

RELATÓRIO PARA INVESTIDORES

Estratégia de Aquisição de Ativos Imobiliários via Leilões Públicos na Flórida
Foco: Orange County (Orlando) e Miami-Dade County

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Este relatório apresenta a estratégia do **Fundo Imobiliário X8** para aquisição seletiva de ativos residenciais por meio de leilões públicos de inadimplência fiscal (tax deed auctions) no estado da Flórida, com foco nos condados de **Orange County (Orlando) e Miami-Dade**.

A estratégia tem como objetivo a geração de retornos ajustados ao risco por meio da aquisição de imóveis com **desconto relevante em relação ao valor de mercado**, seguida de monetização eficiente por meio de revenda direta (as-is) ou após intervenções leves e pontuais, quando aplicável.

A tese de investimento está estruturada sobre três pilares fundamentais:

- Aquisição abaixo do valor intrínseco, com margem de segurança estrutural;
- Atuação em mercados altamente líquidos, resilientes e em expansão econômica;
- Processo rigoroso, disciplinado e conservador de análise, governança e execução.

O fundo prioriza **preservação de capital, previsibilidade e ciclos curtos de investimento**, oferecendo aos investidores exposição qualificada ao mercado imobiliário dos Estados Unidos com mitigação de riscos operacionais e macroeconômicos.

2. ANÁLISE DE MERCADO

2.1. Estados Unidos e Flórida – Fundamentação Macroeconômica

A Flórida consolida-se como um dos mercados imobiliários mais atrativos dos Estados Unidos, sustentada por:

- Crescimento populacional contínuo acima da média nacional;
- Forte geração de empregos e diversificação econômica;
- Elevada liquidez imobiliária em regiões metropolitanas estratégicas;
- Ambiente regulatório favorável a investidores nacionais e internacionais.

Indicadores Econômicos – Flórida

- PIB estadual projetado para ultrapassar US\$ 2,1 trilhões até 2028;
- Crescimento econômico médio estimado em ~2,4% ao ano;
- Crescimento da renda pessoal projetado em ~3% ao ano.

Relevância para o investidor: crescimento consistente de PIB, renda e emprego cria um ambiente estruturalmente favorável à demanda por ativos residenciais, sustentando preços e liquidez ao longo do ciclo.

2.2. Mercados-Alvo Prioritários

O Fundo X8 atua em **dois mercados complementares**, com perfis distintos e sinérgicos:

- **Orange County (Orlando):** crescimento acelerado, forte migração doméstica, base econômica diversificada e alta absorção residencial.
- **Miami-Dade County:** mercado global, elevada liquidez, demanda internacional e capacidade histórica de absorver ativos mesmo em cenários macroeconômicos mais voláteis.

Essa combinação permite **diversificação operacional e geográfica**, mantendo foco em liquidez e velocidade de monetização.

3. ORANGE COUNTY (ORLANDO)

3.1. Visão Geral

O Condado de Orange engloba cidades como Orlando, Winter Park, Winter Garden, Windermere, Maitland e Lake Buena Vista, formando uma das regiões metropolitanas de maior crescimento dos Estados Unidos.



3.2. Crescimento Populacional e Demografia

- População estimada (2025): ~2,98 milhões.
 - Crescimento populacional em 2024: +2,7%, com ~76.000 novos residentes.
- Desde 2020: +267.000 novos moradores.
- Fluxo médio: ~1.500 novos residentes por semana.

Projeções indicam continuidade do crescimento ao longo da próxima década, sustentando demanda estrutural por habitação.

Impacto imobiliário: crescimento populacional consistente cria demanda contínua tanto para compra quanto para locação, fortalecendo preços e liquidez.



3.3. Emprego e Atividade Econômica

- Empregos adicionados em 2024: +37.500 (+2,5% YoY).
- Empregos adicionados até jan/2025: +28.600 (+2,1%).
- Principais setores: turismo, saúde, serviços profissionais, tecnologia e atividades financeiras.

A expansão do emprego ocorre em ritmo superior à média nacional, refletindo dinamismo econômico real e sustentado.

