RECEPTIVO CASAS

02

MANUAL DO PROPRIETÁRIO · ORLANDO 2026

Manual do Proprietário *Ausente*

Como cuidar da sua casa em Orlando morando no Brasil, com controle e sem ansiedade.

RECEPTIVO CASAS · ORLANDO, FLÓRIDA



INTRODUÇÃO

O investimento que você não vê

Ter uma casa em Orlando e morar no Brasil é viver uma contradição diária: o investimento está a sete mil quilômetros, num fuso diferente, num idioma diferente, sob leis diferentes. Você não vê a casa, não conhece o hóspede e descobre os problemas só quando chega lá, ou quando a fatura chega.

Esse é o retrato do proprietário ausente: alguém que investiu bem, mas opera no escuro. E o escuro tem um custo: cobranças não autorizadas, manutenção que ninguém avisou e a sensação de não saber o que acontece com a própria casa.

> *Cuidar de longe não é confiar cegamente. É ter as ferramentas certas pra confiar com controle.*

Este manual mostra como manter controle real à distância: o que acompanhar, quais números cobrar, como funciona a parte fiscal do estrangeiro e como escolher, e fiscalizar, quem cuida da casa por você.





PARTE 1 · ENXERGAR

O que você precisa *ver* de longe

01

CAPÍTULO 01 DE 7

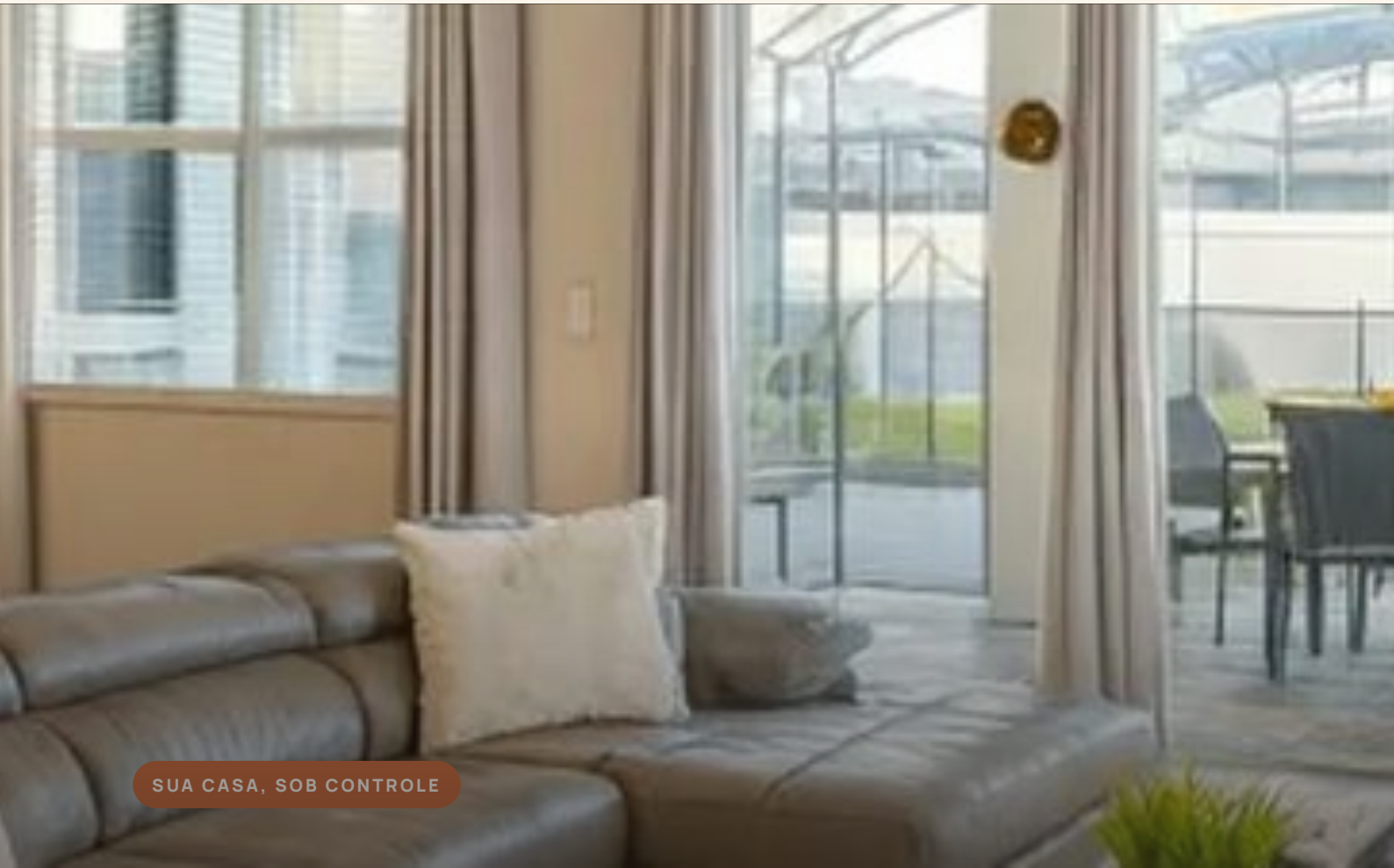
A mentalidade do proprietário ausente

Confiança com controle

O primeiro ajuste é mental. Muito proprietário oscila entre dois extremos ruins: o **controle impossível** (querer aprovar cada detalhe do Brasil, o que trava a operação no fuso) e a **entrega cega** (confiar 100% e nunca mais olhar, que é onde os problemas crescem).

O ponto certo é o meio: **confiança com controle.** Você delega a operação, mas mantém visibilidade e pontos de checagem. Não precisa saber que a lâmpada queimou; precisa saber quanto a casa faturou, quanto custou e o que foi feito nela.

> *A distância não precisa ser sinônimo de ansiedade. Ela vira ansiedade quando falta informação.*



