

Investimento imobiliário ou financeiro?



Apartamento a venda na Rua Jacques Félix com a Rua João Lourenço no Link 4617

NEWSLETTER

07

EDIÇÃO
ESPECIAL

“Se você acha
que o ouro,
a bolsa,
as criptos
e alguns fundos
estão rendendo
uma fortuna,
espere até ver os
números do
mercado
imobiliário
de luxo”



Pedro Assumpção, entrevista Fabio Araújo – CEO da Brain Inteligência Estratégica no Youtube:
[@highimoveisespeciais](https://www.youtube.com/@highimoveisespeciais)

Caro leitor,

Nos últimos meses temos sido bombardeados por inúmeros artigos na mídia e posts de empresas de assessoria financeira tentando demonstrar melhores resultados do mercado financeiro em relação aos do mercado imobiliário para evitar a transferência de recursos para nosso setor.

Já não bastasse os níveis da Selic, que há anos vem fazendo a alegria do mercado especulativo e punindo empresas produtivas e setores inteiros que dependem de investimentos recorrentes, agora lutamos contra narrativas distorcidas, em vez de unir forças para promover o setor que, junto com o agro, mais emprega e é o motor do desenvolvimento do país das últimas décadas. Mesmo com o despropósito das guerras atuais, dos desmandos da economia mundial que tornam imprevisíveis diversos movimentos ou a saúde de diversos setores econômicos que viram do avesso a cada nova ordem dos políticos no poder, **os imóveis de alto padrão têm mantido sólida valorização e liquidez**, maiores argumentos de alguns assessores financeiros contra o investimento em imóveis.

Para demonstrar o vigor do mercado imobiliário, convidei o CEO da Brain Inteligência Estratégica, **Fabio Tadeu Araújo**, uma das maiores autoridades em dados do mercado, para uma entrevista, que pode ser vista completa em nosso canal no Youtube <https://www.youtube.com/@highimoveisespeciais>, onde ele discorre sobre a questão com colocações muito pertinentes e importantes.

Este estudo visa colocar foco nos principais pontos deste debate.

Boa leitura!

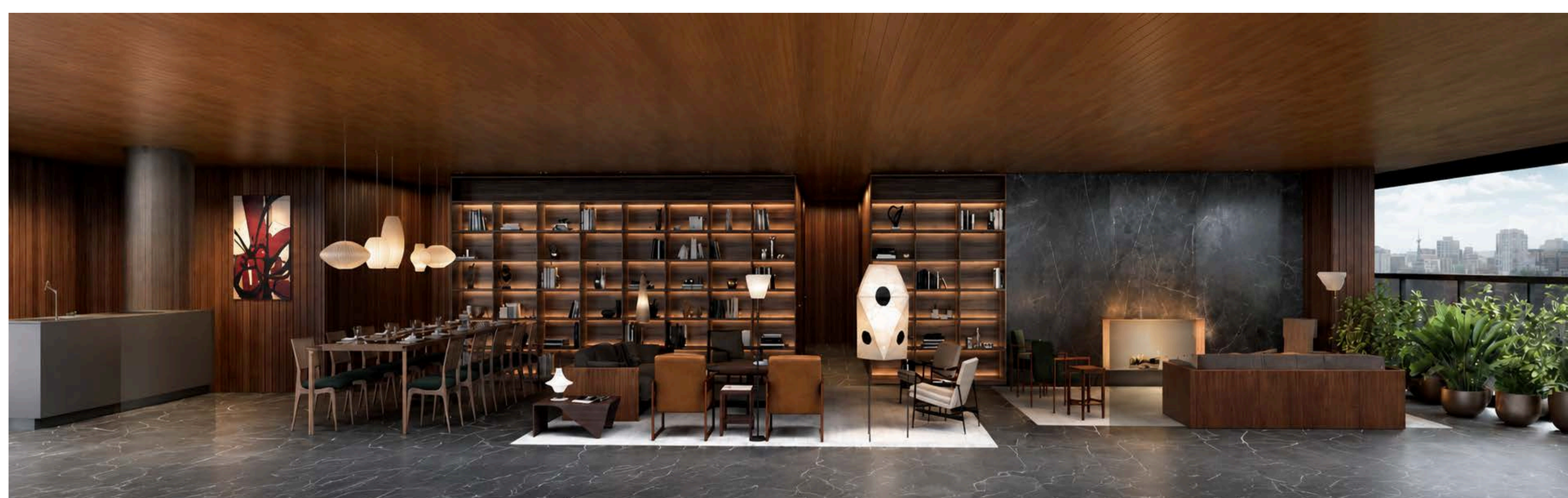
Vamos aos fatos e números

O mercado financeiro mostrou dados e produziu narrativas sedutoras nos últimos dois anos. Bitcoin com valorização de +141% em 2024 (em reais, empurrado pela disparada do dólar), ouro com +38% no mesmo ano, Ibovespa com +34% em 2025. São números reais. Mas convenientemente apresentados em janelas que favorecem quem os escolhe.

