

APRESENTAÇÃO A INVESTIDORES

PROTEÇÃO DE PATRIMÔNIO · FLÓRIDA CENTRAL

Selic alta ou *patrimônio* em dólar?

O que realmente protege o investidor brasileiro: rendimento nominal ou poder de compra real?

Não basta render bem no Brasil. É preciso preservar patrimônio no tempo, na vida real e em moeda forte.

A CONVERSA NÃO É

Brasil versus Estados Unidos

A CONVERSA É

Riqueza real, proteção e
poder de compra

Selic 14,25% a.a. · Banco Central
Orlando, Flórida Central · 2025

O PONTO DE PARTIDA

O maior erro do investidor brasileiro

Confundir retorno nominal com enriquecimento real

01

Imposto

Reduz o ganho antes de qualquer inflação entrar na conta.

02

Inflação

Corrói o que sobrou, silenciosamente, todos os meses.

03

Perda de poder de compra

O saldo sobe, a capacidade de comprar não acompanha.

04

Concentração em real

Todo o patrimônio exposto a uma única moeda e a um único país.

O dinheiro pode crescer no extrato e, ainda assim, perder força no supermercado, no plano de saúde, na escola dos filhos e na capacidade de comprar ativos internacionais.

Selic é ótima para caixa. Não foi feita para resolver tudo.

O QUE A SELIC RESOLVE MUITO BEM

Liquidez

Dinheiro disponível
quando precisa

Reserva

Colchão de
segurança e
previsibilidade

Renda em reais

Fluxo para despesas
do dia a dia

O QUE A SELIC NÃO RESOLVE

- Proteção patrimonial em dólar
- Preservação de poder de compra global
- Diversificação geográfica e cambial

SIMULAÇÃO DIDÁTICA

R\$ 100.000 · 14,25% a.a.
Prazo de 5 anos

VALOR BRUTO

R\$ 194,7 mil

IR ESTIMADO

R\$ 14,2 mil

VALOR LÍQUIDO

= R\$ 180,5 mil

Parece forte no extrato. Mas ainda falta descontar a inflação.

Simulação ilustrativa. IR regressivo da renda fixa; IOF sobre resgates em menos de 30 dias.
Não é promessa de rentabilidade.

INFLAÇÃO PERCEBIDA

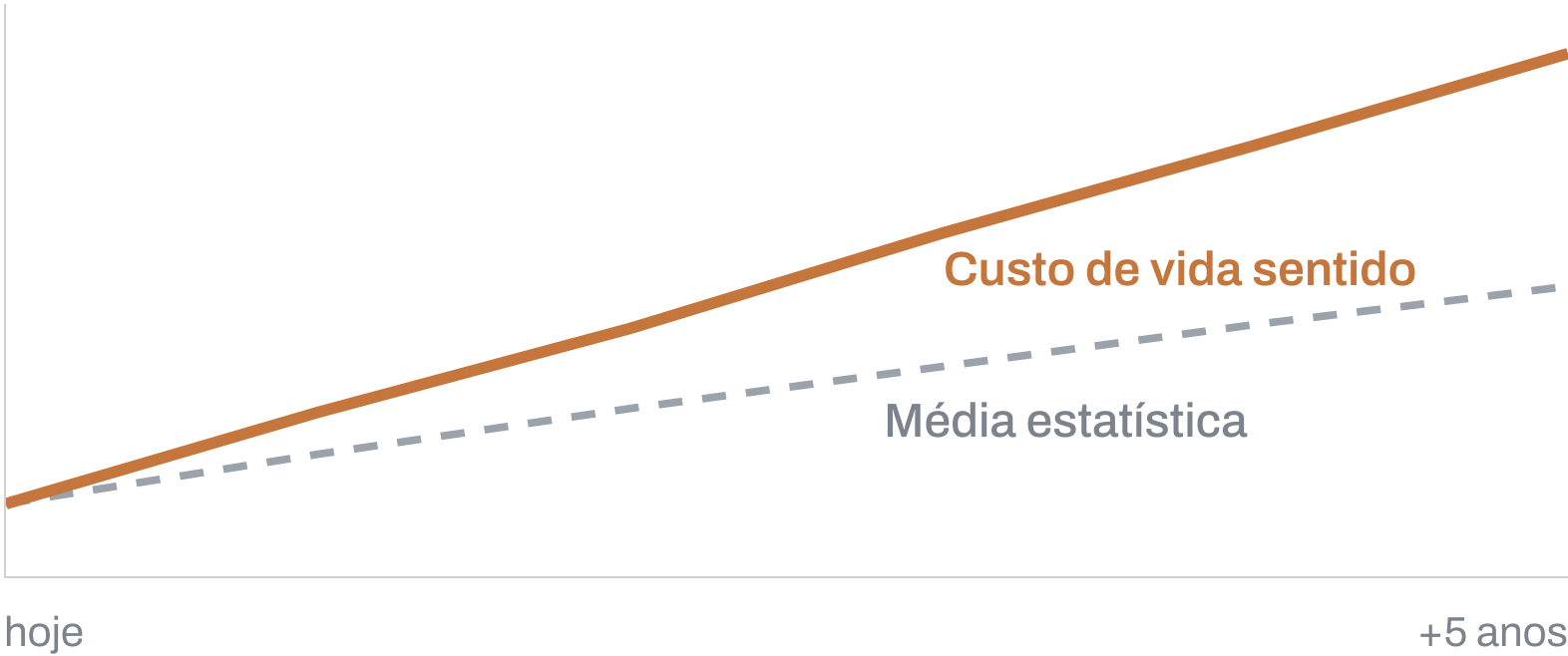
O índice mede o país. O bolso mede a vida.