3.4. Produto Interno Bruto (PIB)

- PIB regional estimado (2024): ~US\$ 217 bilhões.
- Crescimento econômico anual estimado: ~4,2%, acima da média nacional.

O crescimento do PIB reflete não apenas expansão demográfica, mas aumento consistente da produtividade e da atividade econômica regional.

3.5. Mercado Imobiliário – Oferta, Demanda e Perspectivas

- ~9.200 unidades em construção.
- ~18.000 em licenciamento.
- ~40.000 aprovadas.
- Necessidade estimada de ~50.000 novas casas na próxima década



Canteiro de obras em Orlando, FL

Projeções 2026–2030:

- Valorização média anual: 3%–6%.
- Crescimento de aluguéis: 2%–3%.

3.6. Infraestrutura e Investimentos

- Expansão multibilionária do Orlando International Airport (MCO).
- Mega-projetos no turismo, incluindo o Epic Universe (US\$ 7 bilhões).

Esses investimentos reforçam a base econômica e ampliam a atratividade residencial.



Epic Universe: novo parque do complexo Universal Studios

3.7. Key Takeaways — Orange County

- Um dos maiores crescimentos populacionais dos EUA
- PIB regional robusto e em rápida expansão.
- Forte geração de empregos.
- Mercado imobiliário líquido e previsível.

4. MIAMI-DADE COUNTY

4.1. Visão Geral

Miami-Dade é o maior e mais relevante condado econômico da Flórida, abrangendo mais de 30 cidades, incluindo Miami, Miami Beach, Coral Gables, Doral, Aventura e Hialeah.



4.2. Produto Interno Bruto (PIB)

- PIB estimado (2023): ~US\$ 239,65 bilhões.
- Crescimento 2019–2023: ~36%.
- Participação no PIB da Flórida: ~15%.

O tamanho da economia local é comparável ao de países desenvolvidos, reforçando sua relevância estratégica.

4.3. Crescimento Populacional e Perfil Demográfico

- População estimada (2024): ~2,84 milhões.
- Crescimento anual: ~2,3%.
- Forte migração internacional líquida (liderança nacional).

Perfil altamente diversificado, com demanda doméstica e global por imóveis.



4.4. Mercado de Trabalho

- Crescimento do emprego em 2024: **+1,1%**.
- Crescimento no início de 2025: **+1,5% YoY**.
- Setores-chave: turismo, saúde, construção e serviços.

4.5. Mercado Imobiliário

- Preço médio residencial (2025): **~US\$ 670.000**.
- Valorização 2015–2025: **~167%**.
- Demanda internacional relevante, especialmente em novos projetos.

Apesar de desafios de acessibilidade, o mercado mantém **resiliência e liquidez elevadas**.



4.6. Perspectivas 2026–2030

- Crescimento moderado de preços: **~3%–4% ao ano**.
- Inventário próximo ao equilíbrio (**~6 meses**).
- Forte desempenho nos segmentos unifamiliar e luxo.

4.7. Key Takeaways — Miami-Dade

- Maior economia local da Flórida.
- Forte crescimento populacional e migração internacional.
- Mercado imobiliário global e altamente líquido.
- Histórico consistente de valorização.

5. FUNDO IMOBILIÁRIO X8

Estratégia de Aquisição

Participação seletiva em leilões públicos (tax deed sales) de imóveis residenciais unifamiliares, localizados em regiões consolidadas e com demanda comprovada.

Processo de Análise e Governança

Cada ativo passa por avaliação técnica, financeira e jurídica rigorosa, incluindo:

- Estudo de mercado (comps e ARV).
- Simulação conservadora de custos e prazos.
- Análise de riscos operacionais e jurídicos.
- Estratégia de saída definida previamente.

Estratégias de Saída

- **Venda As-Is:** ciclo curto, alta liquidez.
- **Reforma leve:** quando aplicável, com controle rigoroso de custo e prazo.

6. RETORNO ESPERADO E PERFIL DE RISCO

- Retornos-alvo estimados (não garantidos):
 - Operações conservadoras: **12%–18%**.
 - Operações oportunísticas: **18%–30%**.
- Horizonte médio por operação: **4–8 meses**.