A pergunta certa não é 'qual ativo subiu mais em um ano específico?' A pergunta certa é: qual ativo entrega retorno consistente, com renda, sem volatilidade de mão dupla e sem exigir do investidor que ele acerte o timing de entrada e saída?

A resposta, nos números, são os imóveis de alto padrão em São Paulo, monitorados pela HIGH Imóveis Especiais em parceria com a Brain Inteligência Estratégica. Veja a tabela abaixo, que inclui os principais ativos comparados, com ouro, dólar e as três principais criptomoedas:

Ativo / Indicador	Categoria	2024 (%)	2025 (%)	jun/25–mai/26 (%)	Observação
Selic / CDI	Renda fixa	+10,87	+13,25	14,5	Custo de oportunidade do capital — referência de investimento
IPCA (inflação)	Referência	+4,83	+4,26	4,39	Piso mínimo para análise de retorno real
Imóveis SP / capital + aluguel	Imóvel físico	+19,1	~+12,2	~+12,2	Estudo da FGV/2024. Estimativa Brain/HIGH2025: superluxo 6,0% + aluguel 6,2% a.a. = 12,2%
Ouro (em R\$, GOLD11)	Commodity	+38,2	+65,2	38,5	Melhor ativo dos 2 anos — mas sem renda e com IR como renda variável
Bitcoin (BTC)	Cripto	+141,0	-17,6	-22	Alta de 141% em 2024 (dólar + crypto); queda em 2025
Ethereum (ETH)	Cripto	+88,0	-34,3	-38,4	Alta expressiva em 2024; derreteu em 2025
Solana (SOL)	Cripto	+820,0	-45,0	-52,1%	Explosão em 2024; colapso em 2025. Volatilidade extrema
Ibovespa	Renda variável	-10,36	+33,95	+36,2%	2025: 2º maior alta desde 2016; -10% em 2024
Dólar (R\$/USD)	Câmbio	+25,0	-12,8	-9,5%	Volatilidade extrema: +25% em 2024, -13% em 2025
IFIX (FIIs geral)	FII agregado	-5,80	+21,08	+13,91%	Pressionado pela Selic em 2024; forte recuperação em 2025
FIIs de CRI / Papel	FII segmento	~+3	~+14	+19,8%	Mais próximos do CDI; menor volatilidade. Proxy: MXRF11
FIIs de Logística	FII segmento	~-5	~+35	+15,2%	Lideraram recuperação em 2025. Proxy: HGLG11
FIIs de Shoppings	FII segmento	~0	~+22	+14,5%	2º melhor segmento em 2025; ainda abaixo do P/VP em 2026. Proxy: XPML11
FIIs Lajes Corporativas	FII segmento	~-5	~+25	+24,6%	Sofreram mais em 2024; forte recuperação com volta ao escritório. Proxy: BRCR11



Apartamento no Fasano Itaim - lançado em 2019 por R\$27.000,00 o m², tem valor de revenda atualmente a R\$95.000,00 o m² (valorização de 352%) no Link [2967](#)

A armadilha das janelas seletivas

O Bitcoin subiu 141% em 2024, arrastado pela disparada do dólar (+25%) e pela euforia pós-halving. Quem usou esse número para vender cripto tinha razão, naquele ano. Mas em 2025, o mesmo Bitcoin caiu 17,6% em reais.

A Solana, que explodiu +820% em 2024, desabou -45% em 2025. O Ethereum, +88% em 2024, e -34% em 2025. Isso não significa que cripto é um mau investimento em todas as circunstâncias. Significa que comparar cripto com imóvel é comparar uma corrida de Fórmula 1 com uma viagem de avião comercial.

Uma pode ser mais emocionante, a outra chega com certeza. O ouro, por sua vez, foi o campeão indiscutível dos dois anos: +38% em 2024 e +65% em 2025, ambos em reais. Mas o ouro não paga aluguel, não gera renda mensal, tem custo de custódia e é tributado como renda variável. Quem comprou no pico e vendeu no vale, como aconteceu com muitos investidores de varejo, não viu nada disso.

O argumento central

Em 2024, o imóvel de alto padrão em SP segundo estudo da FGV/Fipezap (capital + aluguel) entregou +19,1% — melhor que o Ibovespa (-10%), melhor que o IFIX (-5,89%), competitivo com o CDI. Em 2025, continuou positivo em torno de ~+12,2%.

Dois anos consecutivos de retorno positivo, com renda mensal de aluguel, sem volatilidade de mão dupla e sem exigir que o investidor acerte o timing. Nenhum dos outros ativos da tabela acima entregou isso.