Mesmo em períodos de relativa estabilidade cambial, o custo de vida doméstico pode subir de forma relevante. A pessoa sente empobrecimento porque a inflação da vida real nem sempre coincide com a média estatística.

ONDE A CONTA APERTA PRIMEIRO

Habitação	Energia	Saúde
Serviços	Alimentação	Educação

ESQUEMA ILUSTRATIVO · SEM ESCALA NUMÉRICA



Representação conceitual da distância entre índice médio de preços e a cesta efetiva de consumo de famílias de renda mais alta.

Ninguém consome a média. Cada família consome a própria cesta.

A VIRADA ESTRATÉGICA

A pergunta certa não é
“qual investimento paga mais hoje?”

A pergunta certa é: *qual estratégia protege melhor meu patrimônio nos próximos 5 a 10 anos?*

CAMADA 1 · CAIXA

Liquidez no Brasil

Parte do capital em renda fixa em reais, para segurança e uso imediato.

CAMADA 2 · MOEDA

Patrimônio em dólar

Parte do patrimônio fora da exposição a uma única moeda.

CAMADA 3 · ATIVO REAL

Imóvel tangível

Parte em ativo físico, com uso, renda potencial e lastro real.

A tese madura não é trocar uma coisa pela outra. É combinar funções.

POR QUE A FLÓRIDA CENTRAL

Não é modismo. É fundamento.

REGIÃO DE ORLANDO · JUL/2024 A JUL/2025

37.690

novos moradores adicionados em doze meses

Fonte: Orlando Economic Partnership

01

Crescimento populacional forte

Fluxo consistente de novos residentes para a região metropolitana.

02

Expansão urbana planejada

Novos corredores, infraestrutura e master plans em execução.

03

Demanda habitacional persistente

Moradia acompanha emprego, serviços e migração interna.

04

Ativo denominado em dólar

O patrimônio passa a existir em moeda forte, não apenas o rendimento.

05

Mercado real, tangível, internacional

Ativo visitável, locável e com liquidez em mercado maduro.

Crescimento populacional, expansão urbana e demanda contínua ajudam a sustentar valor imobiliário ao longo do tempo — não garantem retorno, mas explicam por que a região é analisada com seriedade.

AS CINCO REGIÕES ANALISADAS

Cinco regiões, cinco perfis de investidor

VALORIZAÇÃO TÍPICA

Últimos 5 anos

Séries de home values · Zillow Research



LAKE NONA

Premium + futuro

WINTER GARDEN

Equilíbrio +
desejabilidade

MINNEOLA

Crescimento acelerado

CLERMONT

Consistência familiar

APOPKA

Entrada racional

Não existe uma cidade certa para todos. Existe a cidade certa para o perfil e o objetivo patrimonial.

DISCIPLINA ANTES DA DECISÃO

O que protege o investidor de um erro?

Cinco travas simples que separam decisão patrimonial de impulso comercial.

Imóvel em dólar não substitui disciplina. Mas disciplina sem dolarização também deixa risco na mesa.

01 Não comprar por impulso

02 Não comparar só taxa com taxa

03 Não concentrar tudo em uma moeda

04 Escolher região com fundamento

05 Alinhar a compra ao objetivo patrimonial

Antes de qualquer proposta, definimos função do capital, horizonte de tempo, necessidade de liquidez e tolerância a risco cambial. A região e o produto vêm depois — nunca antes.

CONCLUSÃO

FERRAMENTA DE CAIXA

Selic é ferramenta de caixa.

FERRAMENTA DE PATRIMÔNIO

Imóvel na Flórida é ferramenta de *patrimônio*.

O investidor brasileiro não perde apenas quando o dólar sobe.

Ele perde quando seu patrimônio cresce menos do que o custo real da vida.

Dolarizar parte do patrimônio deixou de ser luxo. *Virou estratégia.*

ANEXO

Fontes e notas metodológicas

-
- 01 Banco Central do Brasil** — taxa Selic de referência utilizada na simulação: 14,25% a.a.
-
- 02 Tesouro Direto / Receita Federal** — tabela regressiva de IR na renda fixa e incidência de IOF em resgates com menos de 30 dias.
-
- 03 IBGE / IPCA** — inflação e discussão sobre perda de poder de compra.
-
- 04 Orlando Economic Partnership** — crescimento populacional da região de Orlando: 37.690 novos moradores entre julho/2024 e julho/2025.
-
- 05 Zillow Research** — séries de home values usadas como referência de valorização em cinco anos por região.

NOTAS METODOLÓGICAS

A simulação de renda fixa é **ilustrativa**: assume taxa constante ao longo de cinco anos, o que não ocorre na prática, já que a Selic é revisada periodicamente.

O IR foi tratado de forma **estimada**, considerando a alíquota da faixa mais longa da tabela regressiva.

Percentuais de valorização são **leituras históricas** de séries de mercado. Desempenho passado não é indicativo de desempenho futuro.

Minneola é representada pelo **proxy do CEP 34715**, por delimitação da série disponível.

Os gráficos de custo de vida são **esquemáticos**, sem escala numérica, e servem apenas para ilustrar o raciocínio.

Material informativo de caráter educacional e estratégico. Não constitui recomendação de investimento, oferta de valores mobiliários, nem promessa de rentabilidade. Decisões devem considerar situação fiscal, patrimonial e objetivos individuais.