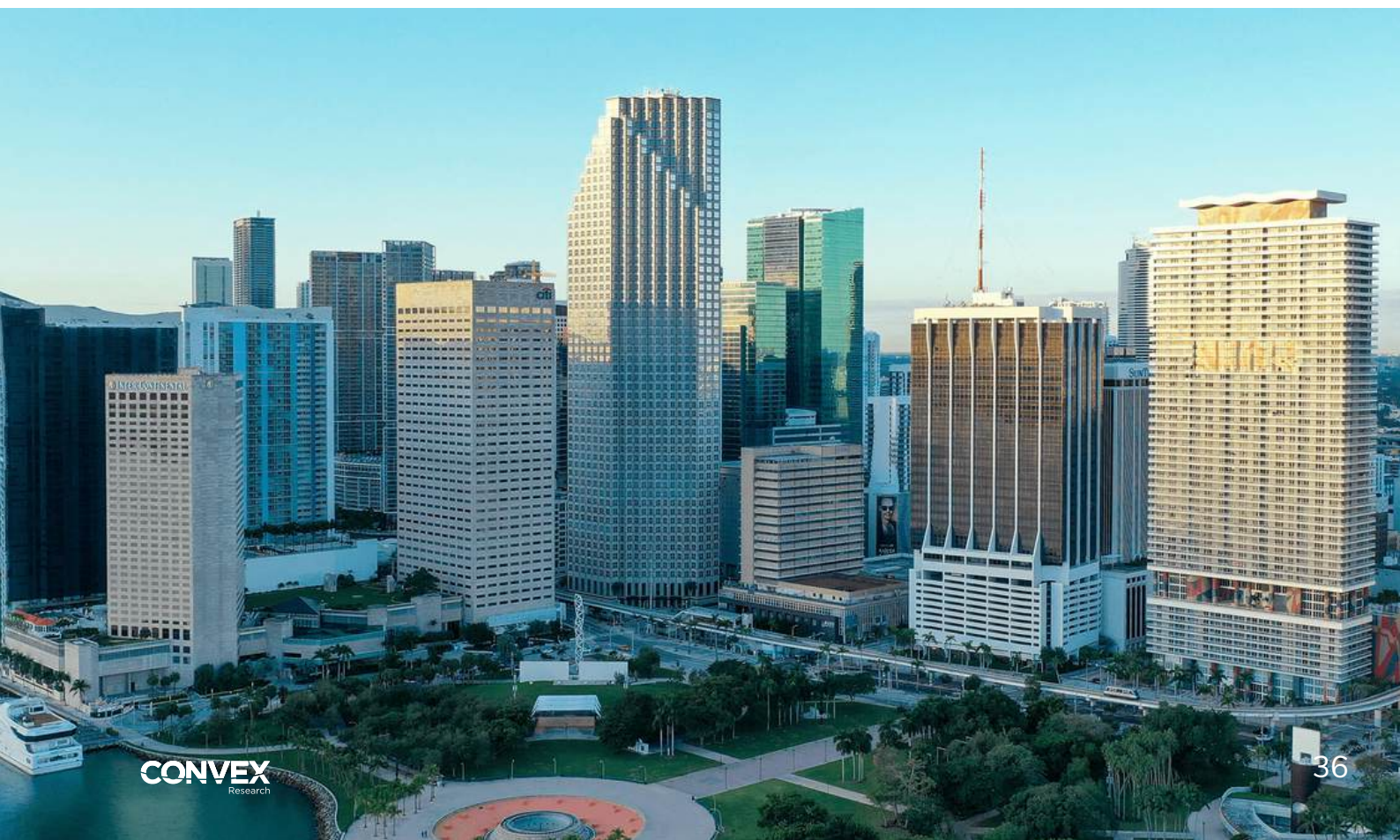
- **Miami River Greenway:** Parque linear
- **Smart District:** Infraestrutura 5G/IoT
- **Flood Mitigation:** \$100M investimento
- **Bridge Upgrades:** 3 pontes renovadas
- **Transit Hub:** Planejado para 2027

Downtown

Dados de mercado e vendas

Revitalização e infraestrutura

- Revitalizações como na **Flagler Street**, com novos parques, segurança e comércio ativo ([Wikipedia](#)).
- **Bayside Marketplace** recebe cerca de **15 milhões de visitantes por ano**; **Mary Brickell Village** atua como pólo de vida noturna e gastronomia ([Wikipedia](#)).
- **A integração com Brightline** e outras linhas de transporte melhora conectividade e valor imobiliário na região ([New York Post](#)).



