

mercado imobiliário

Brasileiros apostam em imóveis nos EUA e em Portugal, diz consultoria

Segundo a Faccin Investments, compradores buscam "dolarizar" o patrimônio, além da cidadania

Ana Paula Branco

SÃO PAULO A alta taxa de juros e as incertezas sobre o controle da inflação têm ampliado o investimento de brasileiros no mercado imobiliário dos Estados Unidos e de Portugal.

Pesquisa da Faccin Investments, que presta consultoria nos dois países, mostra aumento de 250% nas transações de compra e 225% nas de venda no último trimestre de 2022 em comparação ao mesmo período de 2021.

Foram cerca de US\$ 72 milhões (R\$ 379 milhões atualmente) em compra de imóveis e US\$ 22,4 milhões em venda (R\$ 117 milhões) de outubro a dezembro de 2022, segundo o levantamento.

Os recursos foram aplicados tanto por quem decidiu se mudar do Brasil como por investidores. Em comum, essas famílias buscam "dolarizar" o patrimônio para protegê-lo do atual cenário econômico brasileiro.

"Temos três perfis de clientes: famílias que almejam uma mudança definitiva, principalmente quando se trata de Portugal; empresários que compram para internacionalizar os bens; e outros, cerca de 20%, só querem uma renda extra, alugando os imóveis lá fora", afirma Cassio Faccin, CEO da Faccin Investments.

A documentação para a compra de um imóvel nos Estados Unidos e em Portugal não se diferencia muito da solicitada no mercado brasileiro, segundo especialistas.

O cuidado, afirmam, é com o idioma e as taxas específicas



Imóvel disponível para locação em Miami, na Flórida; local é um dos mais procurados por brasileiros Joe Raedle - 6.dez.2023/AFP

de cada país. A quebra de contrato imobiliário, como permite o distrato no Brasil, é raridade nos EUA e na Europa.

"Não é um bicho de sete cabeças se [o comprador brasileiro] estiver bem assessorado. Nos Estados Unidos, há taxas que precisam ser pagas antes de o negócio ser fechado", afirma Bruna Thalita, supervisora do departamento Internacional da RE/MAX Acerti.

"É comum pedirem duas parcelas do investimento, e não é permitido o pagamento em espécie, para evitar a lavagem de dinheiro."

Outra característica é a negociação do valor do imóvel. Enquanto no Brasil é possível conseguir desconto no preço pedido pelo vendedor, lá fora a proposta de compra é sempre feita acima da oferta inicial.

"Regra geral, irão checar a saúde financeira do brasileiro, por meio de um banco que opere aqui e no país onde está o imóvel", afirma o advogado César Beck.

Para quem trabalha em uma multinacional ou formaliza a intenção de investir no país com abertura de uma empresa, por exemplo, o processo de aquisição de imóvel pode ser mais rápido.

A maioria dos brasileiros (55%) que compraram imóveis nos Estados Unidos escolheu a Flórida, segundo a associação de corretores do estado americano.

Por número de compras de imóveis no estado americano, o Brasil ficou em 4º lugar entre todos os países, com 6% das vendas, que equivalem a US\$ 700 milhões (R\$ 3,7 bilhões), atrás apenas de Canadá, Argentina e Colômbia, de acordo com o último relatório "Perfil da Atividade Imobiliária Residencial Internacional".

Entre os cinco principais compradores estrangeiros na Flórida, os brasileiros normalmente adquirem os imó-

veis mais caros, com a média de US\$ 460,7 mil (R\$ 2,4 milhões). Cerca de 46% dessas compras são financiadas, e a maioria dos imóveis são casas.

Segundo a Faccin Investments, a procura por locação, tanto nos EUA como em Portugal, também subiu nos últimos meses de 2022.

A consultoria registrou aumento de 125% nas transações de aluguel em comparação ao mesmo período de 2021, totalizando US\$ 140 mil (cerca de R\$ 739 mil) em imóveis alugados por brasileiros, 166% mais que no ano anterior.

Nos Estados Unidos, o mercado de aluguel residencial mais concorrido é o Condado de Miami-Dade, com média de 29 possíveis locatários competindo por cada apartamento, segundo o último relatório da RentCafe. Já em Portugal, Lisboa é a área metropolitana que mais concentra brasileiros.

