



ANÁLISE DE INVESTIMENTO

Imóvel para Locação por Temporada

Windsor Cay Resort

Comparativo: Casas Prontas (8 Quartos) vs. Compra na Planta + Decoração (7 Quartos)

FAITH · FAMILY · HOME

Gabriella Massaro | Realtor® & Mortgage Loan Originator | Nova Real Estate

1. Resumo Executivo

Esta análise compara duas estratégias de investimento em imóvel de locação por temporada na região de Clermont, FL (comunidade Windsor Cay): (A) aquisição de uma propriedade já construída e em operação, com histórico real de receita; e (B) compra de uma unidade na planta junto à construtora, com decoração via pacote premium, entregue mobiliada e pronta para operar.

Os dados de receita utilizados nesta análise são reais, extraídos dos relatórios financeiros mensais (Janeiro a Março de 2026) de duas propriedades de 8 quartos atualmente em operação na mesma comunidade.

2. Histórico Real de Receita — Casas Prontas (8 Quartos)

Propriedade 1 — 15969 Cape Coral Lp

MÊS	RECEITA BRUTA	REPASSE AO PROP.*	LÍQUIDO FINAL**
Janeiro/26	\$5.647,46	\$5.462,46	\$4.662,46
Fevereiro/26	\$6.882,51	\$6.296,62	\$5.496,62
Março/26	\$9.348,11	\$9.163,11	\$8.363,11
Média Mensal	\$7.292,69	\$6.974,06	\$6.174,06

Propriedade 2 — 15961 Cape Coral Lp

MÊS	RECEITA BRUTA	REPASSE AO PROP.*	LÍQUIDO FINAL**
Janeiro/26	\$6.132,13	\$5.550,93	\$4.750,93
Fevereiro/26	\$8.366,85	\$7.686,85	\$6.886,85
Março/26	\$11.002,21	\$10.767,21	\$9.967,21
Média Mensal	\$8.500,40	\$7.001,66	\$7.201,66

* Repasse ao proprietário já considera taxa de administração de 15% (gestão).

** Líquido final = Repasse menos \$800/mês estimados de água e luz (não incluídos na gestão).

3. Sazonalidade do Mercado — Perfil dos Meses

Os 3 meses de histórico real (Janeiro a Março/2026) já mostram uma tendência clara de crescimento, consistente com o padrão sazonal do mercado de aluguel por temporada em Orlando: alta no inverno (dezembro a abril), alta no verão (junho a agosto), e meses mais fracos nas temporadas intermediárias (maio e setembro a novembro).

MÊS	PERFIL	MOTIVO
Janeiro	Fraco	Pós-feriados, retorno às aulas
Fevereiro	Médio-Forte	Pico de ocupação histórica em Orlando
Março	Forte	Spring Break (início)
Abril	Forte	Spring Break (continuação), alta de inverno
Maio	Fraco	Menor demanda do ano (shoulder season)
Junho	Forte	Início das férias escolares de verão
Julho	Forte	Pico de verão, alta temporada de férias no Brasil
Agosto	Médio	Fim das férias de verão, volta às aulas
Setembro	Fraco	Shoulder season, baixa demanda
Outubro	Médio	Halloween, eventos sazonais (Food & Wine Festival)
Novembro	Médio	Thanksgiving, início da alta de inverno
Dezembro	Forte	Natal e Ano Novo em Orlando — pico de receita do ano

Meses em creme são estimativas baseadas em dados de mercado (relatórios do setor de aluguel por temporada em Orlando) e no comportamento já observado nos meses reais. Os valores reais de Janeiro a Março são os únicos confirmados pelos extratos financeiros das propriedades.

4. Cenário Proposto — Planta + Decoração (7 Quartos)

Proposta: aquisição de unidade na planta (modelo Seashore, 7 quartos / 5.5 banheiros) diretamente com a construtora Pulte Homes, na mesma comunidade Windsor Cay, com pacote de decoração premium — entregue totalmente mobiliada e decorada, pronta para operação imediata como aluguel de temporada.

4.1 Investimento Total

Valor do Imóvel (Lote, modelo Seashore 7/5.5)	\$865.780,00
Entrada (25%)	\$216.445,00
Valor Financiado (75%)	\$649.335,00
Pacote de Decoração Premium (pagamento à vista)	\$250.000,00
Custo de Fechamento (≈5% do valor do imóvel)	\$43.289,00
Incentivo da Construtora (closing costs)	-\$30.000,00
Custo de Fechamento Líquido	\$15.000,00
CAIXA TOTAL NECESSÁRIO (Entrada + Decoração + Fechamento)	\$481.445,00

A construtora oferece incentivo de \$30.000,00 para custos de fechamento (com lender preferencial). O custo de fechamento total estimado em 5% do valor do imóvel é de \$43.289,00; após o incentivo, o custo líquido ao comprador fica em aproximadamente \$15.000,00.