O risco é mitigado por compra com desconto, liquidez dos mercados-alvo e disciplina de execução.

7. CONCLUSÃO

A combinação entre **processo estruturado, mercados resilientes e disciplina financeira** posiciona o Fundo X8 de forma diferenciada no mercado imobiliário da Flórida.

- Orlando oferece crescimento acelerado e previsibilidade.
- Miami-Dade oferece liquidez global e resiliência estrutural.

Juntos, formam uma base sólida para geração de valor consistente e proteção de capital ao longo do ciclo.

- **Investir bem não é apenas comprar barato.**
- **É ter método, controle e clareza na saída.**

Aviso Importante (Disclaimer)

Este material tem caráter exclusivamente informativo e não constitui oferta pública de valores mobiliários ou recomendação de investimento. Retornos projetados são estimativas e não garantias. Investimentos imobiliários envolvem riscos, incluindo perda de capital.

ALGUMAS OPORTUNIDADES NO CONDADO DE ORANGE COUNTY (ORLANDO, FL)



PROPRIEDADE 01 - 7623 Dione Ct, Orlando, FL 32822



Zestimate®
\$344,200
 7623 Dione Ct, Orlando, FL 32822

4 beds **2** baths **1,486** sqft

Comparable homes

These are recently sold homes with similar features to this home, such as bedrooms, bathrooms, location, and square footage.



\$360,000
 3 bd | 2 ba | 1.4k sqft
 7664 Boreas Dr, Orlando, FL...
 Sold



\$345,000
 3 bd | 2 ba | 1.5k sqft
 2207 Viento St, Orlando, FL...
 Sold



\$395,000
 3 bd | 2 ba | 1.4k sqft
 1225 Nolton Way, Orlando, FL...
 Sold

Auction Starts
02/05/2026 10:00 AM ET

Auction Type: TAXDEED
 Case #: 2023-14141
 Certificate #: \$20,828.23
 Opening Bid: **352230047801290**
 Parcel ID: 7623 DIONE CT
 Property Address: ORLANDO, FL- 32822
 Assessed Value: \$323,240.00

Valor de mercado da propriedade	344.200	
Abertura leilão	20.828	
Valor captura - investidor	192.752	

Venda Fundo	275.360	20%
Custo Propriedade	-192.752	
Aquisição leilão	-137.680	50%
Reforma (flip)	-55.072	20%
Margem	82.608	
Custo venda	-19.275	
Comissão	-13.768	5%
Outras taxas	-5.507	2%
Lucro	63.333	
Taxa gestão do fundo	-31.666	50%
Lucro investidor	31.666	
ROI investidor	16%	
Prazo de retorno	6 meses	

DIAGNÓSTICO

A propriedade 7623 Dione Ct, Orlando, FL 32822, é uma casa residencial de 4 quartos e ~1,486 sq ft, com idade de construção de 1977, localizada em um bairro residencial estabelecido (código postal 32822). Com base em estimativas públicas de mercado, o valor de mercado atual está em torno de \$330,000–\$380,000, alinhado com vendas comparáveis na área.

Como o imóvel está sendo prospectado para leilão de Tax Deed, existe potencial de aquisição abaixo do valor de mercado convencional, o que pode oferecer uma oportunidade de investimento.

Contexto de propriedades similares na área (32822)

Várias residências próximas na mesma rua ou região mostraram estimativas recentes de valor no mesmo patamar, por exemplo:

- 7600 Boreas Dr - \$317,500 vendido recentemente
- 7664 Boreas Dr - \$360,000 vendido recentemente
- 7717 Boreas Dr - \$380,000 vendido recentemente

Propriedade 02 - 7713 Colebrook Dr, Orlando, FL 32818



Zestimate®
\$314,300
 7713 Colebrook Dr, Orlando, FL 32818

3 beds **2** baths **1,611** sqft

Get a cash offer in 3 minutes

Find out how much your home could



Get a cash offer in 3 minutes

Find out how much your home could sell for in as little as 3 minutes with a no-obligation cash offer.