O que dizem alguns “experts” financeiros sobre imóveis

A HIGH Imóveis Especiais compilou declarações literais publicadas por assessores, analistas e formadores de opinião financeira do país contra o investimento em imóveis. As fontes estão documentadas. Vale conhecer o que dizem e cruzar com os dados:

Nome / Cargo	Empresa	Declaração documentada	Fonte
Assessor CFP	EQI Investimentos	“a rentabilidade líquida mensal do aluguel foi de 0,30%, bem abaixo dos 0,80% de uma LCA”	euqueroinvestir.com/educacao-financeira/imoveis-fisicos-ou-investimentos-especialistas-da-eqi-debatem-o-melhor-caminho-para-o-investidor
Assessor	EQI Investimentos	“desmistificar a ideia de que investir em imóveis é sempre uma decisão segura e rentável”	euqueroinvestir.com/educacao-financeira/imoveis-fisicos-ou-investimentos-especialistas-da-eqi-debatem-o-melhor-caminho-para-o-investidor
Assessor de investimentos	EQI Investimentos	“Precisamos sair do achismo e olhar para os números”	euqueroinvestir.com/educacao-financeira/imovel-fisico-ou-investimento-em-renda-fixa
CEO	EQI Investimentos	“as pessoas confiam a liquidez delas para a gente e começam a confiar o patrimônio ilíquido também”	capitalaberto.com.br
Sócio / analista	MR4 / Clube FII	“o mercado financeiro tende a superar o imobiliário em termos de performance”	forbes.com.br
Sócio / analista	MR4 / Clube FII	“custos de aquisição muito mais baixos, maior liquidez favorecem o investimento em ativos financeiros”	forbes.com.br
Diretor de investimentos	Monte Bravo	“com posições lá fora, evitamos riscos específicos de Brasil”	einvestidor.estadao.com.br
Sócio-fundador	Nord Investimentos	“A locação internacional traz menos volatilidade e traz mais retorno”	seudinheiro.com
Sócio-fundador	Nord Investimentos	“O portfólio do brasileiro deveria ter mais ativos globais”	seudinheiro.com

Sócio-fundador	Grupo Primo	“não compre imóvel jamais”	imobireport.com.br/vendas/primo-rico-versus-mercado-imobiliario-entenda-a-polemica/
Sócio-fundador	Grupo Primo	“Você mantém a sua liquidez (não cria raízes)”	youtube.com/watch?v=24wA053_QKo
Sócio-fundador	Grupo Primo	“Você consegue usar o excedente que você tem ao não financiar pra investir”	youtube.com/watch?v=24wA053_QKo
Colunista	Estadão E-Investidor	“No Brasil existe uma ‘aura’ quando se fala de investimento em imóveis.”	einvestidor.estadao.com.br
Colunista	Estadão E-Investidor	“Liquidez: tem condições de se desfazer rapidamente do imóvel?”	einvestidor.estadao.com.br
Repórter	InfoMoney	“destacando riscos, retornos e perfil do investidor”	infomoney.com.br
Repórter	Estadão E-Investidor	“A renda fixa brasileira está atingindo a maior captação financeira líquida da história em 2024”	einvestidor.estadao.com.br
Repórter	Money Times	“O movimento de migração dos investidores para ativos de renda fixa ganhou força”	moneytimes.com.br

Fontes: declarações literais documentadas nos veículos indicados. Coleta: HIGH Imóveis Especiais, abr/2026. Declarações reproduzidas na íntegra conforme publicação original.

A calculadora da EQI: como premissas enviesadas constroem o resultado que interessa

A EQI Investimentos, segundo maior escritório de assessoria do Brasil, com R\$52 bilhões sob custódia, disponibilizou publicamente uma 'Calculadora de Imóveis x Renda Fixa' que está circulando amplamente entre assessores e clientes. A HIGH Imóveis Especiais analisou as premissas com cuidado, porque é o exemplo mais concreto de como dados selecionados a dedo podem distorcer a comparação: <https://materiais.eqiresearch.com.br/imoveis-x-renda-fixa/>

As premissas que constroem a desvantagem do imóvel — Calculadora EQI Research

Para um imóvel de R\$ 2.000.000, a calculadora usa os seguintes parâmetros:

- Valorização anual do imóvel: 0,65% ao ano — menos que a inflação, e muito abaixo de qualquer dado real publicado. O FipeZap registrou +7,73% em 2024 e +6,52% em 2025. A FGV/QuintoAndar apurou +12,9% só de valorização de capital em 2024.
- Aluguel mensal: R\$ 13.000 (razoável para o ticket). Mas a calculadora aplica IR sobre o aluguel bruto sem considerar deduções legais e o benefício fiscal do imóvel próprio.
- Renda fixa comparada: CDI a 100% e prefixado a 8% ao ano — sem descontar IR (15% a 22,5% conforme prazo), sem taxa de custódia e sem considerar risco de crédito do emissor.

Resultado da calculadora EQI: **‘Imóvel x Renda Fixa: -5,42%’** a favor da renda fixa.

Resultado com dados reais de 2024 (FGV/FipeZap): Imóvel de alto padrão em SP: +19,1%.

CDI líquido de IR (alíquota 15%, prazo >2 anos): ~+11,26%:

Vantagem do imóvel: ~+7,8 pontos percentuais.

** Cálculo com alíquota de IR de 15% (prazo superior a 2 anos). Não inclui: (a) come-cotas de fundos de RF; (b) custos de transação do imóvel (ITBI ~3%, escritura, manutenção); (c) isenção de ganho de capital para PF até R\$440k ou com reinvestimento em imóvel residencial em 180 dias. Considerando esses fatores, a vantagem real do imóvel tende a ser ainda maior.*

A mensagem não é que a EQI age de má-fé. É que toda calculadora entrega o resultado que suas premissas determinam.

