Pós-graduação em Finanças, Investimentos e Banking

Ativos Financeiros versus Investimentos Imobiliários: análise aplicada ao litoral norte catarinense

MODELAGEM DE NEGÓCIO

Bruno Feltes Sartori

Orientador: Dr. Maurício Vitorino Saraiva

2026

PUCRS online uol edtech

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 2

2. TEORIA 4

2.1. Investimentos: Conceitos Fundamentais 4

2.2. Renda variável 5

2.2.1. Ações 6

2.2.2. Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) 7

2.3. Renda Fixa 8

2.3.1. Poupança 9

2.3.2. Certificado de Depósito Bancário (CDB) 9

2.3.3. Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e Letras de Crédito do Agronegócio (LCA) 10

2.3.3.1. Incentivos fiscais e atratividade tributária dos investimentos imobiliários 11

2.3.4. Tesouro Direto 13

2.3.5. Letra de Câmbio (LC) 14

2.4. Investimento imobiliário 14

2.5. Rentabilidade, liquidez e riscos 15

3. PROJETO: PROPOSTA DE VALOR E FINALIDADE PRÁTICA 19

4. DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS E FUNCIONAMENTO DA SOLUÇÃO 20

4.1. Comparação entre ativos financeiros e imobiliários 21

5. APRESENTAÇÃO DA EMPRESA OU SETOR 28

6. APRESENTAÇÃO DOS LÍDERES RESPONSÁVEIS 29

7. PLANEJAMENTO DE VENDA E GESTÃO COMERCIAL 30

8. TECNOLOGIA FINANCEIRA 31

9. VIABILIDADE ECONÔMICA DO PROJETO 32

10. CONCLUSÃO 34

REFERÊNCIAS 36

1. INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, a busca por conhecimento sobre gerenciamento financeiro e investimentos tem crescido de forma significativa. Cada vez mais pessoas procuram alternativas que ofereçam segurança, estabilidade e possibilidade de retorno financeiro, diversificando seus portfólios para mitigar riscos. As transformações econômicas, a inflação e o desejo de conquistar maior estabilidade e liberdade financeira têm influenciado diretamente no comportamento dos investidores, tornando importante analisar não apenas a rentabilidade, mas também aspectos como a liquidez, os riscos e o potencial de valorização patrimonial ao longo do tempo.

Dentro desse cenário, os investimentos financeiros continuam ocupando espaço importante na carteira de muitos investidores, principalmente pela facilidade de acesso, possibilidade de diversificação e maior liquidez. Aplicações em renda fixa, fundos de investimento, ações e títulos públicos permitem diferentes estratégias de investimento, atendendo desde perfis mais conservadores até investidores dispostos a assumir maiores riscos em busca de rentabilidade. Conforme destaca Damodaran (2012), toda decisão de investimento envolve uma relação entre risco e retorno, tornando necessário avaliar não apenas os possíveis ganhos, mas também o nível de exposição assumido em cada aplicação.

Ao mesmo tempo, o crescimento das cidades e a valorização de algumas regiões têm aumentado ainda mais o interesse pelo mercado imobiliário como forma de investimento e geração de patrimônio. No litoral norte de Santa Catarina, por exemplo, cidades como Itapema, Balneário Camboriú e Porto Belo vêm se destacando pelo forte desenvolvimento nos últimos anos. Essas localidades passaram por uma expansão acelerada, com aumento expressivo no número de empreendimentos lançados, valorização constante dos imóveis e maior procura por parte de investidores de várias regiões do Brasil. Dados do próprio setor imobiliário mostram que o crescimento dessas cidades ocorre em ritmo superior ao observado em muitas outras regiões do país.

Essa valorização acontece por diferentes fatores como boa localização, menor disponibilidade de terrenos, melhorias em infraestrutura e desenvolvimento

econômico local, aspectos que costumam ter grande impacto nesse processo. De acordo com Geltner *et al* (2014), o comportamento do mercado imobiliário está ligado tanto às condições da economia quanto ao nível de atratividade de cada localidade. Por isso, regiões com forte potencial turístico e urbano geralmente apresentam períodos de valorização mais acelerados. Nas cidades analisadas neste estudo, é possível perceber a presença conjunta desses elementos, o que ajuda a explicar o fortalecimento e a valorização do mercado imobiliário local.

Os investimentos financeiros, por sua vez, apresentam características distintas que os tornam igualmente relevantes no processo de alocação de recursos. A maior liquidez, a possibilidade de diversificação e a previsibilidade de retornos, especialmente em ativos de renda fixa, constituem vantagens importantes desse tipo de aplicação. A teoria moderna do portfólio, desenvolvida por Markowitz (1952), reforça que a eficiência de um investimento não deve ser avaliada de forma isolada, mas sim em função da relação entre risco e retorno no conjunto da carteira, o que implica reconhecer que diferentes ativos cumprem papéis complementares.

A partir destas questões, busca-se apresentar uma visão mais ampla sobre os investimentos financeiros e os investimentos imobiliários, analisando as diferenças, limitações, vantagens e características de cada modalidade, como também, demonstrar como o mercado imobiliário do litoral norte de Santa Catarina vem se consolidando uma alternativa relevante para investidores que procuram maior previsibilidade e valorização patrimonial.

A metodologia se deu por meio de levantamento bibliográfico e documental, onde foram consultados livros, artigos, legislações e publicações de instituições da área de finanças e investimentos. Os artigos pesquisados compreenderam o período temporal de 2020 a 2025. Já livros e legislação foram buscados fora desse período. Os dados para as análises comparativas foram buscados em fontes públicas como Índice FipeZap, Banco Central do Brasil, Tesouro Direto e materiais do mercado imobiliário regional, considerando os últimos cinco anos (2020-2025). As unidades dos imóveis dos empreendimentos comparados, abordam a evolução de valores de 2021 a 2026, de acordo com a tabela de cada construtora. Essa análise permitiu uma compreensão sobre as características e desempenho das modalidades de investimento que compõem o estudo.

2. TEORIA

2.1. Investimentos: Conceitos Fundamentais

O conceito de investimento está relacionado à aplicação de recursos com a expectativa de obter retorno no futuro, seja por meio da geração de renda, valorização do capital ou crescimento patrimonial. Para Marques (2014), investir envolve a formação de meios de produção, de maneira direta ou indireta, contribuindo para o desenvolvimento da atividade econômica. A partir dessa distinção, o autor separa os investimentos em duas categorias: investimentos reais e investimentos financeiros.

Nesse contexto, Soares *et al* (2015) explicam que os investimentos financeiros estão ligados principalmente à aplicação de recursos com finalidade de rendimento financeiro, enquanto os investimentos reais estão associados à criação de bens, serviços ou estruturas capazes de gerar lucro por meio da atividade econômica. Já Assaf Neto (2014) relaciona o investimento ao aumento de capital e à geração de riqueza, trazendo uma visão voltada ao crescimento econômico e patrimonial.

Para Gitman (2019), o investimento envolve o comprometimento de capital com vistas à geração de fluxos financeiros futuros, destacando a importância da análise sistemática dos riscos envolvidos nesse processo. Nesse sentido, a decisão de aplicar os recursos está intrinsecamente associada à incerteza e à necessidade de avaliação racional dos retornos esperados.

Sob a ótica da teoria financeira moderna, a tomada de decisão em investimentos está fundamentada na relação entre risco e retorno, sendo essa uma das premissas centrais para a alocação eficiente de recursos. Damodaran (2012) destaca que nenhum investimento pode ser avaliado isoladamente, sendo necessário considerar o retorno esperado em função do risco assumido, o que implica reconhecer que ativos com maior potencial de retorno tendem a apresentar maior grau de incerteza.

Além disso, a teoria moderna do portfólio, desenvolvida por Markowitz (1952), introduz o conceito de diversificação como estratégia essencial para a redução do risco total de uma carteira de investimentos. Segundo o autor, a combinação de ativos

com diferentes níveis de correlação permite minimizar a volatilidade sem necessariamente comprometer o retorno esperado, reforçando a importância de uma abordagem integrada na gestão de investimentos.

Dado a crescente busca por investimentos e maneiras de rentabilizar recursos, surgiu a necessidade de uma regulamentação. De acordo com Reis (2023), o Sistema Financeiro Nacional (SFN) é formado por instituições normativas e operacionais que atuam na organização do mercado financeiro, tendo como principal função intermediar a circulação de recursos entre os agentes econômicos. Complementando essa ideia, Lagioia (2011) afirma que o SFN possibilita a relação entre agentes superavitários, que possuem recursos disponíveis para investir, e agentes deficitários, que necessitam de recursos financeiros, sem que haja necessidade de contato direto entre eles.

Dentro dessa estrutura está inserido o mercado financeiro, definido por Assaf Neto (2014) como o ambiente em que ocorrem negociações envolvendo moedas, títulos e outros produtos financeiros. É através desse sistema que empresas, instituições financeiras, governo e investidores conseguem movimentar recursos dentro da economia, permitindo a circulação de capital.

2.2. Renda variável

No mercado financeiro brasileiro, existem diferentes modalidades de investimento, cada uma com características específicas em relação ao risco, retorno e forma de rentabilidade. Entre essas modalidades está a renda variável, categoria que reúne investimentos cujos resultados não podem ser previstos no momento da aplicação. Conforme explica Ferreira (2022b), os ativos de renda variável são aqueles em que o retorno não é previamente definido, podendo sofrer alterações de acordo com as condições do mercado.

Seguindo essa mesma linha, Reis (2017) destaca que esse tipo de investimento envolve incertezas quanto à valorização e aos rendimentos, o que significa que o investidor pode tanto obter lucros quanto enfrentar prejuízos ao longo do tempo. Por esse motivo, aplicações em renda variável costumam exigir maior conhecimento do mercado e maior tolerância aos riscos.

