



FLEXPRO
CONSULTING

INVESTINDO JUNTOS NA FLÓRIDA

Investimento imobiliário com visão de longo prazo.

CARLOS DOMINGUES

Fundador e CEO



www.flexproconsulting.com



info@flexproconsulting.com



+1 (863) 210-8636



Winter Garden, FL – USA



FLEXPRO
CONSULTING

UM POUCO SOBRE MIM



Engenheiro de formação.



**Perfil orientado a números,
cálculos e análise.**



Moro na Flórida há 6 anos.



**Invisto 100% do meu
patrimônio em imóveis.**



EXPERIÊNCIA TÉCNICA, VISÃO DE INVESTIDOR

Uma análise, experiência prática e conhecimento do mercado da Flórida para apoiar decisões mais seguras.

A FlexPro presta serviços de consultoria, planejamento e coordenação administrativa.



www.flexproconsulting.com



info@flexproconsulting.com



+1 (863) 210-8636



Winter Garden, FL – USA



FLEXPRO
CONSULTING

MINHA FILOSOFIA DE INVESTIMENTO

NOVO • BEM LOCALIZADO • SIMPLES DE ADMINISTRAR

- ✓ Não atuo em reformas.
- ✓ Não compro imóvel velho.
- ✓ Não quero problemas, quero investimentos.
- ✓ Busco imóveis que gerem renda, valorização e tranquilidade.



FOCO EM RENDA, VALORIZAÇÃO E TRANQUILIDADE

Seleciono imóveis novos e bem localizados, buscando uma operação simples, previsível e sustentável no longo prazo.

Cada investimento é analisado individualmente conforme localização, custos, demanda e potencial de retorno.



www.flexproconsulting.com



info@flexproconsulting.com



+1 (863) 210-8636



Winter Garden, FL – USA



FLEXPRO
CONSULTING

COMO NASCEU A FLEXPRO



A FLEXPRO NASCEU DA MINHA EXPERIÊNCIA COMO INVESTIDOR

Não de uma teoria sobre investimentos, mas da vivência prática de todo o processo.



A experiência prática deu origem a uma consultoria voltada ao planejamento, à organização e ao acompanhamento do investidor.



www.flexproconsulting.com



info@flexproconsulting.com



+1 (863) 210-8636



Winter Garden, FL – USA



FLEXPRO
CONSULTING

SITUANDO-SE GEOGRAFICAMENTE

Orlando e principais regiões da Flórida Central



UMA REGIÃO CONECTADA POR GRANDES EIXOS RODOVIÁRIOS

Os principais mercados residenciais se distribuem entre Orlando, os parques, o aeroporto e as cidades do oeste e sudoeste da região.



www.flexproconsulting.com



info@flexproconsulting.com



+1 (863) 210-8636



Winter Garden, FL – USA



FLEXPRO
CONSULTING

ONDE BUSCAMOS IMÓVEIS

REGIÕES-ALVO

Minneola

Groveland

Ocoee

Orlando

Apopka

Clermont

ChampionsGate

Haines

Davenport

Horizon West



NOVO



BOA LOCALIZAÇÃO



DEMANDA DE ALUGUEL



POTENCIAL DE
VALORIZAÇÃO



NÚMEROS ATRAENTES



BUSCAMOS O EQUILÍBRIO ENTRE LOCALIZAÇÃO, DEMANDA E RETORNO

Cada oportunidade é analisada individualmente antes de ser apresentada ao investidor.



www.flexproconsulting.com



info@flexproconsulting.com



+1 (863) 210-8636



Winter Garden, FL – USA



FLEXPRO
CONSULTING

COMO A FLEXPRO AJUDA O INVESTIDOR

Do interesse em investir à decisão estruturada

Você pode ter recursos e interesse na Flórida sem precisar dominar sozinho todos os números, escolhas e etapas do processo.

1



TEM RECURSOS, MAS NÃO SABE QUAL IMÓVEL ESCOLHER

A FlexPro organiza as informações, compara cenários e ajuda o investidor a avaliar as oportunidades apresentadas pelos profissionais do mercado.

2



NÃO TEM CLAREZA DOS NÚMEROS ENVOLVIDOS

Consolidamos investimento inicial, financiamento, receitas, despesas, fluxo de caixa, retorno e evolução patrimonial.