Quando o input de valorização é 0,65% ao ano para um ativo que valorizou +7,73% no índice geral e muito mais nas micro-localizações premium monitoradas pela HIGH Imóveis Especiais, o output é previsível — e conveniente para quem vende produto financeiro. O mesmo vale para a omissão do IR sobre renda fixa: um CDB que paga CDI 100% em 2025 (+13,25%) rende, líquido de IR para prazo acima de 2 anos, cerca de +11,26%.

Um imóvel vendido após 10 anos por um vendedor PF que comprou outro imóvel residencial pode ter isenção total de ganho de capital. Isso nunca aparece nas calculadoras das assessorias.

A pergunta que a calculadora não faz

Se um imóvel em Vila Nova Conceição valoriza +30% em revenda e +220% na Rua Domingos Fernandes entre jan/23 e fev/26, quanto precisaria render o CDI no mesmo período para empatar?

O CDI não empatou — e a rua ainda existe, ainda gera aluguel, e ainda pode ser habitada.

O mercado imobiliário de luxo em São Paulo: dados do relatório Brain Inteligência Estratégica para a HIGH

Enquanto o mercado financeiro debatia narrativas, o mercado imobiliário de luxo e superluxo de São Paulo registrava, segundo o relatório Brain feito para a HIGH Imóveis Especiais de fevereiro de 2026, os seguintes dados:



	2024	2025	Jan-mai/26	% 24/25
Empreendimentos lançados (luxo e superluxo)	45	69	19	+53,3%
Unidades lançadas (luxo e superluxo)	3.104	5.564	875	+79,3%
Unidades vendidas (luxo e superluxo)	3.345	4.126	660	+23,3%
Oferta final em aberto	4.679	6.573	6.337	+40,5%
Ticket médio — Luxo*	R\$ 2,81MM	R\$ 2,81MM	R\$ 2,8MM	0,0%
Ticket médio — Super Luxo	R\$ 8,36MM	R\$ 9,36MM	R\$ 9,53MM	+12,0%
R\$/m² médio — Luxo	R\$ 19.788	R\$ 20.178	R\$ 19.223	+2,0%
R\$/m² médio — Super Luxo	R\$ 35.022	R\$ 37.517	R\$ 39.999	+7,1%

Fonte: Relatório Brain/HIGH Imóveis Especiais — Mercado Imobiliário Fev/2026, publicado em abril de 2026.

*Ticket jan-fev/26 impactado pelo mix de empreendimentos lançados no bimestre.

Lançamentos crescendo 79% de 2024 para 2025 em unidades, enquanto o preço médio do superluxo avança sistematicamente. Não existe bolha especulativa: existe demanda real de uma classe compradora que não depende de crédito e usa imóvel como ativo patrimonial de longo prazo.

A HIGH Imóveis Especiais atua nesse mercado diariamente, com acesso a dados de transações reais e lançamentos dos principais incorporadores.

Evolução do m² por bairro

Os dados abaixo são monitorados pela HIGH Imóveis Especiais em parceria com a Brain e cobrem os 11 bairros premium de São Paulo. Percentual de valorização 4T24/Fev26 em verde (positivo) ou vermelho (negativo).

Bairro	Planta 4T24	Planta Fev/26	Var. Planta	Revenda Fev/26	Var. Revenda
Cidade Jardim	R\$ 69.800	R\$ 95.000	+36,1%	R\$ 33.500	+34,0%
Jardim Paulistano	R\$ 50.533	R\$ 60.200	+19,1%	R\$ 33.800	+87,8%
Itaim Bibi	R\$ 41.331	R\$ 58.000	+40,3%	R\$ 23.500	+2,2%
Vila Nova Conceição	R\$ 39.114	R\$ 46.000	+17,6%	R\$ 45.500	+30,0%
Jardim Europa	R\$ 47.064	R\$ 53.500	+13,7%	R\$ 28.300	+13,7%
Jardim América	R\$ 39.764	R\$ 43.200	+8,6%	R\$ 17.700	-4,3%
Jardim Paulista	R\$ 32.875	R\$ 41.500	+26,2%	R\$ 16.000	+52,4%
Cerqueira César	R\$ 33.669	R\$ 41.000	+21,8%	R\$ 16.400	+7,2%
Alto de Pinheiros	R\$ 26.650	R\$ 27.800	+4,3%	R\$ 26.000	+23,8%
Higienópolis	R\$ 23.837	R\$ 25.500	+7,0%	R\$ 11.000	+10,0%
Ibirapuera / Moema	R\$ 29.900	R\$ 27.800	-7,0%	R\$ 12.600	+5,9%

*Fonte: Brain / HIGH Imóveis Especiais. Planta = preço tabela incorporador; Revenda = transações reais; Var. = variação 4T24 a Fev/26.

Além disso, a rua certa vale mais do que o bairro

Dentro de um mesmo bairro nobre, ruas específicas valorizaram mais de 200% enquanto ruas adjacentes ficaram estagnadas. É justamente essa granularidade que a HIGH Imóveis Especiais domina — e que nenhum ETF ou fundo imobiliário consegue capturar.