Assaf Neto (2018) ressalta que investir em renda variável exige atenção aos fundamentos dos ativos escolhidos, sendo importante analisar empresas, fundos e

demais aplicações que apresentem potencial de crescimento, boa gestão e perspectivas favoráveis de valorização futura. Ou seja, estes investimentos não possuem renda fixa, dado ao fato de que seus resultados dependem das oscilações do mercado, condições econômicas e da procura pelos ativos.

Dentro da categoria de renda variável há diferentes alternativas de investimento, destacando-se as ações, os fundos de renda variável, os fundos imobiliários, o câmbio e os derivativos, os quais serão abordados nos próximos tópicos.

2.2.1. Ações

Segundo a B3 (2026a), as ações são valores mobiliários emitidos por sociedades anônimas e representam parcelas do capital social das companhias, corroborando com a visão de Assaf Neto (2014) que elucida que as ações correspondem às menores partes do capital de uma empresa e possibilitam ao investidor participar dos resultados obtidos pela organização. O retorno financeiro pode ocorrer por meio da distribuição de dividendos, que são parcelas do lucro distribuídas aos acionistas, além da valorização das próprias ações ao longo do tempo.

Além disso, as ações podem ser classificadas conforme os direitos oferecidos aos investidores. Assaf Neto (2014) explica que as ações ordinárias concedem direito a voto nas decisões da empresa, enquanto as preferenciais priorizam o recebimento de dividendos e valores em caso de encerramento das atividades da companhia. Há ainda as ações de fruição, menos comuns, utilizadas em situações específicas relacionadas à estrutura societária das empresas

Outro aspecto importante para o investidor é a identificação das ações negociadas na bolsa. Conforme informações da B3 (2024), os códigos utilizados para negociação são compostos por letras e números que identificam tanto a empresa quanto o tipo da ação negociada.

Segundo Gitman (2019), o investimento em ações tende a atrair investidores que buscam maior potencial de rentabilidade no longo prazo, embora esse tipo de aplicação também esteja sujeito às oscilações do mercado e aos riscos econômicos.

2.2.2. Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Os Fundos de Investimento Imobiliário, conhecidos como FIIs, também fazem parte da categoria de renda variável e vêm ganhando espaço entre os investidores brasileiros nos últimos anos. Esse tipo de investimento funciona como uma união de recursos de diversos investidores com o objetivo de aplicar no setor imobiliário. Segundo a B3 (2026b), os FIIs são fundos destinados à aplicação em ativos ligados ao mercado imobiliário.

Uma característica importante dos FIIs é que eles são estruturados como fundos fechados. Isso significa que o investidor não pode solicitar o resgate das cotas diretamente ao fundo antes do encerramento de suas atividades. Conforme explica Fiorini (2012), caso o investidor deseje vender suas cotas, a negociação deve ocorrer no mercado secundário, por meio da bolsa de valores.

Os fundos de investimento de renda variável surgem como uma alternativa para investidores que desejam participar do mercado financeiro sem precisar administrar individualmente cada aplicação. Nesse modelo, diversos investidores aplicam seus recursos em um fundo administrado por profissionais especializados, responsáveis pelas decisões de investimento. Segundo Assaf Neto (2014), os fundos de investimento consistem em uma aplicação coletiva de recursos financeiros destinados à composição de uma carteira de ativos e valores mobiliários. Dessa forma, os investidores, chamados cotistas, passam a participar proporcionalmente dos resultados obtidos pelo fundo.

Entre os principais benefícios desse tipo de investimento está a possibilidade de diversificação, mesmo para investidores com menor capital disponível. Conforme destaca a CVM (2016), os fundos permitem acesso a uma carteira diversificada e à gestão profissional, o que pode reduzir dificuldades para investidores iniciantes. Contudo, convém ressaltar que nesse tipo de aplicação existem custos envolvidos como taxas de administração e outras despesas operacionais que podem impactar na rentabilidade final, sem contar que, por se tratar de renda variável, não há garantia de retorno positivo.

A rentabilidade dos fundos imobiliários pode ocorrer de duas formas principais. A primeira é através dos rendimentos periódicos distribuídos aos cotistas, geralmente de forma mensal. A segunda ocorre pela valorização das cotas negociadas no mercado. Segundo a B3 (2026b), o retorno financeiro está relacionado tanto à

distribuição dos rendimentos dos ativos imobiliários quanto ao possível ganho de capital na venda das cotas.

Para Cerbasi (2013), os investimentos imobiliários, inclusive por meio de fundos, costumam ser procurados por investidores que desejam construir patrimônio de maneira gradual, combinando potencial de renda com exposição ao mercado imobiliário sem a necessidade de aquisição direta de imóveis.

2.3. Renda Fixa

Os investimentos de renda fixa representam uma das modalidades mais tradicionais do mercado financeiro e costumam ser bastante procurados por investidores que priorizam maior previsibilidade e segurança em suas aplicações. Nesse tipo de investimento, as condições de rentabilidade geralmente são definidas no momento da aplicação ou seguem indicadores já conhecidos pelo investidor. A renda fixa está relacionada a aplicações em que um capital é investido por determinado período, sendo posteriormente resgatado com acréscimo de rendimento (MOTA *et al*, 2019).

Esses investimentos podem oferecer retornos prefixados, pós-fixados ou atrelados a índices econômicos, com regras previamente estabelecidas em contrato. Isso faz com que o investidor tenha uma noção mais clara sobre como o capital irá render ao longo do tempo. A renda fixa apresenta um nível de risco menor e uma previsibilidade de retorno maior, o que justifica a escolha por investidores com perfil mais conservador ou por aqueles que buscam maior estabilidade financeira de seus investimentos (VARANDA NETO *et al*, 2019).

Cerbasi (2013) entende que a renda fixa também desempenha um papel importante no planejamento financeiro, especialmente para objetivos de médio e longo prazo, justamente por oferecer maior controle sobre riscos e expectativas de rentabilidade. Já Fortuna (2015) destaca que esses investimentos podem variar conforme o emissor, o prazo e o tipo de remuneração adotada, permitindo ao investidor escolher aplicações mais adequadas aos seus objetivos financeiros. Dentro dessa categoria existem diferentes alternativas de investimento disponíveis no mercado brasileiro, as quais serão apresentadas nos próximos tópicos.

2.3.1. Poupança

A poupança é uma das formas de investimento mais conhecidas e utilizadas pelos brasileiros com faixa de renda mais baixas. É um investimento de baixo risco, liquidez imediata, simples e de fácil acesso, além de transmitir segurança aos investidores (DIAS, 2016).

Em relação à rentabilidade, as regras da poupança passaram por alterações nos últimos anos. Desde a mudança ocorrida em 2012, o rendimento da aplicação passou a ser equivalente a 70% da taxa Selic quando essa taxa estiver igual ou abaixo de 8,5% ao ano. Caso a Selic ultrapasse esse percentual, permanece a regra antiga, baseada em rendimento de 0,5% ao mês acrescido da Taxa Referencial (TR) (PAPANDREA; HESS, 2025).

Sob uma perspectiva mais econômica, Assaf Neto (2014) relaciona a poupança à parcela da renda que não é destinada ao consumo imediato. Ou seja, trata-se de uma forma de reserva financeira voltada para utilização futura, funcionando também como instrumento de preservação de capital.

Mesmo com o surgimento de novas modalidades de investimento e com a redução gradual da rentabilidade da poupança ao longo do tempo, essa aplicação continua sendo bastante utilizada no Brasil. Soares (2020), em publicação no portal GZH Economia, destaca que muitos brasileiros ainda mantêm recursos na poupança devido à tradição, à liquidez e à sensação de segurança oferecida pela aplicação.

Além disso, Cerbasi (2013) afirma que a poupança costuma ser escolhida principalmente por investidores conservadores e pessoas que priorizam facilidade de movimentação e baixo risco, embora existam atualmente alternativas de renda fixa que podem oferecer rentabilidade superior em determinados cenários econômicos.

2.3.2. Certificado de Depósito Bancário (CDB)

Entre os investimentos de renda fixa disponíveis no mercado brasileiro, o Certificado de Depósito Bancário (CDB) está entre os mais conhecidos e utilizados pelos investidores. Esse tipo de aplicação funciona como uma forma de empréstimo feito pelo investidor às instituições financeiras. Em troca, o banco devolve o valor aplicado acrescido de juros após o prazo acordado. Segundo Assaf Neto (2014), o

CDB representa um título emitido pelos bancos com condições de prazo e rentabilidade previamente definidas.

Na prática, os recursos captados pelos bancos através dos CDBs são utilizados pelas próprias instituições financeiras em suas operações de crédito e financiamento. Como remuneração pelo capital investido, o investidor recebe um rendimento que pode ser prefixado, pós-fixado ou híbrido, dependendo das características do título contratado.

Uma das principais vantagens do CDB está relacionada à segurança da aplicação. Conforme informações da B3 (2026c), muitos desses investimentos contam com a proteção do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), que cobre valores de até R$ 250 mil por CPF e por instituição financeira em casos de insolvência do banco emissor. Além disso, diversos CDBs oferecem liquidez diária, permitindo que o investidor resgate os recursos antes do vencimento em determinadas situações.

Apesar disso, alguns fatores precisam ser analisados antes da aplicação. Balthazar *et al* (2018) destacam que a incidência do Imposto de Renda pode reduzir a rentabilidade líquida do investimento, principalmente em aplicações de curto prazo. Por isso, é importante que o investidor avalie não apenas o percentual de rendimento oferecido, mas também os custos, prazos e condições do ativo.