Estimated market value
\$314,300

Auction Starts	TAXDEED
02/05/2026 10:00 AM ET	2023-3545
Auction Type:	
Case #:	\$20,391.21
Certificate #:	112228806601030
Opening Bid:	7713 COLEBROOK DR
Parcel ID:	ORLANDO, FL- 32818
Property Address:	
Assessed Value:	\$254,604.00

Valor de mercado da propriedade	316.667	
Abertura leilão	20.391	
Valor captura - investidor	161.500	

Venda Fundo	269.167	15%
Custo Propriedade	-161.500	
Aquisição leilão	-134.583	50%
Reforma (flip)	-26.917	10%
Margem	107.667	
Custo venda	-18.842	
Comissão	-13.458	5%
Outras taxas	-5.383	2%
Lucro	88.825	
Taxa gestão do fundo	-44.413	50%
Lucro investidor	44.413	
ROI investidor	28%	
Prazo de retorno	6 meses	

DIAGNÓSTICO

A propriedade em 7713 Colebrook Dr, Orlando, FL 32818 representa um imóvel residencial bem-posicionado no mercado local, com estimativa de valor em torno de US\$310,900 e um intervalo de preço compatível com casas similares na região.

Localizada em um bairro consolidado de Orlando, a casa de 3 quartos e 2 banheiros oferece potencial tanto para venda direta quanto para locação, com demanda estável no mercado residencial.

As estimativas de mercado e comparáveis próximos sugerem que o imóvel está adequadamente alinhado com os valores de mercado atuais para propriedades de tamanho e configuração semelhantes no zip code 32818.

Comparáveis próximos (off market ou estimados)

- 7719 Colebrook Dr: estimado ~ US\$376,200 (4 beds / 3 baths ~2,149 sq ft).
- Outras residências na rua:
 - ~US\$304,600 (3 beds / 2 baths ~1.6k sq ft).
 - ~US\$340,200 (3 beds / 2 baths ~1.7k sq ft).
 - ~US\$332,700 (4 beds / 2 baths ~1.5k sq ft)

Propriedade 03 - 218 MATILDA CT, ORLANDO



Zestimate®
\$475,000
 218 Matilda Ct, Orlando, FL 32806

4 beds
2 baths
1,876 sqft

\$425,000
 3 bd | 2 ba | 1.9k sqft
 4684 Posada Dr, Orlando, FL...
 Sold

\$465,000
 3 bd | 2 ba | 1.7k sqft
 718 32nd St, Orlando, FL 32805
 Sold

\$405,000
 3 bd | 2 ba | 1.5k sqft
 4217 Ilene Ct, Orlando, FL 32806
 Sold

Get a cash offer in 3 minutes

Find out how much your home could sell for in as little as 3 minutes with a no-obligation cash offer.

Estimated market value
\$475,000

Auction Starts
02/12/2026 10:00 AM ET

Auction Type: TAXDEED
Case #: 2023-10541
Certificate #:
Opening Bid: \$31,788.09
Parcel ID: 112329449800300
Property Address: 218 MATILDA CT ORLANDO, FL- 32806
Assessed Value: \$365,236.00

Valor de mercado da propriedade	431.667	
Abertura leilão	31.788	
Valor captura - investidor	220.150	

Venda Fundo	366.917	15%
Custo Propriedade	-220.150	
Aquisição leilão	-183.458	50%
Reforma (flip)	-36.692	10%
Margem	146.767	
Custo venda	-25.684	
Comissão	-18.346	5%
Outras taxas	-7.338	2%
Lucro	121.083	
Taxa gestão do fundo	-60.541	50%
Lucro investidor	60.541	
ROI investidor	28%	
Prazo de retorno	6 meses	

DIAGNÓSTICO

A propriedade em 218 Matilda Ct, Orlando, FL 32806 está atualmente avaliada em aproximadamente \$433,020 a \$544,000, com valor estimado em torno de \$497,255. Localizada em um bairro residencial estabelecido, essa casa de 4 quartos e ~1,876 sq ft mantém um preço competitivo em comparação com vendas recentes de casas similares na área.