02

CAPÍTULO 02 DE 7

O painel de controle à distância

O que você precisa enxergar todo mês

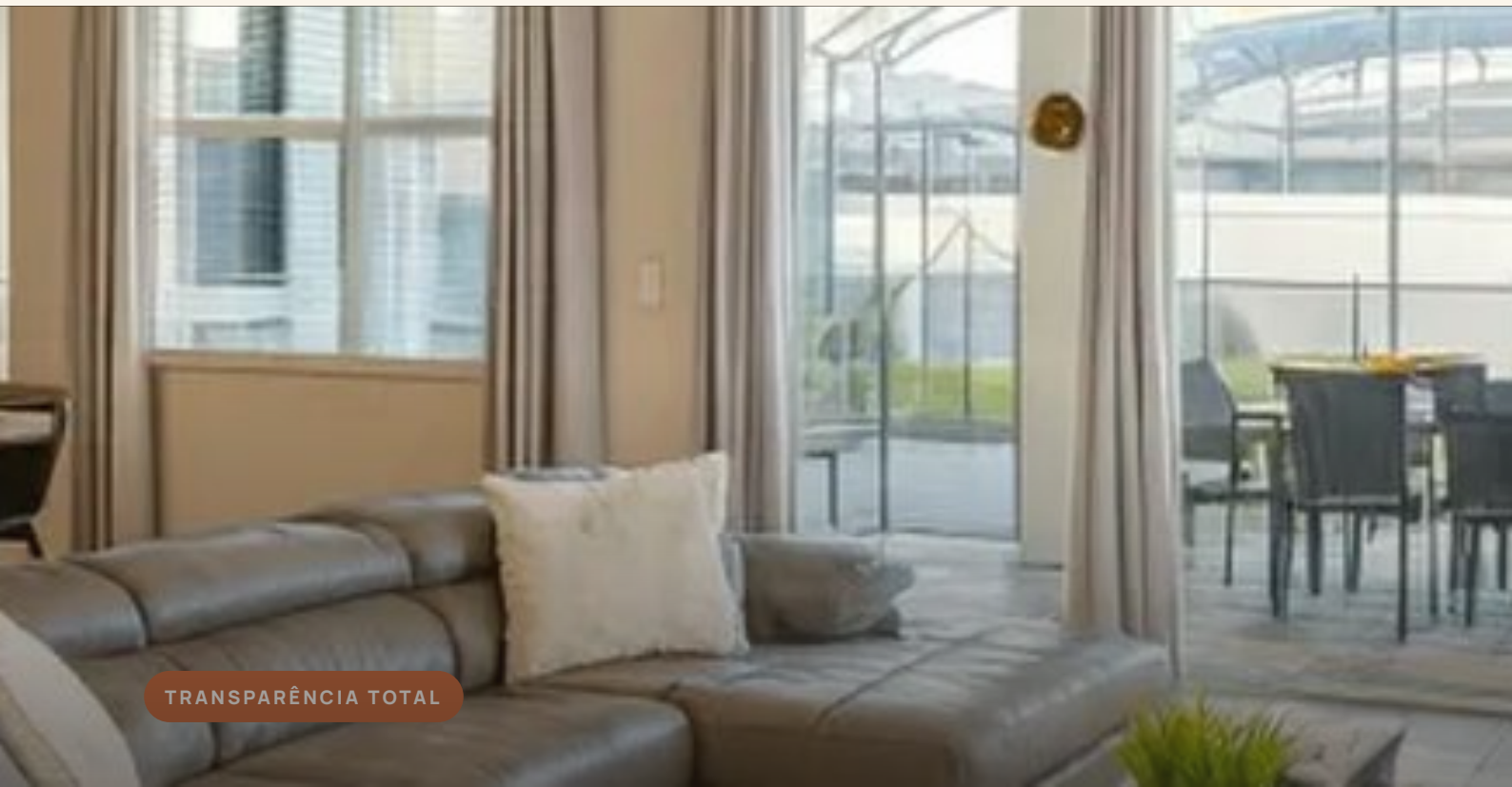
Morando longe, o seu olho na casa é a informação que você recebe. O instrumento central é o **extrato mensal do proprietário**, que deveria permitir ler, numa página só, sem dúvidas:

- **Receita:** quanto faturou no mês, reserva por reserva e por canal.
- **Ocupação e diária:** quantas noites ocupadas e a que preço médio.
- **Despesas linha a linha** e a **comissão** claramente destacada.
- **Líquido:** o que efetivamente sobra e cai pra você.

A regra de ouro: toda movimentação de dinheiro tem que ser rastreável.

CHECKLIST DO CAPÍTULO

Todo mês você deveria responder: quanto faturei, qual foi a ocupação, quanto gastei e com o quê, quanto sobrou, e como a casa está fisicamente.



TRANSPARÊNCIA TOTAL

03

CAPÍTULO 03 DE 7

Os números que você precisa cobrar

E o que cada um significa

Proprietário ausente que não domina os próprios números fica refém de quem administra. Você não precisa virar especialista, mas precisa entender quatro:

- **Ocupação (%):** noites vendidas sobre disponíveis. Média de Orlando: 50% a 60% no ano.
- **Diária média (ADR):** preço médio por noite. Referência de US$ 190 a 250.
- **RevPAR:** diária e ocupação juntas (US$ 105 a 125). O melhor termômetro.
- **Líquido:** o que sobra. O carrego consome de 30% a 40% da receita.

CHECKLIST DO CAPÍTULO

Peça esses quatro números todo mês e acompanhe a tendência. Um número isolado diz pouco; a linha do tempo diz tudo.



04 CAPÍTULO 04 DE 7

A parte fiscal do proprietário brasileiro

O mapa pra conversar com o seu contador

A parte que mais assusta. Não é aconselhamento, é um mapa. As regras do **proprietário estrangeiro** são diferentes das de um americano, e ignorá-las custa caro.