Segundo Fortuna (2015), a escolha de um bom CDB deve considerar aspectos como a solidez da instituição financeira, o prazo da aplicação e a taxa de rentabilidade oferecida. Dessa forma, o investimento pode se tornar uma alternativa interessante para investidores que buscam maior previsibilidade de retorno aliada a um nível moderado de segurança.

2.3.3. Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e Letras de Crédito do Agronegócio (LCA)

Além do CDB, existem outros investimentos de renda fixa bastante procurados pelos investidores brasileiros, entre eles as Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e as Letras de Crédito do Agronegócio (LCA). Essas aplicações possuem funcionamento semelhante ao CDB, porém apresentam algumas características específicas relacionadas à destinação dos recursos captados pelas instituições financeiras.

A Letra de Crédito Imobiliário (LCI) é um título emitido por bancos e instituições financeiras com o objetivo de captar recursos para financiar operações ligadas ao

setor imobiliário. Segundo Ferreira (2022a), esse tipo de investimento está diretamente relacionado ao mercado imobiliário, sendo utilizado pelas instituições para concessão de crédito voltado à compra, construção ou financiamento de imóveis.

Já a Letra de Crédito do Agronegócio (LCA) visa captar recursos para financiar atividades do agronegócio. Neto (2025), afirma que se trata de um investimento de renda fixa, onde o investidor aplica um determinado valor por um prazo previamente estabelecido, recebendo uma remuneração acordada no momento da contratação. Com isso, esses recursos são oferecidos pelas instituições financeiras ao setor agrícola e, posteriormente pagam aos investidores parte dos juros obtidos nessas operações.

Destaca o portal InfoMoney (2022), que tanto a LCI como a LCA são isentas de Imposto de Renda (pessoa física), tornando esse tipo de investimento mais atrativo quando comparado a outras aplicações de renda fixa tributadas. Esses investimentos contam ainda, com a cobertura do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), respeitando o limite estabelecido por CPF e por instituição financeira.

Segundo Cerbasi (2013), investimentos isentos de imposto podem proporcionar ganhos líquidos mais interessantes ao investidor, especialmente em cenários de juros elevados. No entanto, o autor também ressalta a importância de avaliar fatores como liquidez, prazo de vencimento e solidez da instituição emissora antes da aplicação.

Assim, tanto a LCI quanto a LCA podem ser consideradas alternativas relevantes para investidores que buscam maior previsibilidade de retorno, segurança e eficiência tributária dentro da carteira de renda fixa.

2.3.3.1. Incentivos fiscais e atratividade tributária dos investimentos imobiliários

Especialistas do mercado passaram a discutir os impactos de uma possível cobrança de Imposto de Renda sobre títulos atualmente isentos, como LCIs, LCAs, CRIs e CRAs. Conforme explica Patrícia Palomo, planejadora financeira certificada pela Planejar, mesmo uma tributação reduzida poderia provocar mudanças importantes na remuneração desses investimentos e no comportamento dos investidores. A especialista destaca que, para continuarem competitivos, esses ativos

precisariam oferecer taxas maiores de retorno para compensar a nova incidência tributária (MARINS, 2025).

Além disso, existe preocupação relacionada ao impacto dessas mudanças sobre os setores que dependem diretamente desse tipo de captação. O mercado imobiliário e o agronegócio utilizam grande parte dos recursos provenientes de LCIs, LCAs, CRIs e CRAs como fonte alternativa de financiamento. Nesse sentido, Marcelo Michaluá, CEO da RB Asset, afirma que a tributação desses papéis poderia reduzir o volume de recursos disponíveis e aumentar o custo do crédito para esses segmentos da economia (MARINS, 2025).

Outro ponto importante quanto aos investimentos imobiliários físicos, refere-se à isenção de Imposto de Renda sobre ganho de capital, principalmente quando o valor da venda do imóvel é reinvestido na aquisição de outro imóvel dentro do prazo legal. Conforme estabelece o artigo 39 da Lei nº 11.196/2005, fica isento do Imposto de Renda o ganho de capital obtido por pessoa física residente no país na venda de imóvel residencial, desde que o valor da operação seja reinvestido na aquisição de outro imóvel residencial localizado no Brasil dentro do prazo de 180 dias contados a partir da celebração do contrato. Esse mecanismo faz com que muitos investidores enxerguem os imóveis não apenas como forma de preservação patrimonial, mas também como estratégia de planejamento tributário no longo prazo (BRASIL, 2005).

Além da própria legislação, decisões recentes do Superior Tribunal de Justiça (STJ) vêm ampliando a interpretação desse benefício fiscal, reconhecendo inclusive situações em que os recursos da venda foram utilizados para quitação ou amortização de financiamento de imóvel residencial já adquirido anteriormente. Esse entendimento reforça a relevância do mercado imobiliário dentro das estratégias patrimoniais utilizadas por investidores brasileiros (BRASIL, 2026).

Mesmo diante das discussões sobre mudanças tributárias, os investimentos incentivados continuam sendo vistos como alternativas importantes dentro da renda fixa brasileira. Isso ocorre porque, além da possibilidade de rentabilidade líquida superior em determinados cenários, esses ativos ainda possuem forte relação com o financiamento de setores considerados estratégicos para a economia nacional.

2.3.4. Tesouro Direto

Até este ponto foram apresentados alguns investimentos de renda fixa bastante conhecidos, como a poupança, o CDB, a LCI e a LCA. Embora possuam características diferentes, todos eles têm algo em comum: são produtos oferecidos por instituições financeiras privadas. O Tesouro Direto, por outro lado, se diferencia por ter os títulos emitidos pelo próprio Governo Federal, fator que costuma transmitir maior segurança para muitos investidores.

Segundo informações do Tesouro Direto (2020), o programa foi criado em parceria com a B3 com o objetivo de facilitar o acesso das pessoas físicas aos títulos públicos federais de forma totalmente online. Antes disso, esse mercado era menos acessível ao pequeno investidor. Com a criação da plataforma, tornou-se possível investir em títulos públicos com valores relativamente baixos, ampliando a participação da população nesse tipo de aplicação.

Os títulos disponíveis no Tesouro Direto podem apresentar diferentes formas de rentabilidade. De acordo com o próprio programa, existem títulos prefixados, pós-fixados e também aqueles indexados ao IPCA, índice oficial da inflação no Brasil. Dessa maneira, o investidor consegue escolher a modalidade que melhor se adapta aos seus objetivos e ao cenário econômico esperado (TESOURO DIRETO, 2020).

Outra característica importante é que muitos desses títulos oferecem liquidez diária, permitindo o resgate antecipado dos recursos em determinadas situações. Entretanto, assim como ocorre em outros investimentos de renda fixa, existe incidência de Imposto de Renda, cuja alíquota diminui conforme o tempo de permanência da aplicação.

Para Fortuna (2015), os títulos públicos são considerados uma das aplicações mais seguras do mercado financeiro brasileiro, justamente por serem garantidos pelo Governo Federal. Já Cerbasi (2013) destaca que o Tesouro Direto pode ser uma alternativa interessante tanto para investidores iniciantes quanto para aqueles que desejam diversificar a carteira com ativos de menor risco.

Assim, o Tesouro Direto consolidou-se como uma importante opção de investimento no mercado brasileiro, oferecendo acessibilidade, diferentes possibilidades de rentabilidade e maior previsibilidade quando comparado a aplicações de renda variável.

2.3.5. Letra de Câmbio (LC)

A Letra de Câmbio (LC) funciona de modo semelhante ao CDB, sendo utilizada por instituições financeiras para captação de recursos. Segundo a B3 (2026d), é um título de crédito emitido em operações financeiras, no qual o investidor empresta recursos à instituição emissora em troca de uma remuneração acordada previamente. Dessa forma, o investidor aplica determinado valor e recebe o montante acrescido de juros ao final do prazo estabelecido.

De acordo com Reis (2025), as Letras de Câmbio podem apresentar diferentes formas de rentabilidade. Existem títulos prefixados, em que o investidor já conhece a taxa de retorno no momento da aplicação; pós-fixados, cuja rentabilidade acompanha indicadores econômicos, como o CDI; e os híbridos, que combinam uma taxa fixa com algum índice de referência.

Uma característica importante desse investimento é que as Letras de Câmbio são emitidas por financeiras, e não por bancos tradicionais, como acontece com os CDBs. Por essa razão, o investimento costuma apresentar risco um pouco mais elevado. No entanto, conforme destaca Fortuna (2015), a aplicação conta com a cobertura do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), respeitando os limites estabelecidos pela instituição, o que oferece maior segurança ao investidor.

Além disso, assim como ocorre em outros investimentos de renda fixa, há incidência de Imposto de Renda sobre os rendimentos, seguindo a tabela regressiva conforme o tempo de permanência da aplicação.

Segundo Cerbasi (2013), investimentos de renda fixa emitidos por instituições menores podem oferecer taxas mais atrativas justamente para compensar o risco adicional percebido pelo mercado. Dessa forma, antes de investir em Letras de Câmbio, é importante analisar fatores como rentabilidade, prazo, liquidez e a credibilidade da instituição emissora.

2.4. Investimento imobiliário

O investimento imobiliário consiste na aquisição de bens imóveis com o objetivo de obtenção de retorno financeiro, seja por meio da valorização do ativo, seja pela geração de renda. No contexto brasileiro, esse tipo de investimento apresenta forte tradição, sendo frequentemente associado à segurança patrimonial.

Diferente das aplicações financeiras, os imóveis não apresentam o mesmo comportamento em todas as regiões, já que fatores locais influenciam diretamente na valorização. Além disso, a negociação de imóveis costuma exigir mais tempo, tornando esse mercado menos líquido quando comparado a ativos financeiros. Conforme destacam Geltner *et al* (2014), características como localização, perfil da região e diferenças entre os próprios imóveis fazem com que o desempenho do mercado imobiliário varie bastante de um local para outro.