- **Hub cultural e de entretenimento:** Adrienne Arsht Center, Perez Art Museum, Kaseya Center (NBA Miami Heat) e o futuro Miami Worldcenter.
- **Turismo e mobilidade:** Fácil acesso ao Porto de Miami (cruzeiros), ao Metrorail e Brightline (trem rápido para Orlando).
- **Mercado de curto prazo:** Forte demanda por aluguel de temporada (Airbnb/VRBO), com vários prédios permitindo short-term rental.
- **Investidores internacionais:** Muitos veem Downtown como “porta de entrada” para Miami, combinando trabalho, lazer e turismo.





Destaques

Escolas públicas destacadas:

- Downtown Miami Charter School, Southside Elementary, Bridgepoint Academy (charter).
- Law Enforcement Officers' Memorial High School e New World School of the Arts (ensino médio magnet) ([Wikipedia](#)).

Programas magnet:

- Young Women's Preparatory School, Young Men's Preparatory School, Booker T. Washington High School abertos a toda Downtown ([Wikipedia](#)).

Privadas:

- First Presbyterian International Christian School, Gordon Day School, Prima Casa Montessori School ([Wikipedia](#)).
- Instituições de ensino superior: FIU Downtown Center, Miami Dade College Wolfson Campus, University of Miami (próximo) ([Wikipedia](#)).



ANÁLISE FERRAMENTA REAL ESTATE CONVEX

DOWNTOWN MIAMI - O EPICENTRO URBANO

Métricas Capturadas pelo Modelo:

RISCO x RETORNO

- **Score de Investimento:** A (92/100) ●
- **Cap Rate Médio:** 6.2%
- **Valorização Anual:** 7.1%
- **Volatilidade:** Moderada ($\sigma = 0.18$)
- **Potencial de Gentrificação:** Alto

WALKABILITY & MOBILIDADE

- **Walk Score:** 95/100
- **Transit Score:** 88/100
- **Metromover:** Cobertura completa
- **Brightline/Tri-Rail:** Estação central
- **Proximidade ao Porto:** 5 min



SEGURANÇA

- **Taxa de Criminalidade:** Melhorando rapidamente (-15% YoY)
- **Enhanced Lighting:** Programa citywide
- **Camera Network:** 500+ câmeras CCTV
- **Private Security:** Crescimento de 40%
- **Score de Segurança:** 7.8/10 (subindo)

EDUCAÇÃO

- **iPrep Academy:** Rating 9/10
- **Downtown Doral Charter:** Rating 8/10
- **Proximidade FIU/MDC:** Campus no bairro
- **Biblioteca Central:** Nova expansão 2025



QUALIDADE DE VIDA

- **Bayside Marketplace:** Entertainment hub
- **Bayfront Park:** 32 acres waterfront
- **Pérez Art Museum:** Classe mundial
- **Frost Science Museum:** Família-friendly
- **Arena Kaseya Center:** Eventos e esportes

INFRAESTRUTURA & PROJETOS

- **Miami Worldcenter:** \$4B desenvolvimento
- **Signature Bridge:** Ícone arquitetônico (2026)
- **Flagler Street Renovation:** Em andamento
- **Museum Park:** Expansão waterfront
- **Virgin Trains Expansion:** Conectividade nacional



Em resumo:

- **Coconut Grove** = lifestyle e famílias.
- **Brickell** = estrutura, vida urbana e boa liquidez.
- **Edgewater** = Plantas boas e vistas deslumbrantes.
- **Miami River** = região emergente com grande potencial.
- **Downtown** = centro turístico, cultural e com alta liquidez para aluguel.

Smart Money Real Estate no Youtube



Assista aqui!