3



NÃO CONHECE O PROCESSO DE COMPRA NOS ESTADOS UNIDOS

Explicamos cada etapa, organizamos as demandas e coordenamos a participação dos profissionais responsáveis por cada especialidade.

4



QUER INVESTIR, MAS NÃO DESEJA FAZER SOZINHO

Apoiamos o investimento individual e também estruturamos operações para pessoas que desejam investir em grupo.

A FLEXPRO TRANSFORMA INTERESSE EM UM PLANO DE INVESTIMENTO



ANALISAMOS



PLANEJAMOS



COORDENAMOS



ACOMPANHAMOS



VEJA A SEGUIR: A JORNADA DO INVESTIDOR NA FLÓRIDA

A FlexPro presta consultoria, planejamento e coordenação administrativa. Atividades sujeitas a licenciamento são executadas por profissionais devidamente habilitados.



www.flexproconsulting.com



info@flexproconsulting.com



+1 (863) 210-8636



Winter Garden, FL – USA



FLEXPRO
CONSULTING

A JORNADA DO INVESTIDOR NA FLÓRIDA

O que a FlexPro faz em cada etapa

Do planejamento à consultoria contínua, organizamos e coordenamos todo o processo.



PLANEJAMENTO



COORDENAÇÃO



ACOMPANHAMENTO



TRANSPARÊNCIA

A FlexPro presta serviços de consultoria, planejamento e coordenação administrativa. Atividades sujeitas a licenciamento são executadas por profissionais devidamente habilitados.



www.flexproconsulting.com



info@flexproconsulting.com



+1 (863) 210-8636

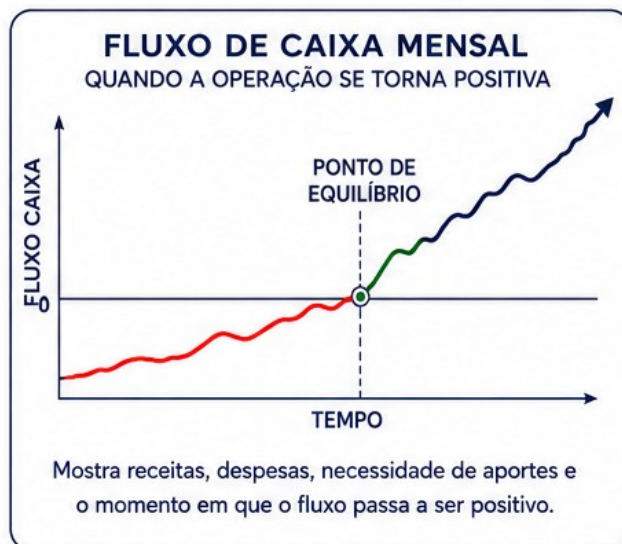


Winter Garden, FL – USA

O QUE A FLEXPRO ENTREGA NO PLANEJAMENTO

Item 1 — Estudos de viabilidade, rentabilidade e retorno

Transformamos as premissas do investimento em uma visão clara de caixa, retorno e formação patrimonial.



DECISÃO BASEADA EM NÚMEROS

A FlexPro testa cenários, consolida custos e apresenta projeções para que o investidor conheça os riscos e o potencial da operação antes de investir.



VIABILIDADE



RENTABILIDADE



RETORNO



CENÁRIOS

Gráficos ilustrativos. Os valores, prazos e resultados são calculados individualmente para cada projeto.

A FlexPro presta consultoria e planejamento. As projeções não constituem garantia de resultados futuros.



www.flexproconsulting.com



info@flexproconsulting.com



+1 (863) 210-8636



Winter Garden, FL – USA



FLEXPRO
CONSULTING

3 FRENTES DE ATUAÇÃO DA FLEXPRO

Escolha a estrutura mais adequada ao perfil do investimento

1.

INVESTIDOR INDIVIDUAL



Apoiamos quem deseja investir sozinho, com planejamento, coordenação e acompanhamento em todas as etapas.

2.

GRUPO FAMILIAR OU DE CONHECIDOS



Estruturamos a operação para pessoas que já se conhecem e querem investir juntas.

COM CARLOS — 10%

SEM PARTICIPAÇÃO DO CARLOS

3.

GRUPO DE INVESTIDORES



Formamos uma operação estruturada entre investidores que não se conhecem, unidos pelo mesmo objetivo.