4.2 Custos Mensais Fixos

ITEM	VALOR MENSAL
Mortgage (PITI — Principal, Juros, Seguro, Imposto)	\$6.000,00
Água e Luz (estimado)	\$800,00
TOTAL DE SAÍDA FIXA MENSAL	\$6.800,00

4.3 Projeção de Resultado Mensal — Ano Completo

Aplicando o perfil de sazonalidade da Seção 3 (3 meses fracos, 4 médios e 5 fortes) sobre a saída fixa mensal de \$6.800, a projeção para os 12 meses fica:

MÊS	RECEITA ESTIMADA	SALDO MENSAL	PERFIL
Janeiro	\$5.506,69	-\$1.293,31	Fraco
Fevereiro	\$6.991,74	+\$191,74	Médio-Forte
Março	\$9.965,16	+\$3.165,16	Forte
Abril	\$9.965,16	+\$3.165,16	Forte
Maio	\$5.506,69	-\$1.293,31	Fraco
Junho	\$9.965,16	+\$3.165,16	Forte
Julho	\$9.965,16	+\$3.165,16	Forte
Agosto	\$6.991,74	+\$191,74	Médio
Setembro	\$5.506,69	-\$1.293,31	Fraco
Outubro	\$6.991,74	+\$191,74	Médio
Novembro	\$6.991,74	+\$191,74	Médio
Dezembro	\$9.965,16	+\$3.165,16	Forte
TOTAL / MÉDIA ANUAL	\$7.859,40 (méd.)	+\$1.059,40 (méd.)	Saldo anual: +\$12.712,83

Apenas 3 dos 12 meses do ano (Janeiro, Maio e Setembro — todos shoulder season) projetam saldo negativo, de aproximadamente -\$1.293/mês cada. Nos outros 9 meses, o saldo é positivo, com destaque para os 5 meses fortes (Março, Abril, Junho, Julho e Dezembro), que geram mais de \$3.100/mês cada. No acumulado dos 12 meses, o saldo é positivo em aproximadamente \$12.700,00.

5. Valorização do Imóvel e Retorno em 2 Anos

Além do faturamento mensal já apresentado, o imóvel também ganha valor de mercado com o tempo. Para um cenário de revenda em 2 anos, três taxas de valorização foram consideradas: uma conservadora alinhada à média do metro de Orlando, uma moderada, e uma otimista baseada no histórico recente específico de Clermont.

CENÁRIO	TAXA ANUAL	VALOR EM 2 ANOS	VALORIZAÇÃO
Conservador (metro Orlando)	3% a.a.	\$918.506,00	+\$52.726,00
Moderado	4% a.a.	\$936.427,65	+\$70.647,65
Otimista (Clermont, histórico recente)	9% a.a.	\$1.028.633,22	+\$162.853,22

A taxa conservadora reflete a projeção de crescimento de 2% a 5% ao ano para o metro de Orlando em 2026. A taxa otimista reflete a valorização média de 9% a 11% ao ano observada especificamente em Clermont nos últimos anos, impulsionada por nova infraestrutura e acesso a lagos.

5.1 Retorno Total Estimado se Vender em 2 Anos

Somando a valorização do imóvel, a amortização do principal do financiamento (~\$15.000,00 em 2 anos) e o saldo de caixa acumulado da operação (~\$12.700,00/ano), o retorno total estimado sobre o capital investido (\$481.445,00) seria:

CENÁRIO	RETORNO TOTAL	CAPITAL INVESTIDO	ROI EM 2 ANOS
Conservador	\$93.153,29	\$481.445,00	19,3%
Moderado	\$111.074,94	\$481.445,00	23,1%
Otimista	\$203.280,51	\$481.445,00	42,2%

Este cálculo não inclui custos de venda (comissão de corretagem, impostos sobre ganho de capital, e eventuais custos de transferência), que tipicamente somam 6% a 8% do valor de venda e devem ser deduzidos do retorno final. Os valores são estimativas baseadas em dados de mercado e podem variar conforme condições econômicas, taxa de juros vigente e desempenho real do imóvel.

6. Por Que Comprar na Planta + Decorar

● Imóvel novo, zero desgaste

Garantia de construtora e menor risco de manutenção nos primeiros anos de operação.

● Liberdade total de decoração

Ele e a família escolhem o estilo, cores e acabamentos — diferente de comprar uma casa pronta com decoração de terceiros.

● Potencial de valorização

Imóveis na planta tendem a se valorizar entre a assinatura e a entrega, especialmente em comunidades em expansão como Windsor Cay.

● Mesmo potencial de receita

Histórico real mostra que casas grandes (7-8 quartos) decoradas profissionalmente na região atingem faixas de receita muito semelhantes.

● Incentivo da construtora

A Pulte Homes está oferecendo \$30.000,00 para custos de fechamento (com lender preferencial), reduzindo o custo líquido para aproximadamente \$15.000,00.

7. Pontos de Atenção

● Caixa antecipado necessário

O pacote de decoração de \$250.000 deve ser pago à vista, somado a um custo de fechamento líquido de aproximadamente \$15.000,00 — totalizando \$481.445,00 de caixa necessário (entrada + decoração + fechamento).

● Prazo de entrega da construtora

A entrega da unidade pode levar alguns meses conforme cronograma da construtora, gerando um período sem receita antes do imóvel entrar em operação.

● Sazonalidade vs. custo fixo

O mortgage estimado de \$6.000/mês (PITI) é fixo o ano todo, mas a receita varia por sazonalidade — nos 3 meses mais fracos (Janeiro, Maio e Setembro), o saldo mensal é negativo em cerca de \$1.293,00, exigindo reserva de caixa.

● Estimativas baseadas em comparáveis

Os números desta análise são estimativas baseadas em histórico de propriedades comparáveis; performance real pode variar conforme gestão, sazonalidade e condições de mercado.

8. Conclusão

Minha avaliação geral

Considerando o histórico real de receita das propriedades comparáveis na mesma comunidade e a sazonalidade documentada do mercado de Orlando, o investimento na planta com decoração premium apresenta viabilidade financeira positiva ao longo do ano, com saldo acumulado estimado em aproximadamente \$12.700,00 em 12 meses, mesmo considerando 3 meses de baixa temporada com saldo negativo. Recomenda-se manter uma reserva de caixa equivalente a 2-3 meses de saída fixa (\$13.600,00 a \$20.400,00) para cobrir os períodos mais fracos (Janeiro, Maio e Setembro), além da vantagem adicional de ser um imóvel novo, customizável e com potencial de valorização entre a compra e a entrega.