

▶ EXTERIOR

Brasileiros investem em imóveis na Flórida

Sunny Isles reúne luxo, praia e lazer completo: férias garantidas

Preço, facilidade de financiamento, moeda estável e qualidade de vida estão entre as vantagens

Haydé Eloise Ribeiro

redacao@folhadealphaville.com.br

Cada vez mais brasileiros estão fazendo negócio no mercado imobiliário norte-americano, seja para passar férias, para investimento e até mesmo, no futuro, mudar-se para os EUA. Mas quais são as vantagens? Preço, facilidade de financiamento, moeda segura, mais segurança e qualidade de vida, entre outros fatores levam a essa procura. E não são apenas os residenciais que chamam a atenção. A tendência é a procura cada vez maior por espaços comerciais.

Segundo Cássio Faccin, vice-proprietário para imóveis residenciais da Faccin Investments, duas regiões chamam a atenção de brasileiros. A primeira, Sunny Isles, conta com apartamentos que custam em torno de US\$ 1,5 milhão a US\$ 2 milhões, e que geralmente são adquiridos para passar férias. A segunda é Brickell, região comercial, onde está ocorrendo um grande boom imobiliário. “Nessa região, os imóveis custam US\$ 500 mil ou mais. Ideal para investimento: alugar e potencial valorização futura”, destaca Faccin. Em Brickell está sendo construído um dos maiores shoppings centers a céu aberto dos EUA, o CitiCentre.



Cássio Faccin: procura em Miami cresceu 85% este ano

“**Nessa região [em Brickell, em Miami], os imóveis custam US\$ 500 mil ou mais. Ideal para investimento: alugar e potencial valorização futura**”

CÁSSIO FACCIN
VICE-PROPRIETÁRIO PARA IMÓVEIS
DA FACCIN INVESTMENTS

“A procura de imóveis em Miami por brasileiros aumentou 85% esse ano em comparação a 2013 na Faccin Investments”, afirma o especialista, que fornece serviços de assessoria para comprar e investir em imóveis naquele país.

As vantagens de adquirir um imóvel na região são muitas. Os especialistas ressaltam, primeiramente, que o comprador está fazendo um investimento em dó-



Estilo de casa à venda na região de Kissimmee, em Orlando: perto dos parques

lar. “Os investidores brasileiros não querem que suas economias em real se desvalorizem perante o dólar. Logo, dolarizam suas reservas por meio de investimentos em real estate nos EUA. Essa é uma maneira de se fazer hedging, que tem agrado bastante”, destaca Marcus Morelli, vice-presidente de vendas e marketing para imóveis comerciais da Faccin Investments. O comprador pode financiar até



Empreendimentos em Sunny Isles: apartamentos entre US\$ 1,5 milhão e US\$ 2 milhões

70% de um imóvel residencial.

Além disso, os preços estão mais baixos comparados com ofertas no Brasil. O preço do m² na cidade americana está cerca de 35% inferior ao de Alphaville e ao de São Paulo. A facilidade de compra também é um chamariz. O governo americano facilita a compra para estrangeiros, com financiamento simples e regras específicas. E indicadores econômicos apontam para

a recuperação da economia.

Mauro Pereira, da Open Miami, que realiza captação de clientes para imóveis em Miami, destaca que o mercado lá fora está aquecido. Muitos lançamentos estão atraindo investidores em função de preço, além dos baixos juros. “Eles são de 2 a 5% ao ano, conforme o crédito do cliente”, complementa Pereira. O interessado pode dar sinal de 40%, que deve ser pago no decorrer da construção do imóvel. O restante é quitado quando o imóvel fica pronto ou pode-se fazer um financiamento de até 30 anos. “O momento é interessantíssimo. O dólar está aceitável para o mercado brasileiro”, diz. A empresa é parceira da Faccin Investments.

Profissionais liberais, como médicos, empresários e advogados, representam o perfil do investidor brasileiro. Aqueles que adquirem casa de veraneio vêm de três a quatro vezes ao ano. Os proprietários gostam de levar toda família. E as

mulheres adoram fazer compras, estimuladas pelos preços baixos.

Os apartamentos variam de 1 a 4 dormitórios. O condomínio conta com vários itens, como piscina, academia completa e manobrista. “O brasileiro gosta de mordomias. E de locais próximos da praia. A cozinha é entregue completa, com fogão, geladeira, etc.”, destaca Pereira. Uma das mudanças realizada na planta é a transformação da sala sem janela usada para home theater. Os brasileiros preferem fechá-la e transformá-la em um quarto.

Segundo Faccin, a maioria dos brasileiros prefere apartamentos de 3 a 4 dormitórios, com três suítes. Em média, a metragem é de 280 m². “Facilidades como spa, academia, serviços de quarto, marina e concierge agradam a esse público”, diz. Em relação às plantas, o especialista diz que elas estão relacionadas com cada cliente. “Mas a maioria prefere plantas amplas e com ótima divisão dos dormitórios e outras dependências”, completa.

A procura por imóveis comerciais também vem crescendo nos últimos meses. As vantagens são as mesmas de residenciais, além



Sandro Almeida/ Folha de Alphaville

do fato do investidor ter uma aplicação financeira garantida, segura. “O proprietário o aluga muitas vezes a longo prazo para grandes redes de comércio, como farmácias. São inquilinos com qualidade de crédito extraordinária e risco baixo. Inicialmente, aluga-se por 5 a 25 anos, com opção de renovação especificada no contrato”, afirma Morelli. Por exemplo, aluga-se por

25 anos iniciais, mais nove renovações de um, dois ou três anos cada. No caso dos comerciais, pode-se financiar até 50%, no máximo.

Mauro Pereira também destaca o rentável e seguro investimento em comerciais. “Um imóvel cujo investimento foi de 1 milhão que rende a ele US\$ 50 mil dólares por ano, líquidos, já descontado os impostos. São 5% de rentabilidade

ao ano. E com baixo nível de inflação”, exemplifica o especialista.

Os brasileiros procuram também imóveis perto de parques da Disney, com mobília confortável e lazer. “Eles adoram quartos com decoração temática de personagens da Disney”, destaca Tula Peters, dona da Max Perfil, empresa que comercializa imóveis nos EUA. O brasileiro busca casas de vera-

“**Brasileiros investem na Flórida. O investimento é fantástico. Famosos estão comprando para temporadas e investimento**”

TULA PETERS
PROPRIETÁRIA
DA MAX PERFIL

neio com mais conforto e espaço.

Segundo Tula, encontram-se casas boas, com quatro suítes, por US\$ 180 mil. A residência é entregue decorada. O futuro comprador pode dar 30% de entrada e financiar o restante em até 30 anos. “O investimento é fantástico. Famosos estão comprando para temporadas e investimento”, afirma. Alguns proprietários alugam em épocas nas quais não a frequentam, utilizando o rendimento para quitar o imóvel. “O rendimento pode ser de US\$ 30 mil a US\$ 50 mil, bruto, por ano.” A região de Kissimmee, em Orlando, é umas das preferidas para a compra de casas.

O futuro comprador de um imóvel em Miami precisa de três tipos de assessoria: societária, tributária e de proteção ao patrimônio. Muitas dúvidas podem surgir: como abrir conta em banco, como mandar dinheiro ao Brasil ou não, como administrar o imóvel alugado, quais são os impostos e taxas, entre outros. Para auxiliar o comprador, as empresas no Brasil costumam ter filiais ou parceiros no exterior. “Hoje, pode-se comprar sem sair do país”, conclui Tula.