COM CARLOS — 10%

SEM PARTICIPAÇÃO DO CARLOS



Em todas as modalidades, a FlexPro organiza, coordena e acompanha a operação.



www.flexproconsulting.com



info@flexproconsulting.com



+1 (863) 210-8636



Winter Garden, FL – USA



FLEXPRO
CONSULTING

DIFERENÇAS ENTRE AS OPERAÇÕES EM GRUPO

Regras da operação e participação de Carlos

MODELO	REGRAS DA OPERAÇÃO	PARTICIPAÇÃO DE CARLOS	
2  GRUPO FAMILIAR OU DE CONHECIDOS	 A FlexPro sugere as regras e apresenta a estrutura inicial. Como os participantes já se conhecem, as condições podem ser rearranjadas entre as partes. MAIOR FLEXIBILIDADE	COM CARLOS — 10%  - Sócio e administrador autorizado da LLC  - Pode apoiar atividades presenciais  - Administração dos imóveis CONSULTORIA CARLOS ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS CONSULTORIA FLEXPRO GERENCIAL	SEM CARLOS  - Carlos não integra a sociedade  - O grupo contrata uma empresa de administração  - A FlexPro pode monitorar a empresa contratada CONSULTORIA FLEXPRO GERENCIAL
3  GRUPO DE INVESTIDORES	 A FlexPro define as regras da operação. Alterações somente podem ser feitas mediante consenso de todos; sem consenso, permanecem as regras originalmente estabelecidas. PADRONIZAÇÃO E CONSENSO		

Atividades sujeitas a licenciamento são executadas por profissionais ou empresas devidamente habilitados.

A atuação de Carlos depende das autorizações previstas nos documentos da LLC.



www.flexproconsulting.com



info@flexproconsulting.com



+1 (863) 210-8636



Winter Garden, FL –USA



FLEXPRO
CONSULTING

REGRAS ESSENCIAIS DA OPERAÇÃO

Decisões definidas previamente e documentadas para o grupo

1

REGRAS DE SAÍDA DO INVESTIMENTO

A saída ocorre em janelas periódicas, conforme a periodicidade previamente combinada pelo grupo.



JANELA E PERIODICIDADE

Quando o investidor pode solicitar a saída.



QUEM PODE COMPRAR

Se a participação pode ser vendida aos demais sócios, a terceiros ou a ambos.



FORMA DE RECEBIMENTO

Como e em qual prazo o valor será pago ao investidor.



CÁLCULO DO VALOR

Critérios para apurar o valor devido pela participação.



PENALIDADE OU DESCONTO

Define-se previamente se haverá ou não penalidade, desconto ou custos de saída.

2

DESTINAÇÃO DO FLUXO ACUMULADO

O grupo define como utilizar os recursos acumulados pela operação.



REINVESTIR EM NOVOS IMÓVEIS



DISTRIBUIR LUCROS AOS SÓCIOS



APLICAR EM INVESTIMENTOS FINANCEIROS



AMORTIZAR OS FINANCIAMENTOS



COMBINAR DUAS OU MAIS ALTERNATIVAS

A decisão pode considerar caixa disponível, oportunidades, rentabilidade e necessidades da operação.



REGRAS CLARAS ANTES DO APORTE

As condições são definidas na formação do grupo e registradas nos documentos da operação.



..... A documentação definitiva deve ser preparada ou revisada por profissionais devidamente habilitados.



www.flexproconsulting.com



info@flexproconsulting.com



+1 (863) 210-8636



Winter Garden, FL – USA



FLEXPRO
CONSULTING

ESTRUTURAÇÃO DA OPERAÇÃO

Do grupo de investidores à formação do patrimônio



1. INVESTIDORES

Formam o grupo e definem suas participações.



2. LLC

Centraliza a operação, os aportes e as decisões.



3. IMÓVEIS

A LLC adquire e mantém os ativos.



4. ALUGUEL

As receitas são recebidas pela empresa.



5. CAIXA E PATRIMÔNIO

Os resultados fortalecem o caixa e o patrimônio do grupo.

DUAS COMPOSIÇÕES VIÁVEIS PARA OS INVESTIDORES

OPÇÃO 1 — 4 SÓCIOS



COM CARLOS — PARTICIPAÇÃO DE 10%



SEM PARTICIPAÇÃO DO CARLOS

OPÇÃO 2 — 5 SÓCIOS



COM CARLOS — PARTICIPAÇÃO DE 10%



SEM PARTICIPAÇÃO DO CARLOS



OS PERCENTUAIS NÃO PRECISAM SER IGUAIS

As participações são definidas conforme o valor investido e o acordo entre os sócios.



