

A V E N

NAPLES · CAPE CORAL · FLÓRIDA

Construir para vender.

Projetos de construção nova na Costa do Golfo para quem busca ganho de capital em 12 a 24 meses.

Material informativo · Setembro 2026 · Projetos conduzidos pela The Link Real Estate



Aqui o investidor não compra uma casa para alugar. Ele financia a criação de uma casa que será vendida.

Renda de temporada

Retorno vem de	aluguéis mensais
Horizonte	longo prazo
Rendimento típico	um dígito ao ano
O investidor fica com	o imóvel
Principal risco	ocupação e custos

Construção para venda

Retorno vem de	lucro na venda
Horizonte	12 a 24 meses
Retorno projetado	33% a 40% no ciclo
O investidor fica com	capital + lucro, em dólar
Principal risco	preço e prazo de venda

COMO FUNCIONA

O investidor entra com o capital. O operador faz o resto, em nome da empresa.

01

Aporte

O investidor aporta a entrada (15% do projeto), as taxas do empréstimo e uma reserva de caixa.

02

Compra e crédito

A empresa operadora compra o lote e contrata o empréstimo de construção em nome dela, não do investidor.

03

Obra

Projeto, licenças e construção, com liberação do crédito por etapa concluída.

04

Venda

A casa pronta é vendida a um comprador final no mercado de alto padrão.

05

Distribuição

Paga-se o banco, devolve-se 100% do capital ao investidor e o lucro é dividido 50/50.

A participação é formalizada em uma LLC, com participação proporcional no ativo. O investidor não assina o financiamento.

A REGIÃO

O sudoeste da Flórida está em um mercado equilibrado. O produto escasso é o que vende.

53,5%

das compras em Collier County (Naples) são à vista, contra 33,4% na média da Flórida

US\$ 717 mil

preço mediano de casa em Naples/Collier (ago/2026), -1,7% em 12 meses

400+ milhas

de canais em Cape Coral; lotes com saída direta para o Golfo são limitados

5–6 meses

de estoque nas duas cidades: o comprador escolhe, e seleciona produto novo e diferenciado

O que isso significa

Não é um mercado em que tudo sobe. A tese se apoia em nichos específicos — lotes grandes sem HOA em Naples e casas novas com acesso ao Golfo em Cape Coral — e em preços de saída ancorados em vendas recentes comparáveis.



Imagens de projetos já concluídos pelo operador.

PROJETO 1 · NAPLES ESTATES

Residência de luxo em lote de 2,81 acres, sem HOA

Golden Gate Estates / Logan Woods · 5 quartos · 5 banheiros · ~3.800 sq ft · garagem para 3 carros · piscina com spa · cozinha gourmet externa

Terreno	US\$ 750.000
Construção + custos indiretos	US\$ 1.151.906
Custo total do projeto	US\$ 1.901.906
Venda projetada (US\$ 750/sq ft)	US\$ 2.850.000
Prazo	18 a 24 meses
Capital do investidor	US\$ 413.785



Imagens do case de referência apresentado pelo operador.

PROJETO 2 · SURFSIDE CAPE CORAL

Casa nova com acesso direto ao Golfo do México

Réplica de um case já vendido na região · 4 suítes · ~2.600 sq ft · piscina · canal com saída para o Golfo

Terreno	US\$ 350.000
Construção + custos indiretos	US\$ 668.562
Custo total do projeto	US\$ 1.018.562
Venda projetada (US\$ 550/sq ft)	US\$ 1.430.000
Prazo	12 meses
Capital do investidor	US\$ 236.258

Vendas comparáveis nos últimos 6 meses: US\$ 1,32 mi a US\$ 1,63 mi (média US\$ 1,43 mi).

O RETORNO DO INVESTIDOR

O que chega ao investidor depois de pagar o banco e dividir o lucro

Naples Estates · 24 meses

Capital aportado	US\$ 413.785
Lucro total projetado	US\$ 333.354
Sua parte (50%)	US\$ 166.677
Recebe na venda	US\$ 580.462

40% no ciclo **~18%** ao ano equivalente

Surfside Cape Coral · 12 meses

Capital aportado	US\$ 236.258
Lucro total projetado	US\$ 157.751
Sua parte (50%)	US\$ 78.876
Recebe na venda	US\$ 315.134

33% no ciclo **~33%** ao ano equivalente

E se a casa vender por menos, ou demorar mais?

Retorno do investidor no ciclo	Naples	Cape Coral
Cenário do projeto	+40,3%	+33,4%
Venda 5% abaixo	+24,1%	+19,2%
Venda 10% abaixo	+7,9%	+4,9%
Venda 15% abaixo	-16,6%	-18,6%
6 meses a mais de prazo	+30,8%	+24,5%
12 meses a mais de prazo	+21,2%	+15,5%

-12,4%

queda máxima no preço de venda de Naples antes de o projeto zerar o lucro

-11,7%

o mesmo limite para Cape Coral, em 12 meses

POR QUE CONSIDERAR

Retorno de desenvolvedor, com capital de investidor

Ciclo curto

Capital de volta com lucro em 12 a 24 meses, sem administrar inquilinos.

Alavancagem sem assinar dívida

O empréstimo é da empresa. O investidor aporta 20–25% do custo e participa do lucro do projeto inteiro.

Capital devolvido antes do lucro

Na venda, o investidor recebe 100% do aporte antes da divisão 50/50.

Nicho escasso

Lotes de 2+ acres em Naples e acesso ao Golfo em Cape Coral não se multiplicam.

Comprador final solvente

Mais da metade das compras em Naples é à vista, menos dependente de juros.

Patrimônio em dólar

Um caminho para dolarizar e multiplicar capital antes de alocar em renda.

RISCOS

O que pode dar errado, dito antes

Risco	O que significa	Como tratamos
Preço de venda	Uma queda de 10% consome quase todo o lucro	Preço de saída conferido contra vendas comparáveis recentes
Prazo	Cada semestre extra custa juros e reduz o retorno	Cronograma de obra e relatórios periódicos
Custo de obra	Estouro de orçamento sai do lucro	Orçamento do construtor e reserva de caixa no projeto
Clima e seguro	Região sujeita a furacões e zonas de inundação	Seguro de obra e verificação da zona de enchente do lote
Liquidez	O capital fica investido até a venda	Investir apenas capital que não será necessário no período
Estrutura e impostos	Tributação nos EUA e no Brasil sobre o lucro	Contrato da LLC revisado e planejamento com contador

Você investe com um parceiro que fala a sua língua e olha o projeto por você

Análise independente

Conferimos números, comparáveis e premissas antes de apresentar qualquer projeto.

Estrutura e documentos

LLC, contrato, envio de recursos e contador, com explicação em português de cada etapa.

Acompanhamento da obra

Relatórios, fotos e marcos traduzidos e comentados até a venda.

Próximo passo do capital

Depois da venda, ajudamos a decidir: novo projeto, imóvel de renda ou repatriação.

A V E N

O seu investimento nos Estados Unidos começa aqui.

Agende seu diagnóstico 1:1

[WhatsApp] · [e-mail] · [@instagram]

Material informativo. Não constitui oferta de valores mobiliários nem recomendação de investimento. Projeções estão sujeitas a riscos e não garantem resultado. Participação sujeita à documentação do operador e à análise do perfil do investidor.

