

Investimentos imobiliários inteligentes nos Estados Unidos **com renda passiva, alta rentabilidade e elegibilidade para visto americano.**

**Onde seu
capital
trabalha
em dólar**



TOLEDO
INVESTMENTS



Retorno
acima da
média do
mercado.



Projetos
operacionais
e escaláveis.



Estrutura
validada para
investidores
estrangeiros.

Tiny Homes · Townhomes · Multifamily | Um portfólio consolidado para o investidor global.

Por que investir em imóveis nos Estados Unidos agora?

Investir nos EUA é uma das formas mais seguras e inteligentes de **proteger, multiplicar e dolarizar patrimônio**. Além da força da moeda, o país oferece estabilidade jurídica, previsibilidade econômica e um mercado imobiliário com alta liquidez.

Atualmente, **diversas regiões enfrentam um déficit real de moradia, especialmente em cidades universitárias e polos de crescimento acelerado**. Esse desequilíbrio entre oferta e demanda cria o cenário ideal para projetos imobiliários focados em locação, com alta ocupação e geração constante de caixa.



Economia sólida e ambiente favorável ao investidor.



Mercado de locação aquecido e previsível.



Ativos reais como proteção patrimonial.



Possibilidade de estruturação migratória.

Elegibilidade para vistos: **seu investimento, sua liberdade**

O projeto atende aos critérios de vistos de negócios nos EUA. Entre as opções aplicáveis, estão o E-2 para investidores de países com tratado, incluindo brasileiros com dupla cidadania, e o H-1B, O-1 ou L-1, conforme o perfil profissional e a estrutura operacional do investidor.

O projeto se enquadra como negócio ativo, com geração real de receita e empregos, atendendo às exigências legais para permanência no país.



Dolarização inteligente: **mais que proteção, multiplicação**

Os projetos apresentados aqui foram estruturados para investidores que buscam mais do que valorização imobiliária. O foco está na geração de renda recorrente, na eficiência operacional e na possibilidade de escalar o investimento com segurança.

O Initial Fee garante a segurança jurídica e financeira do projeto, cobrindo: pesquisa de zoneamento, análise de mercado, estudo de viabilidade, consultoria especializada e gestão de toda a fase de implantação.

Aqui, cada projeto funciona como um negócio ativo, com gestão profissional, controle de custos e tecnologia aplicada à operação.



Principais benefícios:

- Renda passiva em dólar.
- Alta geração de caixa mensal.
- Modelo testado, validado e replicável.
- Gestão remota e digital: pode administrar sem sair do Brasil.
- Know-how que evita erros e tentativas custosas.



Estratégia de Fracionamento:

em vez de um único imóvel de alto valor, o investidor adquire múltiplas unidades, diluindo o risco e maximizando o lucro.

Três modelos de investimento, um mesmo objetivo: máxima rentabilidade.

Apresentamos aqui três projetos imobiliários distintos, pensados para perfis diferentes de investidores, mas com uma mesma base estratégica: eficiência, previsibilidade e retorno financeiro.

Cada unidade é totalmente mobiliada e equipada com eletrodomésticos de ponta. Isso reduz a rotatividade de inquilinos e permite a cobrança de aluguéis premium, superiores à média de mercado para metragens similares.

Tiny Homes



Casas compactas, alta densidade de unidades e foco em máxima rentabilidade.

Townhomes



Casas geminadas, maior metragem, perfil familiar e equilíbrio entre renda e valorização.

Multifamily



Prédios residenciais de pequeno porte, com escala, robustez patrimonial e fluxo de caixa previsível.

Estrutura modular: o baixo custo de construção e tempo reduzido de entrega permitem que o investidor comece a gerar receita em tempo recorde.



Entregue pronto para rentabilizar.



Modelo Turnkey (chave na mão).



Menor turnover, maior previsibilidade.



Tiny Homes: baixo risco, retorno acelerado

Diferenciais do modelo:

O projeto de Tiny Homes Universitárias foi desenvolvido para atender uma demanda urgente por moradia acessível, moderna e bem localizada nos Estados Unidos.

Ao fracionar um terreno em múltiplas unidades compactas, o investidor reduz riscos, acelera o retorno do capital e amplia significativamente a geração de renda mensal. O público-alvo inclui estudantes, professores, profissionais da área da saúde e trabalhadores locais.



Baixo custo de construção.