- **ITIN:** o número fiscal exigido pelo IRS (formulário W-7). Cada coproprietário precisa do seu.
- **Retenção de 30% na fonte** sobre o bruto, por padrão. É muito, mas há alternativa.
- **Eleição de renda líquida (W-8ECI):** te tributa sobre o lucro, deduzindo despesas. Quase sempre reduz muito o imposto.
- **FIRPTA:** na venda, o comprador retém em regra 15% como antecipação. Há como pedir redução.
- **Estate tax:** a isenção sucessória do estrangeiro é bem menor. Vale planejar a titularidade com antecedência.

CHECKLIST DO CAPÍTULO

Tenha ITIN, avalie a eleição de renda líquida (quase sempre vale frente aos 30%), guarde todo comprovante de despesa e planeje a sucessão com um contador especializado em não residentes.





PARTE 2 · CUIDAR

Manter a casa e a gestão sob *controle*

05

CAPÍTULO 05 DE 7

Manutenção e cuidado à distância

Sistemático, nunca reativo

De longe você não vê a goteira, não sente o ar fraco, não percebe a piscina ficando verde. Por isso o cuidado da casa ausente tem que ser sistemático.

- **Vistoria com foto a cada troca de hóspede:** é o seu olho na casa.
- **Manutenção preventiva com calendário:** ar, piscina, eletros, dedetização.
- **Alçada de gastos:** um teto abaixo do qual a administradora resolve sozinha e acima do qual pede sua autorização. Mata a “cobrança que apareceu do nada”.

CHECKLIST DO CAPÍTULO

Exija fotos de vistoria a cada saída, calendário de preventiva e uma regra clara de alçada. Isso transforma torcer pra estar tudo bem em saber que está.