Evolução do m² nas micro-localizações premium

O gráfico abaixo consolida a trajetória de valorização das principais micro-localizações premium monitoradas pela HIGH Imóveis Especiais. Dados de Jan/23 e Dez/23 provenientes da Newsletter HIGH Highlights de junho de 2025; dados de Dez/24 a Fev/26 do relatório Brain/HIGH.

Rua / Trecho	Bairro	Valorização 2024-2025	Ticket médio
R. Domingos Fernandes	Vila Nova Conceição	+220%	R\$ 6,26M/un.
R. Helion Póvoa	Vila Olímpia	+187%	R\$ 2,66M/un.
R. Jacques Félix	Vila Nova Conceição	+118%	R\$ 2,07M/un.
R. Jacurici	Itaim Bibi	+106%	—
R. Tucumã	Jardim Europa	+96%	—
Al. Itu (sul)	Jardim América	+75%	R\$ 1,47M/un.

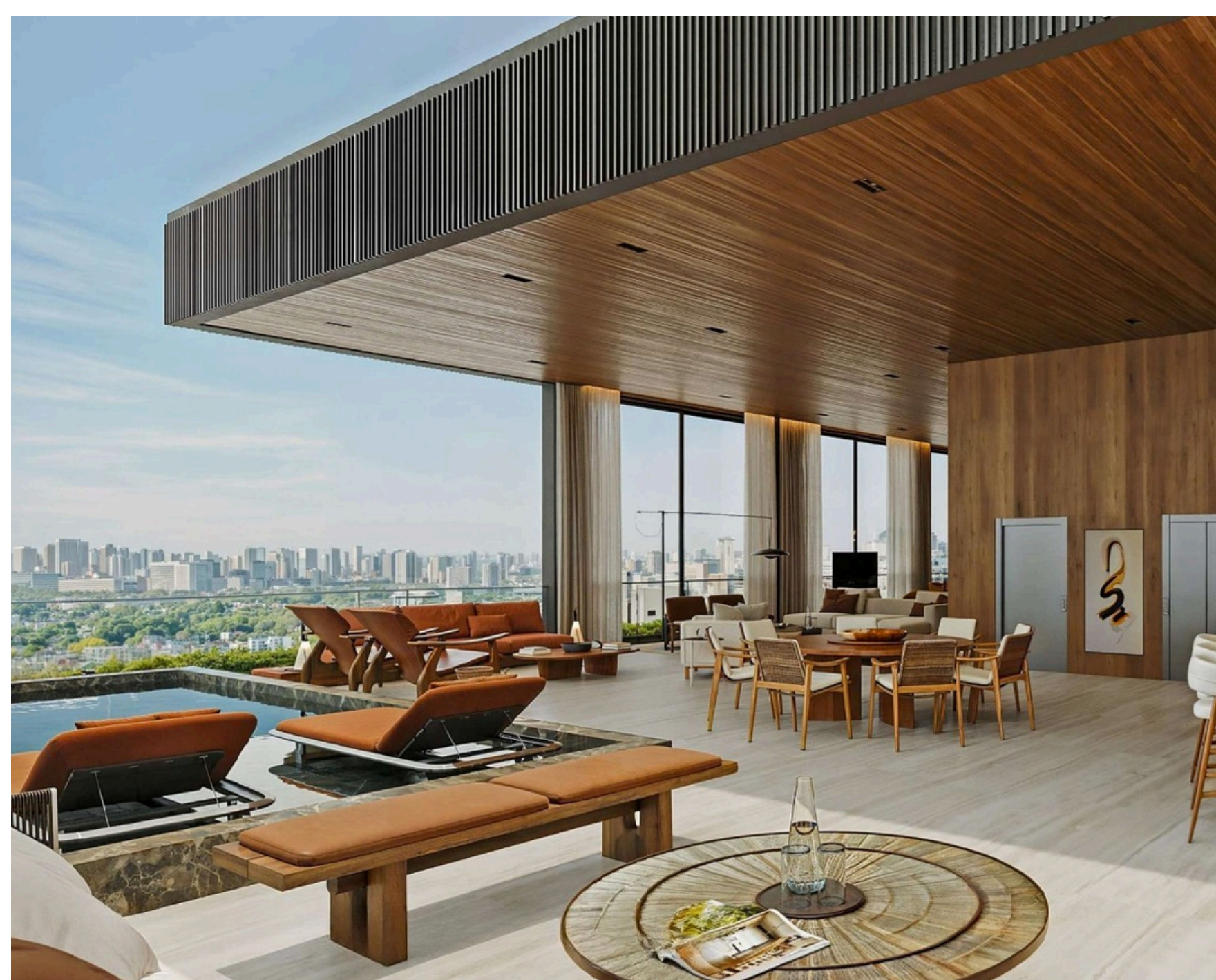
* Fontes: Loft IPR (ITBI + anúncios), DataZap, HIGH Imóveis Especiais, Larya GoCasa, Newsletter HIGH Highlights jun/2025, Brain/GeoBrain. Valores = preço médio do m² em transações documentadas (imóveis premium, excluídas casas com ocupação <70% do terreno). % = variação Jan/23 → Fev/26.