Implantação rápida.



Alta taxa de ocupação.



Forte aceitação do mercado.



Fácil replicação em novas regiões.

Os valores descritos nesta apresentação são meramente ilustrativos e dependem exclusivamente da forma de projeto, do zoneamento, do preço do terreno e das condições de mercado atuais. A Toledo Investments não se responsabiliza por trabalhos de terceiros.

Uma verdadeira máquina de gerar dólares

O modelo de Tiny Homes combina eficiência construtiva, alta densidade de locação e custos operacionais enxutos. O resultado é uma rentabilidade muito acima dos padrões tradicionais do mercado imobiliário.

Exemplo real de operação:

Investimento estimado: US\$ 320.000

Aluguéis entre US\$ 800 e US\$ 1.200 por unidade

Lucro líquido mensal: cerca de US\$ 12.800

Lucro anual: cerca de US\$ 150.000

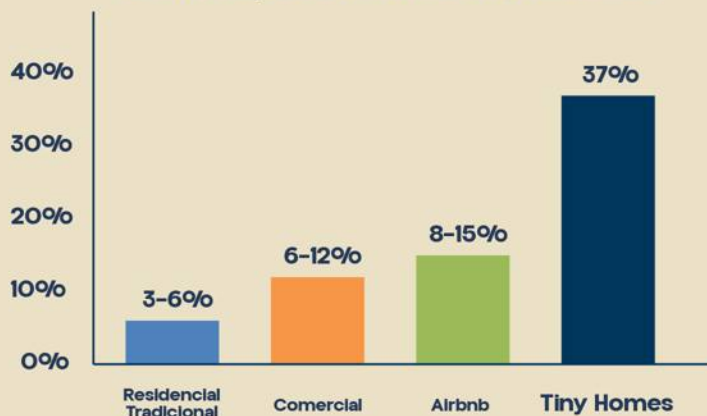
Payback estimado: cerca de 25 meses

Em pouco mais de 2 anos, seu ativo está pago. A partir do 25º mês, o lucro é só seu.

ROI até 10x superior ao mercado imobiliário tradicional

Cada projeto tem sua estrutura própria e individual, portanto os valores podem variar consideravelmente de acordo com a localização, zoneamento, valor de terreno e método de construção.

Comparação de ROI Anual Aproximado



Os valores descritos nesta apresentação são meramente ilustrativos e dependem exclusivamente da forma de projeto, do zoneamento, do preço do terreno e das condições de mercado atuais. A Toledo Investments não se responsabiliza por trabalhos de terceiros.

Gestão 100% digital: renda passiva sem fronteiras.

Toda a operação das Tiny Homes é pensada para oferecer tranquilidade ao investidor, mesmo à distância. A gestão é digital, automatizada e eficiente.

- Do check-in ao pagamento, tudo é feito via App pelo inquilino.
- Sem necessidade de funcionários fixos.
- Manutenção realizada por prestadores locais sob demanda.

Além do aluguel, o projeto permite receitas adicionais com internet, vagas de garagem, lavanderia e outros serviços, aumentando ainda mais a margem de lucro.

Setembro/2025

Investir nos EUA não significa ter dor de cabeça com inquilinos. Nossa operação é gerida por tecnologia proprietária.





Townhomes: estabilidade, valorização e renda

O projeto de Townhomes segue a mesma lógica de eficiência e gestão profissional, adaptado a um público diferente. São casas geminadas, maiores que as Tiny Homes, voltadas para famílias e profissionais que buscam mais espaço e conforto, mas com menos manutenção.

Esse modelo oferece um excelente equilíbrio entre geração de renda mensal e valorização do ativo imobiliário ao longo do tempo, com custos de construção menores do que casas isoladas.

Diferenciais do modelo:



Público familiar e menor rotatividade.



Boa liquidez no mercado americano.



Excelente aceitação para locação.



Possibilidade de financiamento.

Os valores descritos nesta apresentação são meramente ilustrativos e dependem exclusivamente da forma de projeto, do zoneamento, do preço do terreno e das condições de mercado atuais. A Toledo Investments não se responsabiliza por trabalhos de terceiros.



Multifamily: o poder da escala imobiliária

Os projetos Multifamily são prédios residenciais de pequeno porte, com múltiplas unidades por andar. Esse modelo é amplamente utilizado por grandes investidores por reduzir riscos de vacância e maximizar o fluxo de caixa.