Os dados de mercado mostram que imóveis familiares nessa região continuam a negociar em faixas fortes, demonstrando que o mercado local permanece ativo e que esta propriedade está bem-posicionada para atrair compradores ou investidores interessados em valor de longo prazo e potencial de aluguel.

Exemplos de valores de imóveis vendidos recentemente na área 32806:

- Propriedades de ~1,887 sq ft venderam por cerca de \$524,900.
- Imóveis semelhantes de ~1,653 sq ft fecharam em torno de \$405,000.
- Outras vendas incluem casas entre ~\$339,000 e ~\$750,000, dependendo de área interna e amenidades.

Esses números mostram que o posicionamento estimado de \$433 k-\$544 k para 218 Matilda Ct está devidamente dentro do intervalo de mercado para casas de tamanho e características comparáveis nessa parte de Orlando.

ALGUMAS OPORTUNIDADES NO CONDADO DE MIAMI DADE COUNTY (MIAMI, FL)



PROPRIEDADE 01 – 485 Brickell Avenue, Miami - FL



485 Brickell Ave

Miami, FL 33131

Auction Starts
02/12/2026 02:00 PM ET

Auction Type:	TAXDEED
Case #:	2025A00865
Certificate #:	4306
Opening Bid:	\$42,691.88
Parcel ID:	01-4138-149-3770
Property Address:	485 BRICKELL AVE MIAMI, FL- 33131-0000
Assessed Value:	\$504,315.00

	\$670,000 1 bd, 1 ba 842 sqft For sale - Unit 3707	MIAMI REALTORS
	\$670,000 1 bd, 1 ba 898 sqft For sale - Unit 1701	MIAMI REALTORS
	\$677,000 1 bd, 1 ba 876 sqft For sale - Unit 3711	MIAMI REALTORS

Valor de mercado da propriedade	640.000	
Abertura leilão	42.692	
Valor captura - investidor	299.200	
Venda Fundo	544.000	15%
Custo Propriedade	-299.200	
Aquisição leilão	-272.000	50%
Reforma (flip)	-27.200	5%
Margem	244.800	
Custo venda	-38.080	
Comissão	-27.200	5%
Outras taxas	-10.880	2%
Lucro	206.720	
Taxa gestão do fundo	-103.360	50%
Lucro investidor	103.360	
ROI investidor	35%	
Prazo de retorno	6 meses	

As propriedades na Brickell Avenue são consideradas economicamente atraentes para investidores e moradores devido ao seu status como o principal centro financeiro e cultural de Miami, garantindo alta valorização e demanda. Conhecida como a "Wall Street do Sul", a área oferece condomínios de luxo com vistas para a baía, alta liquidez e forte apelo internacional.

Pontos Fortes do Investimento em Brickell:

Alta Valorização e Demanda: Por ser um polo comercial e residencial, a demanda por aluguéis e compras é alta, tornando o investimento em imóveis, como os encontrados em ícones como o Icon Brickell Tower I ou Jade Brickell, atraente para retorno financeiro.

Localização Premium: Situa-se no coração de Miami, próximo ao Brickell City Centre, a restaurantes gourmet, lojas de luxo e ao transporte público (Metromover).

Estilo de Vida Urbano: A região é vibrante, atraindo profissionais de todo o mundo, com segurança e conveniência, o que mantém o valor dos imóveis, conforme mencionado em conteúdos sobre o mercado imobiliário.

Mercado em Crescimento: Novos empreendimentos residenciais de alto padrão, como o Una Residences, continuam surgindo, impulsionando a valorização na região.

A área é ideal para quem busca imóveis de alto padrão (luxo) com potencial de valorização em moedas fortes, segundo especialistas imobiliários.