Apartamento a venda na Rua Jacques Félix no Link [4399](#)



Apartamento a venda na Alameda Itu Link [4148](#)



Apartamento a venda na Rua Jacques Félix com a Rua João Lourenço no Link [4617](#)



Apartamento a venda na Rua Domingos Fernandes no Link [3526](#)

O empreendimento certo vale ainda mais do que a rua

Nestes bairros, além da rua ter um preço diferenciado, alguns edifícios ou empreendimentos são tão diferenciados, que tem seus preços deslocados do mercado e uma velocidade de vendas acelerada, devido à escassez de ofertas. Estes projetos são tão marcantes, que são capazes de valorizar ou revitalizar todo o bairro, como por exemplo o Parque Cidade Jardim, que transformou toda a região no seu entorno.

Evolução do m² de alguns empreendimentos emblemáticos

Edifício	Incorp	Tipo (m ²)	Lanç	Preço (R\$/m ²)	(R\$/m ²) abr/26	valorização anual (%)	valorização total (%)
Enora Jardins	Lucio Barbara	400	Jul/25	35.000	45.000	32,65%	23,60%
Enora Jardins	Lucio Barbara	314	Jul/25	38.000	45.000	27,76%	20,17%
Allard O. Freire	Gafisa	430	Jun/24	45.000	70.000	27,25%	55,56%
Franca 1055	RFM	500	Nov/24	42.000	55.000	19,84%	29,22%
Etmo Jardins	Plaenge	478	Dec/24	43.000	55.000	19,83%	27,27%
Arte Concreta Jardins	Nortis	633	Mar/22	30.000	62.000	19,14%	104,42%
Edifício Jardim	RFM	288	Jan/24	37.000	53.000	17,51%	43,77%
Vizcaya Itaim	Bolsa de Imoveis	541	Nov/22	35.000	57.000	15,08%	61,61%
Arborea Itaim	Benx	472	Sep/20	30.000	66.000	13,48%	102,63%
Parque C. Jardim	JHSF	400	Jun/06	7.000	55.000	10,95%	685,71%
Heritage Cyrela	Cyrela	570	Feb/17	32.000	70.000	9,12%	122,50%
H. Lafer 746	Luiz Cury	715	Sep/14	35.000	95.000	9,00%	171,43%
Ed. Seridó	Sao José	506	Jun/08	7.000	60.000	12,25%	757,14%

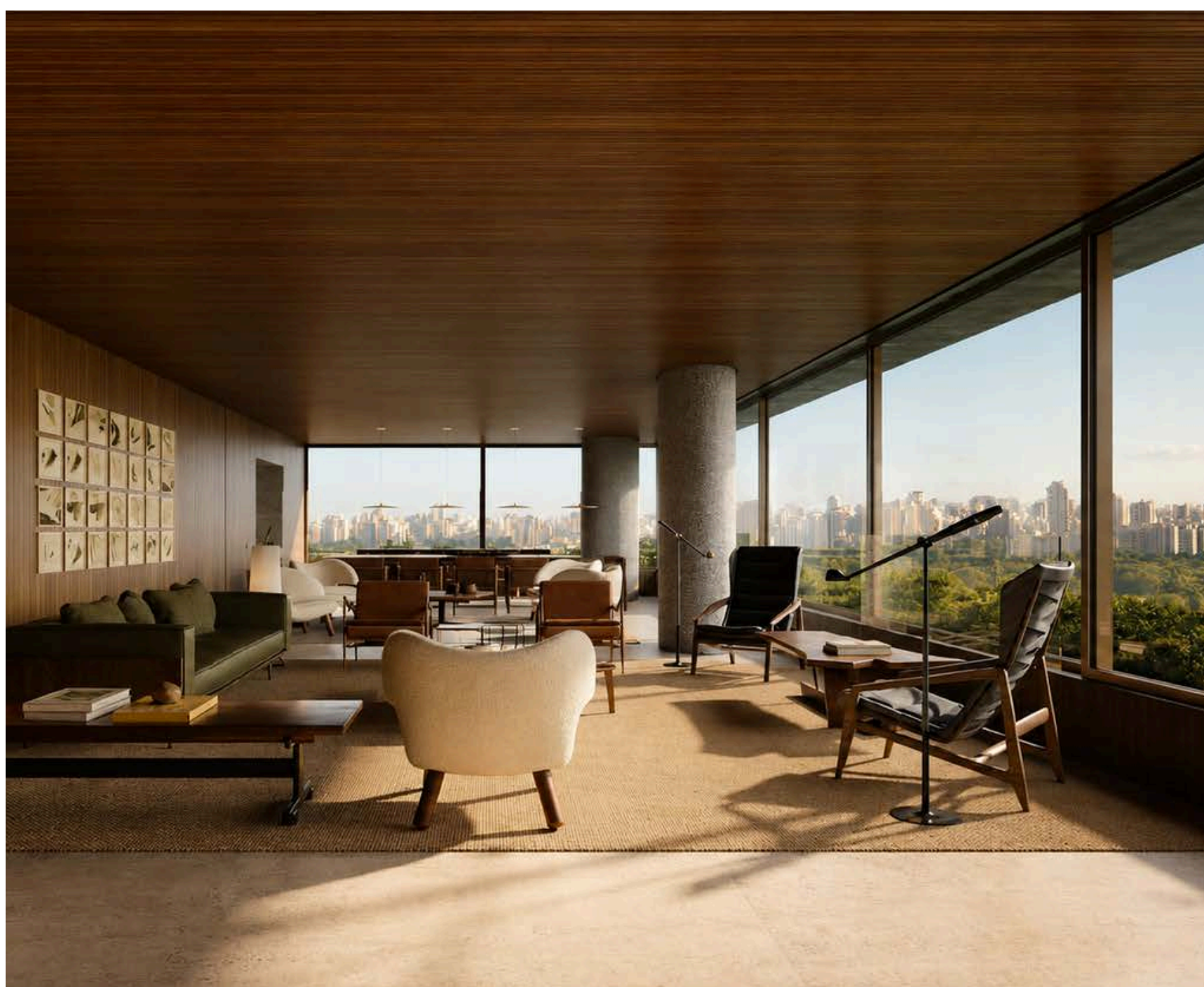
*HIGH Imóveis Especiais 2024-2025. Newsletter HIGH Highlights jun/2025. Valorização sobre preço médio de transações documentadas.