Case e Shiller (1989) explicam que os preços dos imóveis sofrem influência tanto das condições econômicas quanto das expectativas do mercado, mostrando a importância de analisar cada região de forma individual antes da tomada de decisão sobre esse tipo de investimento. Nesse contexto, é importante considerar que o crescimento das cidades e o desenvolvimento econômico também impactam diretamente no valor dos imóveis ao longo do tempo. Regiões com expansão urbana, aumento populacional e fortalecimento econômico tendem a apresentar maior procura por imóveis, influenciando na valorização patrimonial.

Em regiões com forte desenvolvimento urbano e turístico, como nas cidades litorâneas de Santa Catarina, o mercado imobiliário apresentou crescimento significativo nos últimos anos, chamando a atenção de investidores pela constante valorização dos imóveis e pela expansão da construção civil. Cidades como Itapema, Balneário Camboriú e Porto Belo estão entre as localidades com maior valorização imobiliária do país, o que explica o aumento da procura por imóveis de médio e alto padrão nessa região (OLIVEIRA, 2025).

O comportamento do investidor moderno também merece destaque, visto que passou a buscar maior diversificação patrimonial, com crescente interesse por ativos imobiliários de alto padrão, principalmente em regiões estratégicas para turismo, qualidade de vida e expansão econômica, evidenciando a ideia de que os ativos reais deixaram de ser vistos apenas como aquisição patrimonial tradicional, passando também a integrar estratégias de planejamento financeiro e proteção de patrimônio no longo prazo (CBRE BRASIL, 2024).

2.5. Rentabilidade, liquidez e riscos

A rentabilidade constitui um dos principais indicadores de desempenho de um investimento, sendo definida como o retorno obtido em relação ao capital aplicado em

determinado período. De acordo com Assaf Neto (2014), a rentabilidade pode ser expressa de diferentes formas, incluindo retornos nominais e reais, sendo fundamental considerar o impacto da inflação na análise do ganho efetivo do investidor.

O retorno total de um investimento imobiliário resulta da combinação entre ganho de capital e rendimento operacional, sendo necessário considerar ambos os componentes na análise de desempenho. Ou seja, a rentabilidade é composta pela valorização do ativo e pela geração de renda (GELTNER *et al,* 2014).

Em relação à liquidez, o mercado imobiliário brasileiro apresentou um desempenho robusto quando comparada a títulos financeiros, representando maiores ganhos de médio e longo prazo, isso porque, os imóveis passaram a ser vistos como uma alternativa complementar de investimento. Além da valorização patrimonial, a renda através da locação e, principalmente a proteção contra a inflação e instabilidades econômicas passaram a ser consideradas pelos investidores (SILVA, 2025).

Ao mesmo tempo, o mercado financeiro continua atraindo investidores devido à maior liquidez e à variedade de produtos disponíveis. As aplicações de renda fixa e fundos de investimento seguem entre as modalidades mais utilizadas no país, principalmente em períodos de juros elevados, nos quais os investidores buscam previsibilidade de retorno e menor exposição às oscilações do mercado (BACEN, 2024).

Já, em relação aos riscos, Pereira (2014) elucida que os investimentos financeiros podem apresentar maior volatilidade devido à influência direta de fatores econômicos, políticos e expectativas do mercado. Os investimentos imobiliários, na visão de Moraes (2025), embora apresentem menor volatilidade diária, possuem menor liquidez e dependem das condições econômicas regionais e da demanda do mercado local. Nesta seara, diversificar entre ativos financeiros e imobiliários torna-se uma estratégia patrimonial mais equilibrada e reduz a exposição excessiva a um único tipo de investimento (NUNES, COMPAGNONE E SALES, 2020).

No âmbito dos ativos financeiros, o risco pode ser classificado em diferentes categorias, como risco de mercado, risco de crédito e risco de liquidez. Assaf Neto (2014) destaca que investimentos em renda variável tendem a apresentar maior volatilidade, enquanto ativos de renda fixa oferecem maior previsibilidade, embora não estejam completamente livres de risco.

Por outro lado, o risco no mercado imobiliário apresenta características particulares, estando frequentemente associado a fatores locais, como localização, infraestrutura e dinâmica econômica regional. Geltner *et al* (2014) argumentam que, embora o mercado imobiliário seja menos volátil em comparação a ativos financeiros negociados em bolsa, ele não está isento de riscos, especialmente aqueles relacionados à liquidez e à concentração geográfica dos investimentos.

No que tange à liquidez, Keynes (1976) argumenta que investidores tendem a valorizar ativos que possam ser facilmente convertidos em dinheiro, especialmente em momentos de instabilidade. No mercado financeiro, a elevada liquidez é uma das principais características dos ativos negociados em bolsa ou em plataformas digitais, permitindo ao investidor ajustar sua posição com rapidez. Segundo Assaf Neto (2014), essa característica confere maior flexibilidade na gestão de investimentos, sendo especialmente relevante para estratégias de curto prazo.

Em contraste, o mercado imobiliário apresenta baixa liquidez, uma vez que a venda de um imóvel pode demandar tempo considerável, além de envolver custos adicionais. Geltner *et al* (2014) destacam que essa menor liquidez é um dos principais fatores que diferenciam os investimentos imobiliários dos financeiros, sendo frequentemente compensada por um prêmio de retorno mais elevado.

A relação entre risco, retorno e liquidez constitui um dos pilares da teoria financeira, sendo essencial para a compreensão do comportamento dos investimentos. Damodaran (2012) argumenta que investidores exigem retornos mais elevados para compensar maiores níveis de risco, estabelecendo uma relação direta entre essas variáveis.

Adicionalmente, a liquidez desempenha papel fundamental na precificação dos ativos. Amihud e Mendelson (1986) demonstram que ativos menos líquidos tendem a oferecer retornos mais elevados como forma de compensação ao investidor, conceito conhecido como prêmio de liquidez.

Nesse contexto, os investimentos imobiliários podem apresentar maior potencial de retorno em determinadas condições, justamente em função de sua menor liquidez quando comparados aos ativos financeiros. Entretanto, conforme ressalta Assaf Neto (2021), a escolha entre diferentes tipos de investimento deve considerar o perfil do investidor e seus objetivos financeiros, não sendo possível estabelecer uma hierarquia absoluta entre os ativos.

A partir da fundamentação apresentada, é possível compreender que a escolha entre investimentos financeiros e imobiliários não deve ser realizada de forma isolada, mas sim considerando o contexto econômico, o perfil do investidor e o horizonte de tempo da aplicação.

Dessa forma, a análise proposta neste estudo busca integrar os fundamentos teóricos apresentados com dados empíricos, permitindo uma avaliação mais abrangente das alternativas de investimento.

3. PROJETO: PROPOSTA DE VALOR E FINALIDADE PRÁTICA

O presente estudo propõe a análise comparativa entre investimentos imobiliários localizados no litoral norte de Santa Catarina e aplicações financeiras tradicionais disponíveis no mercado brasileiro, com o objetivo de identificar, sob uma perspectiva prática, qual alternativa apresenta maior potencial de rentabilidade no médio e longo prazo.

A proposta de valor deste trabalho está centrada na geração de subsídios para tomada de decisão por parte de investidores, especialmente aqueles que buscam equilibrar segurança patrimonial e rentabilidade. Ao comparar ativos com características distintas — como imóveis e produtos financeiros —, o estudo contribui para uma compreensão mais aprofundada dos *trade-offs* envolvidos, sobretudo no que se refere à liquidez, risco e retorno.

Do ponto de vista prático, a pesquisa permite evidenciar cenários nos quais o investimento imobiliário pode se mostrar mais vantajoso, especialmente em regiões com histórico consistente de valorização, ao mesmo tempo em que reconhece as limitações desse tipo de ativo frente à maior liquidez dos instrumentos financeiros.

4. DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS E FUNCIONAMENTO DA SOLUÇÃO

A solução proposta consiste na construção de um modelo comparativo baseado em indicadores financeiros e imobiliários, permitindo a análise do desempenho de diferentes tipos de investimento ao longo de um mesmo período.

Para tanto, foram considerados dois grupos principais de ativos:

a) Investimentos financeiros: Poupança; Certificado de Depósito Bancário (CDB); Tesouro Selic; Fundos Imobiliários (FIIs).

b) Investimentos imobiliários: Valorização do metro quadrado em Itapema, Balneário Camboriú e Porto Belo.

A proposta busca oferecer uma análise prática e objetiva sobre rentabilidade, valorização patrimonial, liquidez e potencial de retorno, permitindo ao investidor compreender quais modalidades apresentaram melhor desempenho.

O funcionamento da análise baseia-se na comparação da rentabilidade acumulada desses ativos ao longo de um período de cinco anos, considerando dados históricos disponíveis em fontes públicas e confiáveis, como o Índice FipeZap, relatórios de mercado e estudos setoriais.

O público-alvo envolve investidores e pessoas que buscam entender melhor como o mercado imobiliário vem se comportando em comparação aos investimentos financeiros tradicionais. A ideia do modelo é servir como ferramenta de apoio para quem deseja analisar diferentes possibilidades de investimento de forma mais clara, observando fatores como rentabilidade, liquidez, risco e o potencial de valorização ao longo do tempo.

Para o desenvolvimento deste estudo, inicialmente foi feito um levantamento bibliográfico sobre o mercado financeiro, investimentos e valorização imobiliária, embasando assim, o tema proposto. Após, foram reunidos dados sobre valorização do metro quadrado, comportamento do mercado e rentabilidade média de alguns investimentos, com base em dados públicos, Índice FipeZap e informações de construtoras e incorporadoras. Em posse dessas informações, foram organizadas as

tabelas comparativas e realizadas simulações que permitem visualizar o desempenho de cada investimento durante o período analisado.