A participação de Carlos é opcional e será definida na formação do grupo.



A estrutura societária e os percentuais definitivos serão formalizados nos documentos da LLC.



www.flexproconsulting.com



info@flexproconsulting.com



+1 (863) 210-8636



Winter Garden, FL – USA



FLEXPRO
CONSULTING

REMUNERAÇÃO DA CONSULTORIA

Valores previstos desde o estudo de viabilidade

1

ESTRUTURAÇÃO DA OPERAÇÃO

PROVEDOR

FLEXPRO

ESCOPO



BASE DE COBRANÇA

VALOR FIXO POR IMÓVEL

SOB CONSULTA

2

CONSULTORIA GERENCIAL

PROVEDOR

FLEXPRO

ESCOPO



BASE DE COBRANÇA

VALOR FIXO MENSAL

OPCIONAL - SOB CONSULTA

3

ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS

PROVEDOR

CARLOS

(Quando dentro da LLC)

ESCOPO



BASE DE COBRANÇA

VALOR FIXO MENSAL POR IMÓVEL

SOB CONSULTA



**VALORES JÁ CONSIDERADOS
NO ESTUDO DE VIABILIDADE**

Todas as remunerações são contempladas nas projeções para que os números apresentados sejam reais, transparentes e sem surpresas.



CUSTOS
PREVISTOS



PROJEÇÕES
REALISTAS



TRANSPARÊNCIA

Os valores definitivos e as condições de pagamento serão formalizados nos documentos da operação.



www.flexproconsulting.com



info@flexproconsulting.com



+1 (863) 210-8636



Winter Garden, FL - USA



FLEXPRO
CONSULTING

CONSULTORIA GERENCIAL × ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS

Papéis diferentes e complementares na operação

CONSULTORIA FLEXPRO — GERENCIAL VISÃO DA OPERAÇÃO E APOIO ÀS DECISÕES



- ✓ Relatórios mensais aos investidores
- ✓ Consolidação das receitas e despesas
- ✓ Acompanhamento financeiro e patrimonial
- ✓ Ocupação, manutenções e vacância
- ✓ Financiamentos e amortizações
- ✓ Indicadores de performance
- ✓ Fatos relevantes e oportunidades
- ✓ Suporte às decisões estratégicas

ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS CARLOS OU EMPRESA CONTRATADA OPERAÇÃO DIÁRIA DE CADA IMÓVEL



- ✓ Relacionamento com inquilinos
- ✓ Cobrança e contratos de locação
- ✓ Manutenções e reparos
- ✓ Coordenação de prestadores
- ✓ Entrada, saída e renovações
- ✓ Operação diária dos imóveis



FLEXPRO: acompanha resultados, riscos e decisões



ADMINISTRAÇÃO: executa a rotina operacional dos imóveis



..... Atividades sujeitas a licenciamento são executadas por profissionais ou empresas devidamente habilitados.



www.flexproconsulting.com



info@flexproconsulting.com



+1 (863) 210-8636



Winter Garden, FL – USA

CONSULTORIA QUE VAI ALÉM DOS NÚMEROS

Decisões práticas que agregam valor ao imóvel e aceleram a locação



MELHORIAS QUE AUMENTAM A ATRATIVIDADE

Avaliamos oportunidades e orientamos melhorias que fazem diferença para o inquilino.

1 CERCA NO QUINTAL

Mais privacidade, segurança e atratividade para famílias.



2 BOX NA BANHEIRA

Mais conforto, praticidade e melhor percepção do acabamento.



✓ BOX É A MELHOR ESCOLHA

3 LUMINÁRIAS NOS QUARTOS

Ambientes prontos para uso, sem depender de luminárias móveis.



AÇÕES QUE ACELERAM A LOCAÇÃO

Planejamos a divulgação e coordenamos os profissionais mais adequados para cada imóvel.

1 ANÚNCIO PRÉVIO

Divulgação extraoficial iniciada durante o processo de compra, quase 40 dias antes das chaves.

Fotos e anúncio oficial preparados para publicação minutos após o fechamento.