CUIDADO QUE VOCÊ SENTE

06

CAPÍTULO 06 DE 7

Escolher e fiscalizar quem cuida da casa

A decisão mais importante do proprietário ausente

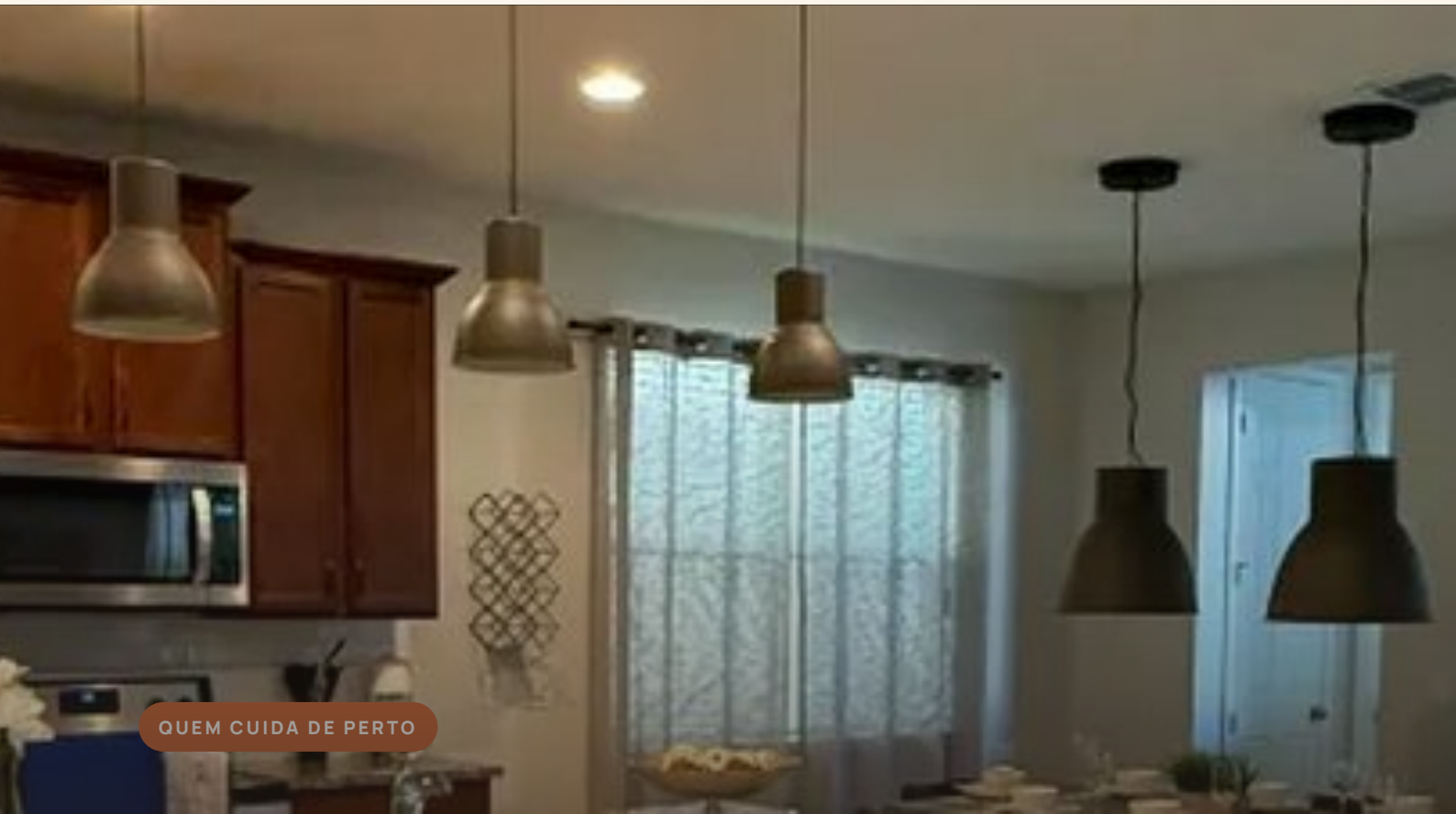
Morando longe, a sua administradora é praticamente a sua única presença na casa. Fiscalizar não é desconfiança, é gestão.

Boa gestão: extrato mensal rastreável em data fixa, comunicação rápida em português, vistoria com fotos, preço que muda com a temporada e presença em vários canais.

Sinais de alerta: queda de reservas sem explicação, notícia só quando você cobra, extrato vago e cobranças não autorizadas.

CHECKLIST DO CAPÍTULO

Antes de fechar, peça pra ver um extrato-modelo de outra casa (dados ocultos). Como ela reporta pra outro dono é como vai reportar pra você. E desconfie de “administração grátis”.