4.1. Comparação entre ativos financeiros e imobiliários

A comparação entre ativos financeiros e imobiliários deve ser realizada à luz das diferenças estruturais entre esses tipos de investimento. Enquanto os ativos financeiros apresentam elevada liquidez e maior padronização, os imóveis caracterizam-se por sua heterogeneidade, baixa liquidez e forte dependência de fatores locais (GELTNER *et al*, 2014).

Do ponto de vista da rentabilidade, os ativos financeiros tendem a apresentar retornos mais estáveis no curto prazo, especialmente em economias com juros elevados. Por outro lado, o mercado imobiliário pode oferecer ganhos expressivos no longo prazo, sobretudo em regiões com alto potencial de valorização.

Conforme destaca Markowitz (1952), os investimentos imobiliários possuem comportamento diferente dos ativos financeiros tradicionais, tornando-os instrumentos relevantes para diversificação de portfólio, o que reforça a importância de uma abordagem integrada na análise de investimentos.

A Tabela 1 traz um comparativo entre os investimentos financeiros tradicionais e os investimentos imobiliários, considerando rentabilidade, liquidez, risco e potencial de valorização, com base nos últimos cinco anos.

Tabela 1 – Comparação entre investimentos financeiros e imobiliários

Tipo de investimento	Rentabilidade média anual	Liquidez	Risco	Potencial de valorização
Poupança	6% a 8%	Alta	Baixo	Baixo
CDB	10% a 14%	Média	Baixo	Moderado
Tesouro Selic	10% a 13%	Alta	Baixo	Moderado
Fundos Imobiliários (FIIs)	8% a 15%	Média	Médio	Alto
Imóveis em Balneário Camboriú	6% a 12% + valorização	Baixa	Médio	Muito alto
Imóveis em Itapema	8% a 15% + valorização	Baixa	Médio	Muito alto
Imóveis em Porto Belo	10% a 20% + valorização	Baixa	Médio/Alto	Extremamente alto

Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados públicos (2026).

Os dados apresentados mostram que investimentos financeiros mais tradicionais, como poupança, CDB e Tesouro Selic, normalmente oferecem maior

facilidade de resgate e menor exposição ao risco, características muito procuradas por investidores com perfil mais conservador. Por outro lado, os imóveis analisados nas cidades de Balneário Camboriú, Itapema e Porto Belo apresentam potencial de valorização patrimonial mais elevado ao longo do tempo, principalmente devido ao crescimento urbano e à expansão do mercado imobiliário da região.

Itapema e Porto Belo vêm registrando aumento significativo no número de empreendimentos e na procura por imóveis de médio e alto padrão, movimento que acaba influenciando diretamente no aumento do valor do metro quadrado. Balneário Camboriú, mesmo sendo um mercado já consolidado, continua mantendo valores elevados e forte procura por imóveis de alto padrão.

Itapema, por sua vez, se consolida como um novo polo de investimentos de alto padrão imobiliário, dado a valorização superior de 114% no preço médio do metro quadrado nos últimos cinco anos. Enquanto em 2020 o valor era de R$ 6.547/m^2, em 2025 passou para R$ 14.026/m^2, superando Balneário Camboriú que registou alta de 99,4% no mesmo período (JB ECONOMIA, 2025). Contudo, com projeção de valorização de cerca de 10%, Itapema pode assumir a liderança nacional no preço por metro quadrado, ranqueando nos próximos meses e, elevando o preço médio para acima de R$ 16,5 mil/m^2 (PORTAL DA CIDADE ITAPEMA, 2026).

A Tabela 2 apresenta um comparativo da valorização imobiliária das cidades utilizadas como referência neste estudo.

Tabela 2 – Comparação da valorização imobiliária no litoral catarinense

Cidade	**Preço médio m²**	**Valorização anual**	**Características do mercado**
Balneário Camboriú	R$ 15.146/m²	6,44%	Mercado consolidado e de alto padrão
Itapema	R$ 15.073/m²	9,83%	Crescimento acelerado e alta demanda
Porto Belo	Em expansão	Projeções acima de 20%	Forte crescimento e novos empreendimentos

Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados do mercado imobiliário regional e FipeZap (2026).

Os dados mostram que Balneário Camboriú permanece entre os mercados imobiliários mais valorizados do Brasil, apresentando preço médio superior a R$ 15 mil por metro quadrado. Entretanto, Itapema vem registrando crescimento ainda mais acelerado, superando Balneário Camboriú em valorização proporcional nos últimos anos. Segundo dados do Índice FipeZap (2026), Itapema acumulou valorização de

9,83% em janeiro de 2026, enquanto Balneário Camboriú apresentou crescimento de 6,44% no mesmo período. Já no mês de abril/2026, o comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais representou crescimento equivalente a 3,92% na cidade de Balneário Camboriú, com preço médio de R$ 15.185/m^2, enquanto Itapema apresentou crescimento de 8,10% no mesmo período e preço médio de R$ 15.179/m^2, aproximando-se ainda mais do ranking.

A Tabela 3 simula um investimento de R$ 500.000 para um período de 5 anos, considerando investimentos financeiros tradicionais e investimentos imobiliários nas referidas cidades. Os valores estimados foram calculados com base em taxas médias de rentabilidade e valorização observadas nos respectivos mercados ao longo dos últimos anos, conforme rentabilidade e valorização média anual apresentados na Tabela 1.

Tabela 3 – Simulação de valorização de investimento de R$ 500.000 após 5 anos

Investimento	**Valor Estimado após 5 anos**
Poupança	R$ 670.000
Tesouro Selic	R$ 805.000
Fundo Imobiliário	R$ 910.000
Imóvel em Balneário Camboriú	R$ 950.000
Imóvel em Itapema	R$ 1.050.000
Imóvel em Porto Belo	R$ 1.250.000

Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados públicos e FipeZap (2025).

Considerando um investimento de R$ 500.000, aplicado por um período de 5 anos, os resultados apresentados na Tabela 3 demonstram que os investimentos imobiliários localizados no litoral norte catarinense apresentaram potencial de valorização superior quando comparados a aplicações mais conservadoras, como poupança e Tesouro Selic. Embora investimentos financeiros tradicionais ofereçam maior liquidez e previsibilidade, os imóveis nas cidades analisadas mostraram crescimento patrimonial mais expressivo ao longo dos cinco anos simulados.

Observa-se que o investimento em imóveis em Porto Belo apresentou a projeção mais elevada de valorização, reafirmando o forte crescimento urbano e a expansão recente do mercado imobiliário local. Itapema se destaca pelo aumento contínuo da procura por imóveis de médio e alto padrão, enquanto Balneário

Camboriú manteve posição de destaque por possuir um mercado já consolidado e reconhecido nacionalmente pelo elevado valor do metro quadrado (FIPEZAP, 2026).

Mesmo apresentando menor liquidez quando comparados aos investimentos financeiros tradicionais, os imóveis analisados demonstram potencial relevante de valorização patrimonial no longo prazo, especialmente em regiões que continuam em processo de desenvolvimento urbano e crescimento econômico.

A Tabela 4 apresenta a evolução dos valores de algumas unidades do empreendimento TENET entre os anos de 2021 e 2023, permitindo observar o comportamento da valorização imobiliária no período analisados e o fortalecimento do mercado da região de Itapema.

Tabela 4 – Evolução dos valores de unidades do empreendimento TENET – Itapema (2021-2023)

Unidade	Área privativa	Valor em nov/21	Valor em dez/22	Valor em dez/23	Valorização total aproximada
302	38m² - 40,3m²	R$ 365.000,00	R$ 442.900,00	R$ 487.190,00	+33%
306	40,3m²	R$ 382.000,00	R$ 460.400,00	R$ 510.400,00	+33%
1401	59m² - 60,22m²	R$ 603.906,04	R$ 729.000,00	R$ 801.900,00	+33%

Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados comparativos do empreendimento TENET (2026).

A evolução dos valores apresentada demonstra uma valorização expressiva das unidades analisadas ao longo do período entre 2021 e 2023. Em todos os imóveis observados, a valorização acumulada ficou próxima de 33%, evidenciando o forte crescimento do mercado imobiliário no litoral norte catarinense nos últimos anos.

Além do aumento nominal nos preços, percebe-se que o mercado manteve ritmo constante de valorização mesmo diante de cenários econômicos marcados por inflação elevada, oscilações na taxa Selic e aumento do custo do crédito imobiliário. Esse comportamento reforça a percepção de que imóveis localizados em regiões com forte desenvolvimento urbano, turístico e econômico tendem a apresentar maior capacidade de preservação e crescimento patrimonial no longo prazo.

Convém ressaltar que a valorização observada não ocorreu apenas em imóveis de alto padrão tradicional, mas também em unidades compactas voltadas para investimento, locação e geração de renda. Isso demonstra uma mudança no perfil do mercado imobiliário regional, que passou a atrair investidores interessados tanto na

valorização do patrimônio quanto na possibilidade de retorno recorrente através de locações de curta temporada.

Na Tabela 5 é apresentada a evolução dos valores de algumas unidades do empreendimento AMRITA entre os anos de 2021 e 2023, permitindo observar o comportamento de valorização dos imóveis de alto padrão em Porto Belo e o crescimento da procura por empreendimentos localizados no litoral norte catarinense.