~40 DIAS
A MAIS DE DIVULGAÇÃO

2 ESCOLHA DO BROKER IDEAL

Selecionamos o broker com experiência e resultados na região e no perfil do imóvel.



Mais visibilidade,
mais visitas e mais interessados.



DA ANÁLISE À AÇÃO PRÁTICA

A FlexPro identifica oportunidades, organiza as decisões e acompanha a implementação para proteger o investimento e melhorar o potencial de locação.



Atividades sujeitas a licenciamento são executadas por profissionais ou empresas devidamente habilitados.



www.flexproconsulting.com



info@flexproconsulting.com



+1 (863) 210-8636



Winter Garden, FL – USA



FLEXPRO
CONSULTING

DISCLAIMER E LIMITES DE ATUAÇÃO

Transparência sobre o papel da FlexPro e de seus parceiros



NOSSA ATUAÇÃO

A FlexPro Consulting é uma empresa de consultoria, planejamento e coordenação administrativa para investidores imobiliários.



ATIVIDADES SUJEITAS A LICENCIAMENTO

Sempre que uma atividade exigir licença profissional, ela será executada pelo parceiro ou pela empresa devidamente habilitada, dentro de sua área de atuação.



LINGUAGEM DESTA APRESENTAÇÃO

Algumas expressões foram simplificadas para facilitar o entendimento da jornada do investidor. Caso alguma palavra tenha sugerido atuação direta da FlexPro em atividade licenciada, essa não foi a intenção e não altera os limites efetivos de sua atuação.

ATUAMOS EM COORDENAÇÃO COM PARCEIROS ESPECIALIZADOS



Real Estate
Brokers



Mortgage
Brokers



Bancos e
Instituições
Financeiras



Agentes e
Corretores de
Seguros



Title
Companies



Prestadores de
Serviços e
Fornecedores



Demais
Parceiros



A FLEXPRO ORGANIZA E COORDENA. OS PROFISSIONAIS LICENCIADOS EXECUTAM AS ATIVIDADES DE SUA COMPETÊNCIA.

A contratação, o escopo e a responsabilidade de cada profissional são definidos conforme a necessidade de cada operação.



www.flexproconsulting.com



info@flexproconsulting.com



+1 (863) 210-8636



Winter Garden, FL – USA



FLEXPRO
CONSULTING

PRÓXIMO PASSO: SEU ESTUDO PERSONALIZADO

Para preparar uma análise adequada ao seu perfil, precisamos conhecer suas preferências.



Com estas informações, a FlexPro poderá organizar as premissas e preparar um estudo personalizado, com números e cenários compatíveis com o investimento desejado.

1 VALOR DO INVESTIMENTO



Qual é o valor aproximado que você pretende investir?

US\$ _____

2 COMO DESEJA INVESTIR?



Escolha a modalidade de sua preferência:

- ☐ Investidor individual
- ☐ Grupo familiar ou de conhecidos
- ☐ Grupo geral de investidores

3 PREFERÊNCIA DE INVESTIMENTO



Como prefere distribuir o valor investido?

- ☐ Em um único imóvel
- ☐ Em mais de um imóvel

4 ESTÁ PRONTO PARA INICIAR?



- ☐ Sim, estou pronto
- ☐ Em breve
- ☐ Ainda estou avaliando



SEUS DADOS

Nome completo: _____

E-mail: _____

WhatsApp / Telefone: _____

Cidade / Estado: _____



MEIO DE COMUNICAÇÃO PREFERIDO

- ☐ WhatsApp
- ☐ E-mail
- ☐ Ligação telefônica



DIAS DE PREFERÊNCIA PARA CONTATO

- ☐ Qualquer dia, incluindo fins de semana
- ☐ Durante a semana
- ☐ Durante os fins de semana



MELHOR HORÁRIO PARA CONTATO

- ☐ 08h-10h
- ☐ 10h-12h
- ☐ 12h-14h
- ☐ 14h-16h
- ☐ 16h-18h
- ☐ 18h-20h
- ☐ Após 20h



Observações adicionais: _____



ENVIE ESTE FORMULÁRIO PELO E-MAIL OU WHATSAPP INDICADOS NO RODAPÉ.



Após recebermos seus dados, entraremos em contato para alinhar as premissas do estudo.



www.flexproconsulting.com



info@flexproconsulting.com



+1 (863) 210-8636



Winter Garden, FL – USA