

24/03/2017 - 05:00

Compradores de imóveis preferem Orlando

Por **Lia Vasconcelos**

Os EUA são o país preferido dos investidores brasileiros que apostam no mercado imobiliário como forma de diversificar e dolarizar seus investimentos. De acordo com a última pesquisa da Association of Foreign Investors in Real Estate (Afire), os EUA estão em primeiro lugar na preferência de seus membros que o consideram o país mais estável e seguro do mundo e com a melhor valorização do capital. Embora o país seja a primeira opção dos investidores brasileiros, Portugal também vem sendo redescoberto como mercado promissor e rentável.

Segundo uma associação de imobiliárias americana, entre abril de 2015 e março de 2016, foram vendidas, no total, 214.885 propriedades residenciais nos EUA, totalizando um volume de US\$ 102,6 bilhões, com um valor médio de investimento de US\$ 277 mil. O Brasil representou 3% dessas vendas, ou seja, em torno de 6.400 imóveis.

Leia mais

- [1. Setor de transmissão ganha a preferência dos investidores](#)
- [2. Cresce a busca por imóveis em outros países](#)
- [3. Estrangeiros superam brasileiros em aquisições](#)

Pedro Barreto, CEO da Ativore Global Investments, empresa de consultoria especializada em imóveis para rendimento internacional, explica que há os chamados mercados primários e os secundários. Fazem parte do primeiro grupo hubs de investimento internacional, como Nova York, Miami, Paris e Londres. São mercados cujos imóveis são mais caros, têm impostos mais altos e o custo de manutenção da propriedade, muitas vezes antiga, é mais salgado.

Segundo ele, esses não são os mercados mais indicados para quem está interessado em gerar renda a partir da formação de uma carteira internacional de imóveis. Já os mercados secundários, em que se incluem cidades como Atlanta, Dallas, Filadélfia e Tampa, todas nos Estados Unidos, têm imóveis e impostos mais baixos e maior rentabilidade (entre 7% e 10% anuais).

"Cerca de 90% dos investidores ainda preferem os Estados Unidos pelo mercado ser em dólar", afirma Barreto que diz que os investidores procuram o que é chamado de fluxo de caixa na veia, ou seja, um fluxo de caixa imediato proporcionado por imóveis novos ou que, no máximo, precisem de uma pequena reforma. Os antigos e em construção são, geralmente, descartados. Prédios, shoppings e hotéis estão também na mira dos investidores brasileiros.

Apesar de fazer parte do chamado mercado primário, Orlando continua no topo da lista de preferência dos investidores brasileiros. E a equação é simples, segundo Daniel Rosenthal, idealizador e organizador do Investir USA Expo, feira que terá sua 19ª edição em São Paulo entre os dias 7 e 9 de abril. Só em 2015, a cidade, conhecida como capital mundial do entretenimento, recebeu 66 milhões de turistas. Desse total, 900 mil eram brasileiros. Sabendo que a rede hoteleira não dá conta de acomodar todo mundo, os investidores brasileiros compram as chamadas casas de férias.

"Somente Orlando possui esse formato de casas de férias. Em Miami e outras cidades, isso não é possível, já que os contratos de locação são de, no mínimo, seis meses", conta Rosenthal que explica que as casas de férias trazem a grande vantagem de ter uma locação flexível por curtas temporadas. "O potencial das casas de férias de Orlando tende a crescer até 2020 devido aos projetos e parques que estão em desenvolvimento e que atrairão ainda mais turistas", acredita Rosenthal. A taxa de ocupação das casas de férias é de 65%.

Outro mercado promissor é Portugal. Números da Athena Advisers, imobiliária especializada no mercado europeu, mostram que o preço dos imóveis em Lisboa está subindo, o que dá margem para ganhos futuros. Até o segundo trimestre de 2016, houve valorização de 11% nos preços. Se comparado com Paris, que teve alta de 1,4% e Londres, de 3%, Lisboa segue como a melhor opção para investidores brasileiros.

Além dos ganhos financeiros, os brasileiros que investem mais de € 500 mil entram no programa de visto Visa Gold, documento que libera a residência no país. "O mercado imobiliário está em franca expansão", diz Alice Autran Garcia, diretora de desenvolvimento de negócios da Athena Advisers.