PROPRIEDADE 02 - 16400 Collins Avenue, Apt 644 (Oceania IV, Sunny Isles Beach)

[Share](#)
[More](#)

16400 Collins Ave
North Miami Beach, FL 33160

Auction Starts
02/12/2026 02:00 PM ET

Auction Type:	TAXDEED
Case #:	2025A00867
Certificate #:	23623
Opening Bid:	\$39,757.34
Parcel ID:	31-2214-028-0830
Property Address:	16400 COLLINS AVE SUNNY ISLES BEACH, FL- 33160-0000
Assessed Value:	\$741,800.00

Valor de mercado da propriedade	1.150.000.000	
Abertura leilão	39.757	
Valor captura - investidor	537.625.000	

Venda Fundo	977.500.000	15%
Custo Propriedade	-537.625.000	
Aquisição leilão	-488.750.000	50%
Reforma (flip)	-48.875.000	5%
Margem	439.875.000	
Custo venda	-68.425.000	
Comissão	-48.875.000	5%
Outras taxas	-19.550.000	2%
Lucro	371.450.000	
Taxa gestão do fundo	-185.725.000	50%
Lucro investidor	185.725.000	
ROI investidor	35%	
Prazo de retorno	6 meses	

Keyes Listed by William A Zalaquett PA
Brokered by Keyes - Miami Beach

\$1,150,000
3 bed 2 bath 1,760 sqft

Keyes Virtual tour

Keyes Kitchen

Keyes Living room

Keyes Bathroom

Keyes Map

\$1,099,000
2 bd, 2 ba
1,760 sqft
For sale - Unit 744

AG Lux Group

\$1,150,000
3 bd, 3 ba
2,340 sqft
For sale - Unit 646

Aventura Brokers LC

\$1,150,000
3 bd, 2 ba
1,760 sqft
For sale - Unit 644

MIAMI REALTORS

DIAGNÓSTICO

O imóvel em 16400 Collins Avenue, Apt 644 (Oceania IV, Sunny Isles Beach – FL) representa um ativo imobiliário bem-posicionado no segmento de luxo, com um valor de mercado competitivo e demanda consistente. Localizado em uma comunidade de alto padrão com acesso ao intracoastal e amenidades completas, esse apartamento de 3 dormitórios está alinhado com os valores atuais do mercado, reforçando sua atratividade para compradores interessados em estilo de vida premium e investimentos sólidos em propriedades costeiras.

Dados da propriedade

- Endereço: 16400 Collins Avenue, Apt 644, Sunny Isles Beach, FL 33160.
- Condomínio: Oceania IV (parte do complexo Oceania Island – comunidade privada de alto padrão).
- Quartos/Banheiros: 3 beds / 2 baths.
- Área útil: ~1,760 sq ft.
- Ano de construção: 1995.
- Posição: Canalfrent / vista para água e acesso ao intracoastal.
- Estado da unidade: Reformada, pronta para morar.
- Vagas de garagem: 2 + mini-storage.
- Condomínio/H.O.A.: ~\$1,704 mensal.

Preço de listagem atual: US\$1,150,000 ~ US\$653/ft² (dados MLS e listagens recentes)

Como o Oceania IV se posiciona no mercado

Oceania IV é parte do **desenvolvimento Oceania Island**, um conjunto de condomínios de luxo à beira-mar e no intracoastal em Sunny Isles Beach, com amenidades completas e clube de praia, marina, piscina, quadras esportivas e serviços de alto padrão.

Esse conjunto de torres e residências é considerado um dos segmentos premium do mercado local, frequentemente alcançando preços mais altos por pé quadrado do que unidades comparáveis em áreas menos centrais.

Comparativos de mercado recente (Oceania IV)

Exemplos de unidades atualmente ou recentemente listadas/vendidas:

- Unidades similares no Oceania IV variam de ~US\$825,000 até ~\$1,350,000 em listagens atuais, dependendo do tamanho, andar e vistas.
- Condos de 2 dormitórios no mesmo edifício foram recentemente listados ao redor de ~US\$899,000 / ~\$510/ft².
- Oceania V (edifício irmão no mesmo desenvolvimento) tem unidades fechando em faixas superiores (~US\$1,490,000 a ~US\$1,799,000 e até quase US\$2M em algumas unidades maiores), evidenciando que o mercado de luxo no local ainda tem demanda robusta.