Tabela 5 – Evolução dos valores de unidades do empreendimento AMRITA – Porto Belo (2021 – 2023)

Unidade	Área privativa	Valor em abr/21	Valor em dez/21	Valor em jun/22	Valor em abr/23	Valorização total aproximada
601	214,29m²	R$ 1.978.517,00	R$ 2.381.818,62	R$ 2.526.871,37	-	+27%
701	143,73m²	R$ 1.595.370,00	R$ 1.920.570,80	-	-	+20%
1601	143,73m²	R$ 1.769.512,50	R$ 2.130.210,57	R$ 2.890.000,00	R$ 3.390.000,00	+91% *

* Em 2022 e 2023 a unidade disponível apresentada na tabela corresponde à unidade 1701, utilizada como referência comparativa do mesmo padrão tipológico do empreendimento.

Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados comparativos do empreendimento AMRITA (2026).

A análise da evolução dos valores do empreendimento AMRITA demonstra uma valorização imobiliária significativa entre os anos de 2021 e 2023. Em determinadas unidades, a valorização acumulada ultrapassou 90% no período analisado, evidenciando o forte crescimento do mercado imobiliário de alto padrão no litoral norte catarinense.

Os dados também mostram que a valorização ocorreu ainda durante a fase de pré-lançamento e desenvolvimento do empreendimento, reforçando a atratividade dos imóveis como estratégia patrimonial de médio e longo prazo. Além do crescimento nos preços praticados, percebe-se uma redução gradual das unidades disponíveis ao longo do período, indicando aumento da procura e absorção do empreendimento pelo mercado.

Outro aspecto relevante observado é que imóveis de maior metragem e padrão elevado apresentaram forte valorização mesmo em um cenário econômico marcado por oscilações na taxa de juros e aumento do custo do crédito imobiliário. Isso reforça a percepção de que empreendimentos localizados em regiões com forte potencial turístico, valorização urbana e escassez territorial tendem a apresentar maior resiliência patrimonial ao longo do tempo.

A Tabela 6 apresenta a evolução dos valores de algumas unidades residenciais comercializadas pela Macom Construtora e Incorporadora em diferentes períodos, no Bairro Meia Praia em Itapema.

Tabela 6 – Evolução dos valores de unidades dos empreendidos da Macom Construtora e Incorporadora em diferentes períodos

Unidade	**Residencial**	**Área privativa**	**Valor em jan/22**	**Valor em mai/22**	**Valorização total aproximada**
401	ADDA	127,5m²	R$ 1.590.300,00	R$ 1.690.300,00	+6%
Unidade	**Residencial**	**Área privativa**	**Valor em jan/22**	**Valor em jun/23**	**Valorização total aproximada**
204	Ville de Lyon	197,57m²	R$ 989.400,00	R$ 1.650.000,00	+66%
Unidade	**Residencial**	**Área privativa**	**Valor em out/25**	**Valor em abr/26**	**Valorização total aproximada**
2101	Villa Lobos	135m²	R$ 3.545.000,00	R$ 4.191.000,00	+18%

Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados comparativos da Macom Construtora e Incorporadora (2026).

Os dados apresentados na Tabela 6 demonstram que os imóveis analisados registraram valorização relevante em períodos relativamente curtos. Mesmo considerando diferenças de localização metragem e padrão construtivo, todas as unidades apresentaram crescimento nos valores comercializados. Entre os empreendimentos analisados, o Residencial ADDA apresentou valorização de aproximadamente 6% em apenas 4 meses. O Villa Lobos em apenas 6 meses valorizou mais de 18% e, o Ville de Lyon aproximadamente 66% entre janeiro de 2022 e junho de 2023. Esse comportamento reforça a percepção de que o mercado imobiliário, além de evidenciar o aumento da procura por imóveis na região, também destaca o potencial de rentabilidade e proteção de capital no longo prazo.

Diante das análises realizadas ao longo deste estudo, percebe-se que cada modalidade de investimento apresenta características próprias que podem influenciar diretamente na tomada de decisão do investidor. Considerando essas diferenças e particularidades, a Tabela 7 apresenta de maneira resumida, as principais vantagens e desvantagens identificadas em cada tipo de investimento analisado.

Tabela 7 – Vantagens e desvantagens das modalidades de investimento

Tipo de investimento	Vantagens	Desvantagens
Poupança	Apresenta baixo risco, liquidez imediata e facilidade de acesso, sendo um investimento amplamente utilizado por investidores conservadores. Não possui cobrança de imposto de renda para pessoa física.	Possui baixa rentabilidade quando comparada a outros investimentos de renda fixa, principalmente em períodos de inflação elevada, podendo resultar em perda do poder de compra ao longo do tempo.
Tesouro Selic	Considerado um dos investimentos mais seguros do mercado brasileiro, pois é garantido pelo Governo Federal. Possui liquidez diária e rendimento atrelado à taxa Selic.	Apesar da segurança, a rentabilidade pode diminuir em cenários de queda da taxa básica de juros. Além disso, existe cobrança de imposto de renda e taxa de custódia em algumas situações.
Fundos Imobiliários (FIIs)	Permitem acesso ao mercado imobiliário com menor capital inicial, além da possibilidade de recebimento de renda mensal por meio de dividendos. Possuem maior liquidez em comparação ao imóvel físico.	Estão sujeitos à volatilidade do mercado financeiro e oscilações nas cotas negociadas na bolsa de valores. Também podem sofrer impactos econômicos relacionados ao setor imobiliário.
Imóveis em Balneário Camboriú	Mercado consolidado, elevado padrão construtivo e forte valorização imobiliária nos últimos anos. A cidade possui um dos metros quadrados mais valorizados do Brasil.	Alto valor de aquisição e menor liquidez em comparação aos investimentos financeiros. Custos com manutenção, impostos e documentação também devem ser considerados.
Imóveis em Itapema	Apresenta crescimento acelerado do mercado imobiliário, forte demanda e valorização acima da média nacional. Possui potencial significativo de retorno patrimonial no longo prazo.	O crescimento acelerado pode elevar os preços rapidamente, dificultando novas aquisições. A liquidez depende das condições do mercado imobiliário regional.
Imóveis em Porto Belo	Mercado em expansão, com grande potencial de valorização devido ao desenvolvimento urbano e aumento de lançamentos imobiliários. Possui preços ainda inferiores aos de cidades vizinhas mais consolidadas.	Por ser um mercado em desenvolvimento, pode apresentar maior oscilação e dependência do crescimento econômico regional. Também possui menor maturidade imobiliária em comparação a Balneário Camboriú.

Fonte: Elaborado pelo autor (2026).

Os resultados observados reforçam o que foi relatado no decorrer do estudo, de que o mercado imobiliário do litoral catarinense vem apresentando comportamento consistente de valorização nos últimos anos, consolidando-se como uma alternativa relevante para investidores que buscam crescimento patrimonial aliado à segurança de ativos reais.

5. APRESENTAÇÃO DA EMPRESA OU SETOR

O setor analisado envolve o mercado financeiro, responsável pela circulação de recursos entre investidores e instituições, oferecendo diferentes alternativas de aplicação, como renda fixa, fundos de investimento e títulos públicos e, o mercado imobiliário considerado um dos segmentos mais tradicionais na formação de patrimônio, movimentando expressivos volumes financeiros relacionados à compra, venda, locação e valorização de imóveis.

Os dados destacam as cidades de Balneário Camboriú, Itapema e Porto Belo como as regiões com o metro quadrado mais valorizado do Brasil, dado ao forte crescimento da construção civil e pela valorização constante dos imóveis, atraindo investidores.

Diante desse cenário, o projeto busca apresentar uma análise prática e comparativa entre ativos financeiros e imobiliários, utilizando dados públicos, indicadores econômicos e informações do mercado regional, demonstrando como diferentes modalidades de investimento podem se comportar ao longo do tempo, auxiliando investidores na tomada de decisão patrimonial de forma mais estratégica e fundamentada.

6. APRESENTAÇÃO DOS LÍDERES RESPONSÁVEIS

O desenvolvimento deste projeto foi realizado pelo acadêmico responsável pela pesquisa, tendo como principal objetivo a construção de uma análise comparativa entre investimentos financeiros e investimentos imobiliários, utilizando dados públicos, indicadores econômicos e informações do mercado regional.

A proposta foi estruturada a partir de estudos relacionados ao mercado financeiro, valorização imobiliária, comportamento econômico e análise de investimentos. Durante o desenvolvimento do trabalho, foram utilizados conhecimentos adquiridos ao longo da pós-graduação em Finanças, Investimentos e Banking, especialmente nas áreas de análise financeira, mercado de capitais, avaliação patrimonial e gestão de investimentos.

O responsável pelo projeto atua diretamente na pesquisa, organização dos dados, interpretação das informações e elaboração das análises comparativas apresentadas no estudo. Além disso, também foi responsável pelo levantamento bibliográfico, seleção das fontes de informação, construção das tabelas comparativas e interpretação dos resultados obtidos.

Do ponto de vista técnico, o projeto exigiu conhecimentos relacionados à análise de indicadores financeiros, interpretação de índices econômicos e compreensão do comportamento do mercado imobiliário regional. Também foi necessário acompanhar dados atualizados do setor da construção civil, valorização do metro quadrado e rentabilidade dos principais investimentos financeiros disponíveis no mercado brasileiro.

A liderança do projeto está diretamente ligada à proposta de produzir uma análise prática e acessível, permitindo que investidores e interessados no tema consigam compreender de forma mais clara as diferenças entre aplicações financeiras e investimentos imobiliários, especialmente no cenário econômico atual.

7. PLANEJAMENTO DE VENDA E GESTÃO COMERCIAL

O projeto possui caráter acadêmico, porém sua aplicação prática pode ser direcionada para investidores e incorporadoras para ser utilizado como ferramenta de apoio na tomada de decisão, disponibilizando informações fundamentadas em dados reais e no comportamento do mercado, como também comparativos entre os investimentos financeiros e imobiliários.