Nesta temporada, o Smart Money mergulha no mercado imobiliário americano para identificar as melhores oportunidades de diversificação na alocação de patrimônio

O programa conta com a apresentação de dois grandes nomes do mercado financeiro e do ramo imobiliário de Miami, com a cofounder da Convex Research, casa financeira especializada em análises financeiras e alocação de patrimônio nos mercados internacionais, e Camila Paiva, Head of Real Estate Sales do hub imobiliário FinanZButik.

Cada episódio conta com uma temática especial, voltada para esclarecer informações e desmistificar mitos. Além disso, é uma oportunidade única para quem deseja saber mais sobre cada região e suas características.



CHECKLIST DA PRE-CONSTRUÇÃO

Vantagens das Novas Construções

- **Localização estratégica** – bairros em crescimento como Brickell, Edgewater, Downtown, Miami River.
- **Infraestrutura moderna** – design, tecnologia, eficiência energética, amenities de alto padrão.
- **Potencial de valorização** – entrada durante pré-construção geralmente garante preço mais atrativo.
- **Liquidez** – imóveis novos têm maior apelo na revenda e aluguel.
- **Facilidade de pagamento** – planos de pagamento escalonados até a entrega.





Principais Riscos que o Comprador Deve Entender

- **Atrasos na entrega** – comuns em pré-construção.
- **Alterações de projeto** – o que foi vendido pode mudar (acabamentos, layouts, amenities).
- **Força contratual do incorporador** – contratos de pré-construção favorecem muito o desenvolvedor.
- **Valor final vs. preço inicial** – custos de fechamento, taxas de associação e upgrades.
- **Liquidez imediata** – lock-up period (tempo mínimo antes de revender).
- **Risco de mercado** – valorização pode não acompanhar a expectativa caso haja excesso de oferta ou mudanças econômicas.





Checklist

Perguntas que o Comprador Deve Fazer

- 1. Quem é o incorporador e qual o histórico dele em Miami?
- 2. Qual é o prazo realista de entrega e existe penalidade para atraso?
- 3. Quais são os custos extras no fechamento além do preço da unidade?
- 4. Existe período mínimo antes de revender ou alugar?
- 5. Qual é a estimativa de HOA fees (condomínio) e impostos anuais?
- 6. Há flexibilidade para personalização/unidades de revenda futura?
- 7. Qual é a política caso eu queira cancelar o contrato?
- 8. Quais são as condições de financiamento disponíveis?
- 9. Garagem ou valet?
- 10. Porcentagem % das unidades vendidas
- 11. Inventário & média de \$/sqft
- 12. Flexibilidade na forma de pagamento
- 13. Fase da construção (reserva/contrato/groundbreaking/top of/entrega)
- 14. Dados demográficos do comprador
- 15. Restrições do aluguel
- 16. Comodidades
- 17. Quais são os competidores?



Next Steps: Do Interesse ao Fechamento em Nova Construção

1. Escolha do Empreendimento

- **Definir objetivo:** moradia, investimento para renda em dólares ou segunda casa.
- **Analisar** localização, incorporador e histórico de entregas.
- **Comparar** planos de pagamento, amenities, e restrições (aluguel, revenda).



2. Reserva da Unidade (Deposit to Reserve)

- **Normalmente** feito com um depósito inicial (reservation deposit), em torno de 5% a 10% do valor.
- **Esse valor bloqueia a unidade escolhida** enquanto o contrato é preparado.



3. Assinatura do Contrato de Compra (Purchase Agreement)

- **Geralmente ocorre algumas semanas após a reserva.**
- **O comprador deposita mais uma parcela**
(ex.: mais 10% ou 20%).
- **O contrato favorece o incorporador** — é onde entra a importância do corretor e advogado para explicar cada cláusula.



4. Plano de Pagamento Durante a Construção

Os depósitos são escalonados ao longo da obra.

- **Exemplo comum:**
- 10% na reserva
- 10% na assinatura do contrato
- 10% no início da construção
- 10% no meio da obra
- 10% quando a estrutura está finalizada (top-off)
- **O saldo final (30–50%) é pago no closing.**



Invista com segurança e estratégia na Flórida

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

Você contará com estrutura total para investir com inteligência e segurança, 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:



Thata Saeter Rytenband



[@ThataSaeter](#)



Camila Paiva



[CamilaPaiva.realtor](#)



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](#)

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