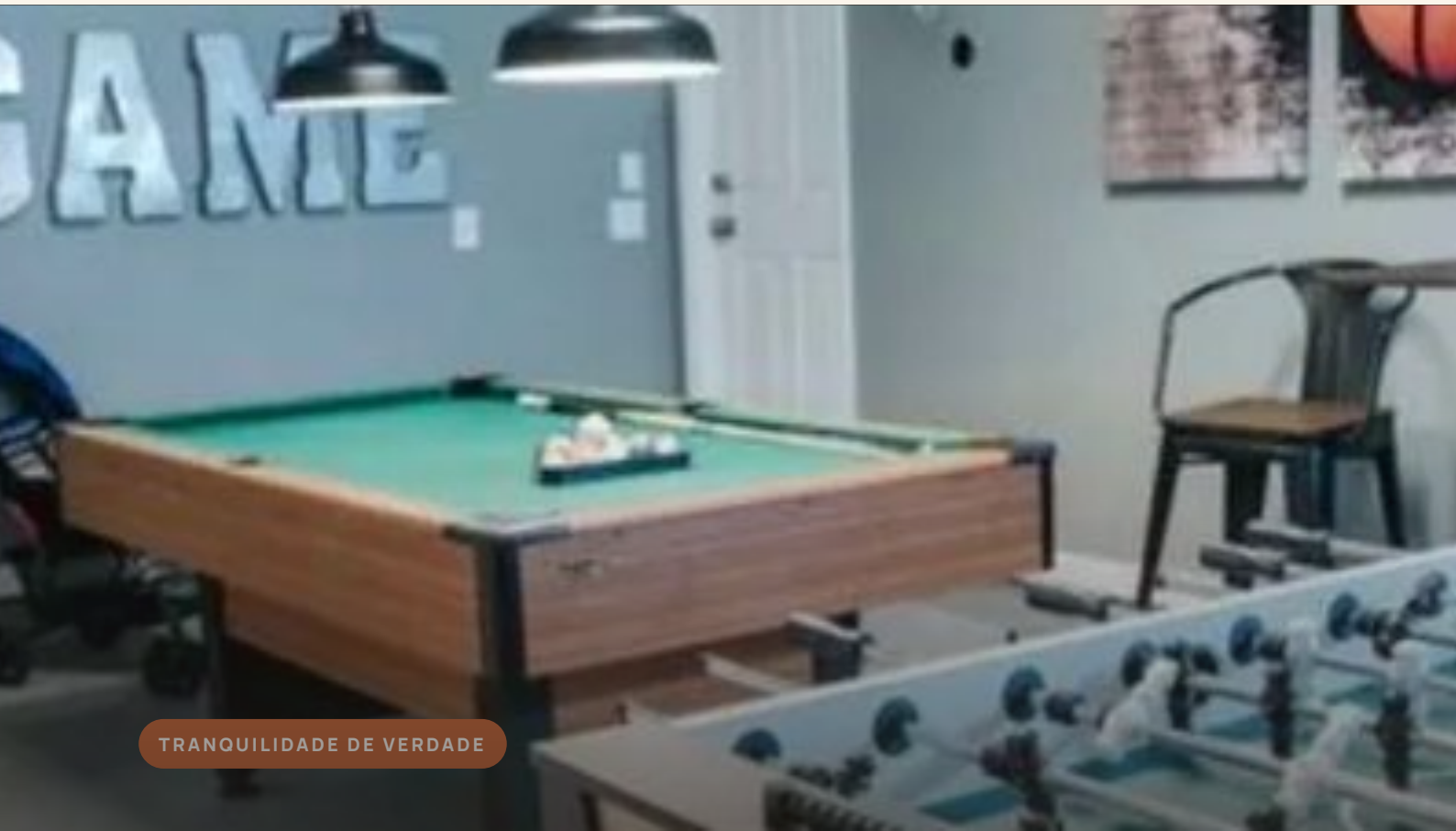
07 CAPÍTULO 07 DE 7

Rotina do proprietário tranquilo

Poucos hábitos, controle total

- **Todo mês:** ler o extrato, conferir os quatro números e ver as fotos da última vistoria.
- **A cada trimestre:** revisar a tendência frente ao ano anterior e checar a preventiva.
- **Uma vez por ano:** organizar a parte fiscal e revisar a estratégia de preço da próxima temporada.
- **Sempre:** um único canal de comunicação e uma regra de alçada pra gastos.

> *Se hoje perguntassem como está a sua casa em Orlando, você responderia com números e com tranquilidade? Se sim, você está no controle.*



RECEPTIVO CASAS

Sua casa em Orlando, *sob controle*, mesmo de longe

A gente faz uma análise gratuita de como está a gestão da sua casa hoje e mostra onde dá pra ter mais controle, transparência e rentabilidade. Em português, sem compromisso.

FALE AGORA NO WHATSAPP

+1 (407) 757-6149

Conteúdo informativo da Receptivo Casas. A parte fiscal é um panorama geral, não aconselhamento: confirme com um contador especializado em não residentes. Dados de mercado são referências de 2026 e variam com o tempo.