A divulgação da solução pode se dar através de plataformas digitais, redes sociais, portais financeiros e conteúdos educativos relacionados a investimentos, tendo em vista que grande parte dos investidores busca informações pela internet antes de realizar aplicações financeiras ou adquirir imóveis, tornando o ambiente digital um dos principais meios de aproximação com o público-alvo. Também pode ser aplicada por meio de consultorias, atuando como ferramenta de apoio à tomada de decisão.

Dentro desse planejamento, a produção de conteúdo comparativo teria papel importante na atração do cliente final. Materiais como tabelas, análises de valorização imobiliária e comparações de rentabilidade poderiam ser utilizados para demonstrar, de maneira objetiva, o desempenho de diferentes modalidades de investimento ao longo do tempo.

Além disso, o projeto poderia utilizar estratégias de marketing de conteúdo voltadas à educação financeira, permitindo maior aproximação com investidores iniciantes ou pessoas que possuem dúvidas sobre onde aplicar seus recursos. Segundo Kotler e Keller (2012), estratégias de relacionamento e geração de valor são fundamentais para aumentar a confiança do consumidor e fortalecer o posicionamento de mercado.

No contexto imobiliário, a gestão comercial estaria associada ao acompanhamento contínuo da valorização regional, comportamento do mercado, novos empreendimentos e indicadores econômicos capazes de impactar diretamente os preços dos imóveis nas cidades analisadas.

8. TECNOLOGIA FINANCEIRA

No desenvolvimento deste estudo, a tecnologia teve importante papel, principalmente na coleta e análise dos dados utilizados para as comparações entre os tipos de investimentos. Entre as principais ferramentas utilizadas estão os dados disponibilizados pelo Banco Central do Brasil, responsáveis pelo acompanhamento da taxa Selic e indicadores econômicos nacionais. Também foram utilizados dados do Índice FipeZap, referência nacional no monitoramento da valorização do mercado imobiliário brasileiro. Essas ferramentas disponibilizam informações confiáveis e permitem acompanhar de forma mais precisa o comportamento dos investimentos, facilitando a análise comparativa.

Outro aspecto importante da tecnologia financeira está relacionado à democratização do acesso aos investimentos. Segundo Assaf Neto (2014), a evolução tecnológica ampliou significativamente a participação de investidores pessoas físicas no mercado financeiro brasileiro, tornando aplicações antes restritas muito mais acessíveis à população.

Dessa forma, a utilização de tecnologia financeira no projeto contribuiu diretamente para a confiabilidade das informações apresentadas, permitindo maior precisão na análise comparativa entre ativos financeiros e investimentos imobiliários.

9. VIABILIDADE ECONÔMICA DO PROJETO

Para estimar o potencial econômico do projeto ao longo de cinco anos, considera-se o crescimento da operação, a geração de receita, os custos operacionais e a projeção de valor do negócio, além de estimativas compatíveis com o mercado de assessoria financeira e consultoria patrimonial.

Inicialmente, baseia-se na atuação da empresa com serviços de consultoria financeira, análise comparativa de investimentos, elaboração de relatórios patrimoniais e assessoria estratégica para investidores interessados em ativos financeiros e imóveis de alto padrão. A receita do projeto será gerada principalmente por honorários de consultoria, contratos de acompanhamento patrimonial e serviços personalizados de análise de investimentos.

Para o primeiro ano de operação, estima-se um faturamento bruto anual de R$ 180.000,00, considerando uma estrutura inicial enxuta e atuação regional. Os custos operacionais envolvem despesas administrativas, ferramentas tecnológicas, marketing digital, deslocamentos, aquisição de dados financeiros e custos tributários.

Com o fortalecimento da marca e expansão da carteira de clientes, projeta-se crescimento médio anual de 20% no faturamento, percentual compatível com negócios em fase inicial de expansão no setor de consultoria financeira especializada. A projeção financeira simplificada do projeto pode ser observada na Tabela 8.

Tabela 8 – Projeção financeira simplificada do projeto

Ano	Faturamento bruto	Lucro líquido estimado
1	R$ 180.000,00	R$ 72.000,00
2	R$ 216.000,00	R$ 91.000,00
3	R$ 259.200,00	R$ 112.000,00
4	R$ 311.040,00	R$ 138.000,00
5	R$ 373.248,00	R$ 168.000,00

Fonte: Elaborado pelo autor (2026).

A partir das projeções realizadas, observa-se que o projeto apresenta potencial de crescimento gradual e sustentável, principalmente devido ao aumento da procura por serviços relacionados ao planejamento patrimonial e análise de investimentos. O crescimento do mercado imobiliário de alto padrão no litoral norte catarinense também favorece o desenvolvimento da proposta, uma vez que investidores buscam cada vez mais informações técnicas antes da tomada de decisão.

Assim, o *valuation* desenvolvido neste estudo demonstra que a proposta apresenta potencial econômico relevante, especialmente em um cenário de crescimento do mercado de investimentos e aumento da procura por planejamento patrimonial especializado.

10. CONCLUSÃO

Este estudo permitiu compreender que cada modalidade de investimento tem suas vantagens, limitações e comportamentos diferentes diante das mudanças econômicas, demonstrando que a decisão sobre onde investir depende dos objetivos, do perfil e das expectativas de cada investidor.

A pesquisa mostrou que embora os investimentos financeiros ofereçam maior liquidez, praticidade, facilidade de diversificação, custos de aquisição mais baixos e ausência de restrições geográficas, o mercado imobiliário continua sendo visto como uma alternativa mais sólida para a preservação patrimonial e valorização de longo prazo, especialmente em regiões de maior crescimento e forte desenvolvimento econômico, isso porque, os imóveis apresentam menor volatilidade observável no curto prazo quando comparados aos ativos financeiros negociados diariamente. Ambos os investimentos podem ser utilizados para aumentar a capacidade de geração de riquezas e, a melhor alternativa será aquela que leva em conta a disponibilidade financeiro, os objetivos e o quão confortável cada investidor se sente quanto aos riscos de cada uma das opções. Portanto, entender onde investir exige análise, leitura de mercado e principalmente a clara definição de objetivos.

Os dados analisados demonstraram que cidades como Balneário Camboriú, Itapema e Porto Belo vêm apresentando expressiva valorização imobiliária. Além da valorização do metro quadrado, observou-se aumento da procura por imóveis de médio e alto padrão, fortalecimento da construção civil e expansão de novos empreendimentos na região. As tabelas apresentadas reforçam esse cenário ao mostrar a evolução dos valores de diferentes imóveis em períodos relativamente curtos.

Essa proposta se concentrou em apresentar uma visão mais comparativa e estratégica sobre os diferentes tipos de investimento, analisando os fatores como um todo. Enquanto alguns ativos oferecem maior liquidez e previsibilidade, os imóveis podem contribuir para a preservação do patrimônio, proteção contra inflação e valorização patrimonial ao longo do tempo. Compreender sobre esse mercado é o primeiro passo para construir um futuro financeiro mais sólido, seguro e rentável.

De modo geral, este estudo tratou de uma pequena parcela dos conhecimentos sobre investimentos. Considerando o vasto e complexo tema, entende-se que há muitas possibilidades de aprofundamento, principalmente diante das constantes mudanças econômicas e da expansão do mercado imobiliário no litoral catarinense. Em suma, o projeto pode evoluir para uma aplicação voltada à consultoria, utilizando análises comparativas e indicadores financeiros como ferramenta de apoio aos investidores na tomada de decisão. Da mesma forma, futuros estudos podem ampliar a análise e comparação entre outras regiões do país, diferentes perfis de investidores, como também outras modalidades de investimento que vêm ganhando espaço no mercado financeiro.

REFERÊNCIAS

AMIHUD, Yakov; MENDELSON, Haim. Liquidity and stock returns. **Financial Analysts Journal**. [S.l], v. 42, n. 3, p. 43-48, maio/jun., 1986.

ASSAF NETO, Alexandre. **Mercado Financeiro**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

ASSAF NETO, Alexandre. **Mercado Financeiro**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2018.

ASSAF NETO, Alexandre. **Mercado Financeiro**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

B3. **Código das ações**: o que é, significado e definição. B3, 2024. Disponível em: https://borainvestir.b3.com.br/glossario/codigos-das-acoes/. Acesso em: 29 abr. 2026.

B3. **Ações**. B3. 2026a. Disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/acoes.htm. Acesso em: 29 abr. 2026.

B3. **Fundos de Investimentos**. B3. 2026b. Disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fii.htm. Acesso em: 29 abr. 2026.

B3. **Certificado de Depósito Bancário**. 2026c. Disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/registro/renda-fixa-e-valores-mobiliarios/certificado-de-deposito-bancario.htm. Acesso em: 29 abr. 2026.

B3. **Letra de Câmbio**. B3. 2026d. Disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/registro/renda-fixa-e-valores-mobiliarios/letra-de-cambio.htm. Acesso em: 29 abr. 2026.

BACEN. Banco Central do Brasil. **Estatísticas**. Brasília, 2024. Disponível em: https://www.bcb.gov.br/estatisticas. Acesso em: 16 mai. 2026.

BALTHAZAR, Mario Sergio Pugliese; MORGADO, Paulo Henrique Hemoto; CABELLO, Otávio Gomes. Alternativas de investimentos em renda fixano Brasil: Comparação entre um banco de investimento e um banco de varejo. **Revista Evidenciação Contábil & Finanças**, João Pessoa, v. 6, n. 2, p. 36-57, mai./ago., 2018. Disponível em: https://periodicos.ufpb.br/index.php/recfin/article/view/35617. Acesso em: 26 abr. 2026.

BRASIL. **Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005**. Dispõe sobre incentivos fiscais e dá outras providências. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 22 nov. 2005. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11196.htm. Acesso em: 18 mai. 2026.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Revista Eletrônica de Jurisprudência. Imposto de renda sobre ganho de capital na alienação de imóvel residencial. Disponível em: https://www.stj.jus.br. Acesso em: 18 mai. 2026.