Desde 2012, países europeus competem para atrair imigrantes ricos com programas de cidadania simplificados e autorizações de residência vinculadas a investimentos imobiliários. Alta na demanda e a pandemia provocaram uma disparada nos preços.

Para conter o aumento, Portugal anunciou em fevereiro uma drástica mudança nas regras para estrangeiros, que representam mais de 10% das compras no país.

Uma das principais alterações é o fim da concessão dos vistos gold, cuja principal forma de obtenção é a compra de € 500 mil (R\$ 4,8 milhões) em imóveis no país. Os brasileiros são a segunda nacionalidade mais beneficiada, atrás apenas dos chineses.

O governo português limitará a renovação dos vistos. Assim, estrangeiros só poderão seguir com o benefício se o imóvel se tornar habitação permanente do proprietário ou de seus descendentes, ou ainda se a propriedade for inserida no mercado de locação "de forma duradoura".



Torres do Grand Reserva Paulista, empreendimento da MRV em Pirituba, zona norte; região concentrou lançamentos entre 2020 e 2022. Danilo Verpa 24.mar.2022, FolhaPress

Taxa de juros elevada impacta empreendimentos

SÃO PAULO O número de empreendimentos lançados em São Paulo caiu em 2022 na comparação com 2020 e 2021.

Segundo pesquisa da Brain Inteligência Estratégica, as novas construções até novembro do ano passado chegaram a 1.855 unidades. Em 2021, por exemplo, os lançamentos por trimestre chegaram a mais de 4.300 unidades.

Outro panorama da consultoria mostra que, em janeiro deste ano, foram lançados 12 empreendimentos residenciais, totalizando 1.894 unidades em São Paulo. O padrão com maior disponibilidade foi o de superluxo, seguido pelo médio. Os imóveis com apenas um dormitório têm a menor disponibilidade.

O recuo indica um movimento em busca de equilíbrio, após dois anos de recordes de vendas, e a preocupação com o cenário econômico brasileiro, afirma Fábio Tadeu Araújo, sócio dirigente da Brain Inteligência Estratégica.

De acordo com Araújo, a queda nos lançamentos nos últimos meses é diferente da registrada em outros momentos de alta demanda, em

que as empresas compravam mais terrenos, levando a potencial excesso de oferta.

Esta vez, há cautela em aumentar o estoque. Até janeiro deste ano, segundo a consultoria, havia 2.838 unidades à venda na capital paulista, ante 3.518 em 2021 e 1.426, em 2021.

Pela análise da consultoria, enquanto em 2022 o número de lançamentos diminuiu por

causa do receio de empresários com o cenário nacional, especialmente durante as eleições, neste ano é a taxa de juros que pesa na decisão dos empreendedores.

O especialista explica que a alta da Selic tem levado a saques recordes da poupança, diminuindo a oferta de crédito. Em janeiro deste ano, a retirada foi de R\$ 33,631 bilhões,

o maior saque líquido da série histórica do Banco Central, iniciada em 1995.

As fugas recordes de recursos da poupança pressionam os bancos a limitar o financiamento. "Esse encarecimento, de um lado, faz com que alguns incorporadores esperem um pouco mais para construir, e a outros, a procurar o mercado de capitais", diz o diretor da Brain Inteligência Estratégica.

De acordo com o executivo, esses movimentos fazem com que os planos de lançamentos sejam adiados.

Nesta quarta (22), o Banco Central decidiu manter a Selic em 13,75% pela quinta vez consecutiva, apesar da pressão do governo Lula (PT). A taxa básica de juros está no maior patamar desde 2016.

A Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias) afirma que os financiamentos habitacionais de médio e alto padrão são os mais impactados pela Selic.

Para a associação, uma possível medida para manter o crédito habitacional em patamar similar ao de 2022 seria o aumento no percentual de recursos da poupança, que é direcionado obrigatoriamente ao financiamento de imóveis, dos atuais 6% para 7%.

Araújo afirma que, neste ano, os imóveis de altíssimo padrão tendem a ter um volume menor de vendas comparado aos dois últimos anos — não por causa dos juros, mas porque é natural que ocorra uma acomodação após terem sido "absurdamente recordes" em 2021 e 2022.

Expectativa, segundo o diretor da Brain, é que os lançamentos de 2023 se concentrem no mercado consideravelmente econômico, com o novo Minha Casa, Minha Vida. "Várias empresas que tinham abandonado esse segmento voltaram ou estão se constituindo para atuar", diz Franca APB