Média de preço dos fechamentos recentes em Oceania IV: aproximado a US\$1.32M vendidos/vendidos listados (com variações conforme tamanho e características) conforme dados consolidados de listagens e vendas.

Avaliação do mercado imobiliário local

Mercado é aquecido?

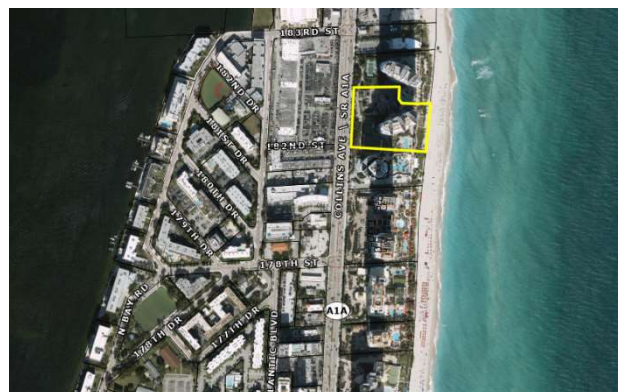
- A propriedade está em um segmento de luxo de alto apelo: Sunny Isles Beach tem sido historicamente um dos mercados mais valorizados do sul da Flórida, com forte demanda por condomínios oceanfront e intracoastal.
- Complexo Oceania é valorizado: propriedades com vista de água e acesso a amenidades completas tendem a manter demanda mesmo em ciclos mais lentos.
- Listagens recentes mostram interesse contínuo: o fato de unidades similares estarem ativas e com listagens competitivas demonstra que o mercado continua dinâmico.

No geral, esse tipo de unidade em Oceania IV ainda é considerado bem-posicionado economicamente, com preços por pé quadrado acima de muitos outros segmentos residenciais da região.

Conclusão – Posicionamento do seu imóvel

- Valorização e atratividade: A propriedade em 16400 Collins Ave Apt 644 está em um condomínio valorizado dentro do mercado de luxo de Sunny Isles Beach.
- Preço competitivo: O preço por pé quadrado (~US\$653/ft²) está dentro da faixa de mercado para unidades com características similares, o que reforça que sua listagem está alinhada com o mercado atual.
- Mercado sólido: A presença constante de listagens e unidades vendidas no Oceania Island indica uma demanda consistente por esse tipo de imóvel.

PROPRIEDADE 03 - 18101 COLLINS AVE SUNNY ISLES BEACH (Trump Condo)



Price cut: \$350.1K (11/14)

\$2,999,900

18101 Collins Ave #5401, Sunny Isles Beach, FL 33160

3 beds **4** baths **2,236** sqft

Contact agent

Nearby homes

\$3,149,000
3 bd | 4 ba | 2.4k sqft
18101 Collins Ave APT 3409, Sun...
● For Sale

\$2,995,000
3 bd | 4 ba | 2.1k sqft
18101 Collins Ave APT 1609, Sun...
● For Sale

Auction Starts
02/12/2026 02:00 PM ET

Auction Type: TAXDEED
Case #: 2025A00870
Certificate #: 23455
Opening Bid: \$337,726.32
Parcel ID: **31-2211-073-1600**
Property Address: 18101 COLLINS AVE
SUNNY ISLES BEACH, FL- 33160-0000
Assessed Value: \$603,811.00

Situada à beira-mar, esta propriedade se destaca como a joia do leilão de fevereiro de 2026.

Com valor de mercado estimado em aproximadamente US\$ 3 milhões, trata-se de uma oportunidade que exige um aporte de capital significativo para sua aquisição.

No entanto, sua elevada liquidez, aliada ao contexto privilegiado em que está inserida, confere um forte potencial de valorização e geração de ganhos expressivos para os investidores.