Lançamento Enora Jardins a venda no Link [3904](#)



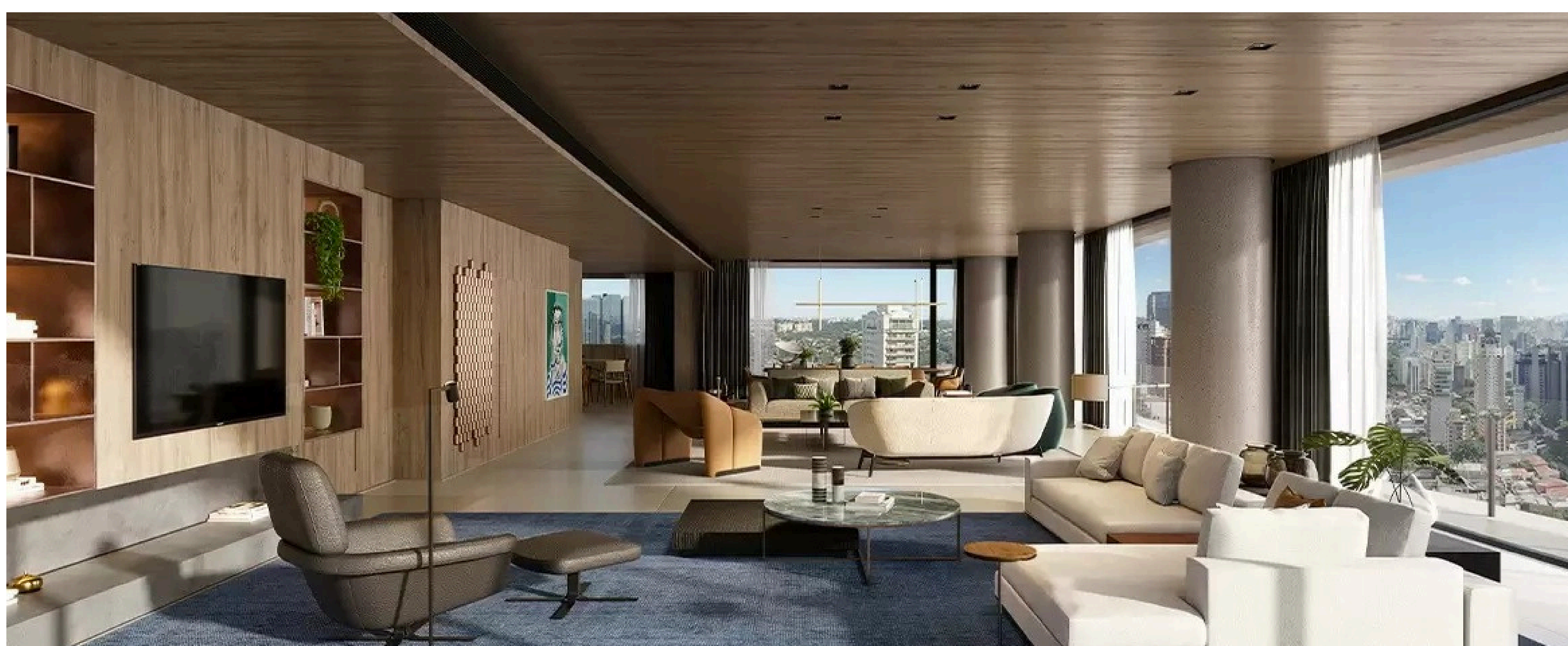
Lançamento Franca 1055 a venda no Link [4156](#)



Lançamento Plenitude a venda no Link [4210](#)



Lançamento Edifício Jardim a venda no Link [3550](#)



Lançamento Vizcaya Itaim a venda no Link [3904](#)

Por último, para quem é investidor qualificado, existem negócios restritos com potencial de ganhos ainda mais expressivos via SPE

Atualmente, vários incorporadores buscam capital com investidores privados, para preservar seu crédito nas instituições financeiras para as obras ou mesmo para financiar o cliente final.