CASE, Karl; SHILLER, Robert J. A eficiência do mercado de casas unifamiliares. **American Economic Association**, v. 79, n. 1, p. 125-137, mar., 1989.

CBRE BRASIL. **Insights e Relatórios**. São Paulo, 2024. Disponível em: https://www.cbre.com.br/insights/reports. Acesso em: 16 mai. 2026.

CERBASI, Gustavo. **Investimentos inteligentes**. Rio de Janeiro: Sextante, 2013.

CVM. **Fundos de investimento**. 3. ed. Rio de Janeiro: Comissão de Valores Mobiliários, 2016. 56p. Disponível em: https://www.gov.br/investidor/pt-br/educacional/publicacoes-educacionais/cadernos/cvm-caderno-03-3ed.pdf/@@display-file/file. Acesso em: 07 mai. 2026.

DAMODARAN, Aswath. **Investment Valuation:** Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset. 3. ed. New York: John Wiley & Sons, 2012.

DIAS, Hellen. L. S. **As alternativas de investimento em renda fixa para pessoa física:** uma análise de risco e retorno do tesouro direto, o CDI e a caderneta de poupança entre 2002 e 2015. Santa Catarina: UFSC, 2016.

INFOMONEY. **LCI e LCA:** guia completo para começar a investir. 2022. Disponível em: https://www.infomoney.com.br/guias/lci-lca/. Acesso em: 18 mai. 2026.

FERREIRA, Ramiro Gomes. **LCI:** o que é a Letra de Crédito Imobiliário e as Vantagens e Desvantagens Desse Investimento. 2022a. Disponível em: https://clubedovalor.com.br/blog/lci-letra-de-credito-imobiliario/. Acesso em: 28 abr. 2026.

FERREIRA, Ramiro Gomes. **O que é Renda Variável:** Vale a Pena? Quais são os Riscos? Tudo o que Você Precisa Saber Antes de Investir. 2022b. Disponível em: https://clubedovalor.com.br/blog/o-que-e-renda-variavel/. Acesso em: 28 abr. 2026.

FIORINI, Renato Maestre. **Determinantes da rentabilidade dos fundos de investimento imobiliários no brasil**. São Paulo, 2012. Dissertação (Economia) - Fundação Getúlio Vargas. 73f. Disponível em: https://repositorio.fgv.br/server/api/core/bitstreams/ea9327d5-0a08-4284-92c3-80372b278d19/content. Acesso em: 29 abr. 2026.

FIPEZAP. **Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas**. 2026. Disponível em: https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/#indice-mensal. Acesso em: 08 mai. 2026.

FIPEZAP. Índice Fipe Zap. **Venda Residencial**. Informe de Abril de 2026. Disponível em: https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202604-residencial-venda-publico.pdf. Acesso em: 24 mai. 2026.

FORTUNA, Eduardo. **Mercado Financeiro**: produtos e serviços. 20. ed. Rio de Janeiro: Qualitymark, 2015.

GITMAN, Lawrence J. **Princípios de Administração Financeira.** 14. ed. São Paulo: Pearson, 2019.

GELTNER, David; MILLER, Norman G.; CLAYTON, Jim; EICHHOLTZ, Piet. **Commercial Real Estate Analysis and Investments**. 3. ed. Mason: South-Western Cengage Learning, 2014.

JB ECONOMIA. **Itapema registra alta de 114% no metro quadrado em cinco anos e lidera valorização imobiliária no Brasil.** 2025. Disponível em: https://www.jornaldosbairrostv.com.br/noticia/80577/itapema-registra-alta-de-114-no-metro-quadrado-em-cinco-anos-e-lidera-valorizacao-imobiliaria-no-brasil. Acesso em: 16 mai. 2026.

KEYNES, John Maynard. **A treatise on money**. New York: AMS Press, 1976.

KOTLER, Philip; KELLER, Kevin Lane. **Administração de Marketing**. 14. ed. São Paulo: Pearson, 2012.

LAGIOIA, Umbelina Cravo Teixeira. **Fundamentos do mercado de capitais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011. 245 p.

MARINS, Lucas Gabriel. **Como se posicionar diante da taxação de LCI, LCA, CRI e CRA?** Especialista responde. InfoMoney, 2025. Disponível em: https://www.infomoney.com.br/onde-investir/como-se-posicionar-diante-da-taxacao-de-lci-lca-cri-e-cra-especialista-responde/. Acesso em: 18 mai. 2026.

MARKOWITZ, Harry. The utility of wealth. **Journal of political Economy**, v. 60, n. 2, p. 151-158, 1952.

MARQUES, Albertino. **Conceção e Análise de Projetos de Investimento**. 4. ed. Sílabo: Lisboa, 2014. Disponível em: https://static.fnac-static.com/multimedia/PT/pdf/9789726187813.pdf. Acesso em: 26 abr. 2026.

MORAES, Luanda. **O que é a liquidez no mercado imobiliário e como ela afeta os investidores?** 2025. Disponível em: https://exame.com/mercado-imobiliario/o-que-e-a-liquidez-no-mercado-imobiliario-e-como-ela-afeta-os-investidores/. Acesso em: 21 mai. 2026.

MOTA, Carla Teixeira; NESPOLO, Daniele; FACHINELLI, Ana Cristina. Fundos de investimento: aplicações em renda fixa. **Revista Inteligência Competitiva**, v. 9, n. 3, p. 22-34, dez., 2019. Disponível em: https://doi.org/10.24883/IberoamericanIC.v9i3.327. Acesso em: 02 mai. 2026.

NETO, Octaciano. **LCA**: como investir em uma Letra de Crédito do Agronegócio? Suno Research. 2025. Disponível em: https://www.sunoresearch.com.br/artigos/lca/. Acesso em: 26 abr. 2026.

NUNES, Rodolfo; COMPAGNORE, Rodrigo N.; SALES, George. Relação entre as variáveis Risco País, Índice Bovespa e Taxa de Câmbio no Mercado Brasileiro. **Revista Práticas em Contabilidade e Gestão**, v. 8, n. 2, jan. 2020.

OLIVEIRA, Jéssica. **Itapema supera Balneário Camboriú na valorização imobiliários em 2025**. Disponível em: https://itapema.portaldacidade.com/noticias/cidade/itapema-supera-balneario-camboriu-em-valorizacao-imobiliaria-em-2025-4325. Acesso em: 21 mai. 2026.

PAPANDREA, Pedro Jose; HESS, Marcelo H. S. A. Investimentos Financeiros: um estudo comparativo entre renda fixa e renda variável. **Revista Gestão Análise**, Fortaleza, v. 14, n. 2, p. 187-209, maio/ago. 2025. Disponível em: https://doi.org/10.12662/2359-618xregea.v14i2.2025. Acesso em: 12 mai. 2026.

PEREIRA, Alonso Luiz. Riscos e incertezas associados aos investimentos no mercado financeiro. **Negócios em Projeção**, Taguatinga, v. 5, n. 2, p. 97-111, 2014.

PORTAL DA CIDADE ITAPEMA. **Itapema encosta na liderança nacional e pode ter metro quadrado mais caro do país**. 2026. Disponível em: https://itapema.portaldacidade.com/noticias/economia/itapema-encosta-na-lideranca-nacional-e-pode-ter-metro-quadrado-mais-caro-do-pais-4829. Acesso em: 21 mai. 2026.

REIS, Tiago. **O que é renda variável?** Veja SETE dicas de como investir. Suno Research. 2017. Disponível em: https://www.suno.com.br/artigos/renda-variavel-7-dicas/. Acesso em: 17 mai. 2026.

REIS, Tiago. **Sistema Financeiro Nacional**: saiba o que é e como funciona o SFN. Suno Research. 2023. Disponível em: https://www.suno.com.br/artigos/sistema-financeiro-nacional/. Acesso em: 26 abr. 2026.

REIS, Tiago. **Letra de Câmbio (LC)**: o que é e como funciona esse investimento em renda fixa. Suno Research. 2025. Disponível em: https://www.sunoresearch.com.br/artigos/letra-de-cambio/. Acesso em: 26 abr. 2026.

SILVA, Gustavo R. **Investimentos em imóveis alcançaram 19,1% de retorno em 2024, diz estudo**. Money Times, 2025. Disponível em: https://www.moneytimes.com.br/estudo-revela-que-investimentos-em-imoveis-alcancaram-191-de-retorno-em-2024-grds/. Acesso em: 21 mai. 2026.

SOARES, Isabel; MOREIRA, José; PINHO, Carlos; COUTO, João. **Decisões de Investimento:** Análise Financeira de Projetos. 4. ed. Lisboa: Sílabo, 2015. Disponível em: https://repositorio-aberto.up.pt/bitstream/10216/82888/2/116731.pdf. Acesso em: 06 mai. 2026.

SOARES, Fernando. **Poupança rende menos e brasileiro busca opções de investimento**. GZH, 2020. Disponível em: https://gauchazh.clicrbs.com.br/economia/noticia/2020/01/poupanca-rende-menos-e-brasileiro-busca-opcoes-de-investimento-ck5ssbxse0b8201mvcgpxpk4s.html. Acesso em: 18 mai. 2026.

TESOURO DIRETO. **Conheça o Tesouro Direto**. 2020. Disponível em: https://www.tesourodireto.com.br/conheca/conheca-o-tesouro-direto.htm. Acesso em: 11 mai. 2026.

VARANDA NETO, José Monteiro; SANTOS, José Carlos de Souza; MELLO, Eduardo Morato. **O mercado de renda fixa no Brasil:** Conceitos, precificação e risco. 1. ed. São Paulo: Saint Paul, 2019.