Valor de mercado da propriedade	2.999.900	
Abertura leilão	337.727	
Valor captura - investidor	839.972	

Venda Fundo	2.099.930	30%
Custo Propriedade	-839.972	
Aquisição leilão	-839.972	40%
Reforma (flip)	0	0%
Margem	1.259.958	
Custo venda	-146.995	
Comissão	-104.997	5%
Outras taxas	-41.999	2%
Lucro	1.112.963	
Taxa gestão do fundo	-556.481	50%
Lucro investidor	556.481	
ROI investidor	66%	
Prazo de retorno	3 meses	

DIAGNÓSTICO

Propriedades localizada no Trump Palace Condo (em Sunny Isles Beach, Miami-Dade). As propriedades nesta localização historicamente são consideradas economicamente fortes e com valorização relevante comparadas ao mercado geral de condomínios, mas com condições e contextos importantes a considerar:

Valores e vendas recentes mostram força de mercado

- Vendas fechadas recentemente indicam preços por ~US\$920–1 000+ por pé², que é significativamente acima da média de Sunny Isles (~US\$702/ft²) e de Miami-Dade (~US\$668/ft²), indicando que o Trump Palace tende a ficar acima do mercado geral em preço por área.
- O inventário à venda é relativamente baixo (~5%), com vendas acontecendo razoavelmente rápido (em média ~82 dias), o que demonstra sólida demanda por unidades em comparação com mercados mais lentos.

Localização premium

O Trump Palace está localizado em Sunny Isles Beach, uma área residencial costeira de alto padrão com vista para o oceano, serviços e amenidades de luxo. Isso historicamente contribui para preços mais altos e movimentos resilientes de valor em relação a condomínios urbanos menos procurados.

Histórico de valorização

Embora não exista um índice público específico de preços de vendas fechadas por condado dedicado exclusivamente ao Trump Palace, há dados de vendas efetivas dos últimos seis meses disponíveis em fontes públicas. Esses dados, quando analisados em conjunto com o mercado de condomínios de luxo em Sunny Isles Beach, indicam que o segmento mantém preços médios elevados e apresenta desempenho competitivo em comparação com outros empreendimentos de alto padrão da região.

Condições de mercado mais amplas

É importante observar que:

- O mercado de condomínios em muitos lugares dos EUA tem experimentado desafios recentes, com preços ajustando e maior estoque em algumas áreas — motivado por fatores como aumento de taxas de juros, custos

operacionais, seguros e mudanças de preferência dos compradores. Isso pode influenciar também unidades Trump-branded no futuro.

- Apesar disso, no segmento luxo frente ao mercado geral, propriedades como as do Trump Palace em Sunny Isles tendem a se manter mais resilientes do que unidades de baixo/médio padrão.

Histórico de Vendas e Preços – Trump Palace Condo

Dados de vendas recentes (2024–2025)

As vendas fechadas no Trump Palace no último ano mostram preços por pé quadrado (indicadores de valor de mercado), incluindo transações de 2024 e 2025.

Ano	Unidade	Preço final	Preço por pé ²
2025	1605	\$1,240,000	\$920/ft ²
2025	909	\$2,450,000	\$1,006/ft ²
2025	908	\$1,225,000	\$960/ft ²
2025	5106	\$860,000	\$748/ft ²
2024	605	\$1,379,000	\$1,023/ft ²
2024	1202	\$1,500,000	\$1,080/ft ²
2024	5104	\$1,600,000	\$1,187/ft ²
2024	606	\$740,000	\$634/ft ²
2024	3802	\$2,250,000	\$1,179/ft ²

Nos últimos ~18 meses, uma série de unidades foram vendidas entre aproximadamente \$634/ft² e mais de \$1,180/ft², com várias transações acima de ~\$900/ft², o que é forte para a região de condomínios de luxo em Sunny Isles Beach

Conclusões sobre o desempenho econômico

- Valorização histórica consistente: Trump Palace mostra tendência de valorização no longo prazo, com preços por pé quadrado maior em partes recentes de vendas comparado às décadas anteriores.
- Preços por ft² geralmente altos: unidades fechando perto ou acima de ~\$900–\$1,000+ por ft² em 2024–2025 demonstram forte demanda relativa no segmento de luxo.
- Valores recentes robustos: imóveis maiores e com melhores vistas fecharam em faixas de preço muito altas, refletindo posição premium do prédio — apesar das oscilações do mercado de condo na região mais ampla.