Mesmo com a saída de um inquilino, a operação segue saudável, sustentada pelas demais unidades.

Diferenciais do modelo:



Alta eficiência operacional.



Facilidade de financiamento.



Forte geração de caixa.



Estratégia ideal para longo prazo.

Os valores descritos nesta apresentação são meramente ilustrativos e dependem exclusivamente da forma de projeto, do zoneamento, do preço do terreno e das condições de mercado atuais. A Toledo Investments não se responsabiliza por trabalhos de terceiros.

Para investir nos EUA, precisa conhecer o jogo por dentro

Daniel Toledo: experiência, visão estratégica e segurança jurídica

Daniel Toledo é advogado especializado em Direito Internacional, Mestre e Doutor em Direito Constitucional e Doutor em Filosofia. Fundador da Toledo Investments, é reconhecido pela estruturação estratégica de investimentos internacionais.

Sua trajetória é marcada por mais de duas décadas de atuação prática em imigração, planejamento patrimonial e investimentos imobiliários nos EUA, conduzindo projetos reais que envolvem capital, estrutura societária, governança e visão de longo prazo.

Mais do que domínio técnico da legislação, sua experiência se diferencia pelo conhecimento profundo do funcionamento do mercado americano na prática, com seus ciclos, riscos, exigências regulatórias e oportunidades reais de geração de valor.

Ao longo dos anos, essa autoridade foi construída em operações concretas, decisões estratégicas e projetos estruturados com foco em segurança, previsibilidade e rentabilidade, sempre alinhados aos objetivos de cada investidor.



Mais de 20 anos de atuação em Direito Internacional.



Especialista em imigração e investimentos nos EUA.



Experiência prática em projetos imobiliários.



Visão jurídica integrada à lógica de negócios.



Governança, solidez e presença internacional

A **Toledo Investments** foi estruturada para operar em ambiente internacional com rigor, previsibilidade e governança. Com presença no Brasil, Estados Unidos, América Central e Europa, o escritório atua com equipe multidisciplinar, processos consolidados e parceiros locais estratégicos, garantindo acompanhamento integral dos projetos.

Essa estrutura permite que cada investimento seja conduzido de forma organizada, desde a análise inicial até a implantação e operação, oferecendo ao investidor brasileiro clareza, método e controle em operações fora do país.

Um dos principais diferenciais está na integração entre visão jurídica, estratégica e de negócios. Cada projeto é analisado de forma ampla, considerando não apenas a conformidade legal, mas também viabilidade econômica, eficiência tributária, estrutura societária e cenários de longo prazo.

A condução dos projetos é pautada por rigor técnico, ética profissional e absoluto respeito às legislações brasileira e americana. Não há espaço para improvisações ou promessas genéricas. O histórico do escritório é sustentado por governança, consistência e uma reputação construída ao longo do tempo junto a investidores que priorizam proteção de capital e segurança jurídica.

“Investir no mercado imobiliário dos Estados Unidos exige mais do que capital. Exige conhecimento real do ambiente regulatório, visão de negócios e presença local.”

Daniel Toledo



Seu melhor investimento começa com uma boa conversa

Cada investidor tem um perfil, um objetivo e um momento. Agende agora uma reunião estratégica e avalie qual modelo faz mais sentido para você:

Tiny Homes, Townhomes ou Multifamily.

Invista com estratégia. Gere renda em dólar e estruture seu futuro.



São Paulo, SP
BRASIL
MAIN OFFICE
Alameda Santos, 1165
Jd. Paulista - 01419-002



Washington, DC
EUA
LeeToledo PLLC®
1200 G Street NW
Suite 800 - 20005



Porto Alegre, RS
BRASIL
Av. Dom Pedro II, 1240, CJ
407 - Higienópolis
90550-141



Milan
ITÁLIA
(international investments
and contracts)
Milano Fiori Street 6, Building A
Stairs 13 1st floor, Assago,
20057



Itabira, MG
BRASIL
Rua Mestre Emilio, 177
Para
35900-028



Panama City
PANAMÁ
Toledo & Cocchella
Av. Aquilino de la Guardia y
Calle 47 - piso 16, Marbella
PA 0824



TOLEDO INVESTMENTS



www.toledoeassociados.com.br



+55 (11) 5051-2042



+55 (11) 94492-2490