Geralmente eles buscam capital para a compra do terreno e esta participação se dá na Sociedade de Propósito Específico – SPE que é montada para estruturar o empreendimento.

O investidor pode entrar direto na sociedade formada, ou via SCP – Sociedade por Conta de Participação, que protege o investidor de eventuais contingências tributárias ou trabalhistas.

Como nesta fase os empreendimentos ainda estão em formação, normalmente não estão aprovados junto aos órgãos competentes e não podem ser vendidos publicamente. Só para investidores que tem experiência e capacidade para este tipo de negócio.

Nestes casos, é comum que o investimento seja posteriormente convertido em unidades no prédio.

Os ganhos tendem a ser expressivos, pois depois que o empreendimento é aprovado e algumas vezes o preço de venda chega a ser 100% maior do que o incorporador ofereceu para os investidores que entraram para financiar a viabilização do projeto.

A importância de um consultor imobiliário especialista com acesso a oportunidades diferenciadas e dados confiáveis para validá-las

Na HIGH Imóveis Especiais, pelo fato de estarmos próximos a grandes incorporadores, institutos de pesquisa e termos desenvolvido algumas ferramentas especiais (várias baseadas em IA), temos acesso a informações privilegiadas e produzimos regularmente relatórios e pesquisas próprias, que usamos para fazer avaliações precisas.

Dizemos sempre que informação é nossa principal matéria-prima de trabalho. E isto não é só uma frase de efeito. Investimos bastante tempo e dinheiro para poder oferecer ao mercado dados confiáveis para a tomada de decisão, inclusive acesso a oportunidades off-market que poucos tem.

Conclusão: imóvel é o ativo que mais preserva patrimônio e também mais emprega e mais produz.

Este artigo não é uma recomendação de investimento. É uma correção de narrativa.

O mercado financeiro não é o inimigo do setor imobiliário. Mas quando seus representantes usam janelas temporais convenientes, ocultam volatilidade, ignoram custo de oportunidade real e comparam ativos sem considerar renda, tributação e risco assimétrico, fazem um desserviço ao investidor e ao debate público.

O imóvel de alto padrão em São Paulo, nos bairros monitorados e comercializados pela HIGH Imóveis Especiais, entregou retorno positivo e consistente nos últimos dois anos, com renda de aluguel, valorização de capital real acima da inflação e liquidez crescente no segmento premium. Nenhum ativo da tabela acima pode dizer o mesmo com a mesma consistência.

E mais: o imóvel AAA oferece algo que nenhum fundo, token ou ativo financeiro oferece. Ele é um ativo que você habita, que você deixa como herança para os filhos, que carrega a história da sua família e que, no pior cenário, você pode usar como uma garantia real, um seguro. Isso tem valor patrimonial que nenhuma planilha captura.



Veja a entrevista completa com Fabio Tadeu Araújo – CEO da Brain Inteligência Estratégica no nosso canal no Youtube [/@highimoveisespeciais](#)

***Fontes 2024: FGV/QuintoAndar (imóveis +19,1%); B3/InfoMoney (Ibovespa -10,36%); B3/fiis.com.br (IFIX -5,89%); Banco Central (CDI +10,87%); CNN Brasil (câmbio +25%); Quantum Finance/B3 (criptos em R\$); Bloomberg/Elos Ayta (ouro +38,2%); IBGE (IPCA +4,83%). Fontes 2025: B3/InfoMoney (Ibovespa +33,95%); B3/fiis.com.br (IFIX +21,15%); Banco Central (CDI +13,25%); Quantum Finance (criptos); Bloomberg/Elos Ayta (ouro +65,2%); IBGE (IPCA +4,26%). Fontes últ. 12m (mar/25-mar/26): CNN Brasil/Elos Ayta (ouro +49,2%, Ibovespa +43,9%, Bitcoin -26,0%); Investing.com (dólar 13,2%); Investidor10 (ETH -44,6%, SOL -65,5%); B3/Bora Investir (IFIX +16,8%); IBGE (IPCA +4,14%); Banco Central (CDI +14,75%). FIIs segmento — retorno total (cota + dividendos) via Investidor10 abr/2026: MXRF11 +23,5% | HGLG11 +18,5% | XPML11 +17,6% | BRCR11 +32,8%. Imóveis SP 2025 e últ. 12m: estimativa com base em Relatório Brain/HIGH Imóveis Especiais (superluxo: m² +6,0% de capital em 2025) + yield de aluguel ~6,2% a.a. Não há publicação FGV/QuintoAndar com metodologia equivalente ao +19,1% de 2024 para o mesmo período. Cripto em reais inclui variação cambial. 'est.' = estimativa. FIIs: retorno total por fundo proxy; não existem índices oficiais B3 por segmento.