

## Um lar no exterior

UM NÚMERO CRESCENTE DE BRASILEIROS ESTÁ DANDO UM PASSO ALÉM DA CASA PRÓPRIA: A COMPRA DE UM IMÓVEL NOS ESTADOS UNIDOS OU NA EUROPA. UMA COMBINAÇÃO DE FATORES TORNOU MAIS ACESSÍVEL A AQUISIÇÃO DE UMA CASA NO EXTERIOR. POR UM LADO, A CRISE ECONÔMICA MUNDIAL DERRUBOU O PREÇO DOS IMÓVEIS LÁ FORA.

Soma-se a isso a valorização imobiliária vertiginosa no Brasil: o índice Fipe Zap registrou um aumento de 64% no preço médio do metro quadrado em sete capitais brasileiras nos últimos três anos, contra 19% da inflação no mesmo período. “O câmbio também influenciou esse cenário. A valorização do real diante do dólar ajudou a reduzir a diferença de preço de imóveis no Brasil e no exterior”, explica Eduardo Zylberstajn, economista da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe). Segundo o Banco Central, o valor dos imóveis no exterior pertencentes a brasileiros atingiu 4,6 bilhões de dólares em 2012, um aumento de 28% em relação ao ano anterior. VEJA elaborou este guia para ajudar o leitor que pretende avançar além-mar.



ISTOCKPHOTO

### DESTINO PREDILETO

De acordo com dados do Sindicato da Habitação do Estado de São Paulo (Secovi-SP) e do International Consortium of Real Estate Associations (Icrea), a associação mundial de corretores de imóveis, os Estados Unidos são o destino preferido dos investidores brasileiros. No topo da lista, nenhuma surpresa: **Miami** e Orlando

### COMO PROCURAR

A maneira mais segura de fechar negócio é contar com o auxílio de um corretor para intermediar a compra. Há imobiliárias locais e brasileiras, além de redes internacionais com filial no Brasil, que oferecem o serviço de guiar o comprador em todo o processo — da escolha do imóvel à transferência do dinheiro. Uma boa providência é conferir se o corretor é certificado, o que pode ser feito no site do Icrea ([worldproperties.com](http://worldproperties.com)) ou no site da National Association of Realtors, a associação nacional de corretores americanos ([realtor.org](http://realtor.org))





## PREÇOS

O mercado imobiliário americano atrai os brasileiros pelo baixo preço e pela perspectiva de valorização. “Há lançamentos em Orlando à venda por 1 900 dólares o metro quadrado, o menor valor de todo o nosso catálogo, inclusive entre os imóveis brasileiros. E o potencial de valorização nos Estados Unidos chega a 20% ao ano”, conta Gabriela Duva, diretora internacional da imobiliária Coelho da Fonseca. Quando comparadas a bairros nobres de São Paulo e Rio de Janeiro, localizações disputadas de Miami e cidades europeias também têm preços atraentes:

**Paris** (próximo ao Museu do Louvre):

55 000 reais/m<sup>2</sup>

Rio de Janeiro (Leblon): 22 000 reais/m<sup>2</sup>

Miami (Sunny Isles): 17 700 reais/m<sup>2</sup>

São Paulo (Vila Nova Conceição):

13 500 reais/m<sup>2</sup>

Barcelona (Gràcia): 13 500 reais/m<sup>2</sup>

**Cascais**, nos arredores de Lisboa:

11 300 reais/m<sup>2</sup>

## VISTO

Nos Estados Unidos, a assinatura da escritura não dá privilégios ao proprietário, que, como qualquer turista brasileiro, depende do visto para entrar no país. O documento vale por dez anos, mas o tempo máximo de permanência é de seis meses a cada entrada no país. Em Portugal e na Espanha, ao adquirir um imóvel com valor superior a 500 000 euros, o equivalente a pouco mais de 1,5 milhão de reais, o brasileiro ganha o direito de obter um visto de residência que garante trânsito livre no país enquanto ele possuir o imóvel. Em Portugal, depois de seis anos o proprietário e sua família podem requerer a nacionalidade portuguesa. Nos demais países da Europa, os critérios são iguais aos estabelecidos para o turista comum: permanência máxima de três meses

## FINANCIAMENTO

Para financiar um imóvel lá fora, o comprador brasileiro pode recorrer a bancos como o Citibank JPMorgan Chase, nos Estados Unidos, o

Santander, na Espanha, o Banco Espírito Santo, em Portugal, e o BNP Paribas, na França, deve estar com a situação fiscal regularizada perante a Receita Federal no Brasil e comprovar renda compatível com o valor da prestação. Nos Estados Unidos, é possível financiar até 70% do valor do imóvel em até trinta anos, com juros entre 4,5% e 5% ao ano — contra 10% no Brasil. Para isso, é preciso apresentar uma carta de referência do



contador e outra do gerente do banco no Brasil, além de referências comerciais para mostrar que o interessado é um bom pagador. “Na Espanha, os brasileiros podem financiar até 80% do valor do imóvel e, na França, o financiamento pode ser de até 60%”, explica Renato Teixeira, presidente da RE/MAX Brasil, rede imobiliária que atua em quase 100 países. A remessa do valor de entrada do imóvel (ou do valor total, caso o pagamento seja efetuado à vista) é feita por meio do Banco Central do Brasil e sofre incidência de 0,38% de imposto sobre operações financeiras (IOF)

## TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE

As despesas com transferência de propriedade nesses países são similares às brasileiras. No momento da compra, o novo proprietário desembolsa taxas que variam entre 3% e 6% do valor do imóvel para ter seu nome na escritura

## IMPOSTO ANUAL

Assim como nos municípios brasileiros, o imposto equivalente ao IPTU é calculado sobre o valor venal do imóvel e varia de uma cidade para outra. Nos Estados Unidos e em Portugal, a taxa gira em torno de 0,5% a 0,8%. Na Espanha, o imposto é progressivo e aumenta conforme o valor do imóvel: começa em 0,2%, mas pode chegar a 2,5% do valor venal. Por fim, a versão francesa do imposto vai de 0,2% a 0,5% — lá, os encargos são divididos entre o proprietário e o morador. Ou seja, se o proprietário aluga seu imóvel, divide o pagamento do imposto com o inquilino

## ENCARGOS MENSIS

A média dos custos de manutenção de um imóvel em Miami e Orlando fica em torno de 700 dólares por mês, ou cerca de 1 600 reais, incluindo despesas com condomínio e uma administradora para cuidar da casa. Na Europa, o perfil dos imóveis é outro. Em capitais como Lisboa, **Madri** e Paris, prédios antigos e sem área de lazer ou até mesmo sem garagem oferecem taxas de condomínio bem inferiores. “Em

termos médios, o condomínio de um apartamento de dois quartos no centro de Lisboa terá um custo de cerca de 70 euros mensais”, diz Miguel Poisson, diretor-geral da ERA, uma das maiores redes imobiliárias portuguesas

FOTOS GETTY IMAGES





CLAUDIO GATTI

## Entre brasileiros

Muitas famílias estão trocando estadias impessoais em hotéis e resorts pela privacidade de uma casa alugada por temporada no exterior. Para quem viaja para a Disney, com tantos brasileiros investindo no mercado imobiliário local, o negócio pode ser feito entre compatriotas. Na Temporada em Orlando, empresa especializada no aluguel de casas naquela região, por exemplo, 95% dos sessenta imóveis disponíveis para aluguel pertencem a brasileiros. O preço é outro atrativo: a partir de 135 dólares por dia, é possível alugar uma casa com piscina nos arredores de Orlando. Veja, a seguir, as dicas de Wendel Ferrari, presidente da Temporada em Orlando, para investidores dispostos a comprar um imóvel na região, de olho nos brasileiros que não abrem mão de se sentir em casa nas férias:

- Como é financeiramente mais vantajoso alugar um imóvel em grupos numerosos — afinal, o valor da locação diária é dividido entre os hóspedes —, as casas com três e quatro dormitórios são as mais disputadas
- Prefira uma casa em condomínio fechado, pois os brasileiros valorizam muito a questão da segurança na hora de escolher a localização

**ALUGUEL E LUA DE MEL** Em 2011, o engenheiro Denis Cavale e sua namorada, Ana Carolina Rehder, compraram uma casa de três quartos perto dos parques da Disney por 200 000 dólares. A receita com o aluguel da casa — que fica 90% do ano ocupada — cobre as despesas de financiamento e manutenção. “A disputa é tão grande que tivemos de reservá-la com a administradora para passar a lua de mel lá em fevereiro”, conta Cavale

- Como o objetivo da viagem é conhecer os parques da Disney, a casa não deve estar a mais de quinze minutos das atrações
- Sem os serviços de hotel, o viajante que se hospeda em uma casa faz questão de ter supermercados ou restaurantes por perto. Por isso, evite condomínios em áreas isoladas, distantes de ruas comerciais
- Mesmo sabendo que passarão o dia todo nos parques, as famílias brasileiras não abrem mão de piscina. “Já desistimos de tentar alugar casas sem piscina. Não há interessados, nem mesmo quando o condomínio conta com piscina coletiva”, diz Ferrari. Portanto, vale gastar entre 15 000 e 20 000 dólares a mais para comprar uma propriedade com piscina privativa
- Na Flórida, a legislação proíbe o aluguel de imóveis em determinadas áreas por período inferior a seis meses. Por isso, certifique-se com o corretor de que a casa que deseja comprar está em uma zona liberada para aluguel por curta temporada

## Pessoa física ou jurídica

A legislação americana prevê cobrança de impostos e outros encargos que podem chegar a 50% do valor do imóvel em caso de morte do proprietário. Para evitar que os herdeiros arquem com os custos do temido imposto de sucessão, os especialistas recomendam que o comprador faça a negociação em nome de pessoa jurídica em vez de pessoa física. Dessa forma, em caso de falecimento do proprietário da empresa, as taxas de transferência de titularidade são irrisórias se comparadas ao imposto cobrado na sucessão. O processo é perfeitamente legal e, graças à agilidade da burocracia americana, não constitui nenhum bicho de sete cabeças. “Abrir e fechar uma empresa nos Estados Unidos é simples, e o processo leva apenas dois dias para ser concluído”, diz Renato Teixeira, presidente da RE/MAX Brasil, rede imobiliária que atua nos Estados Unidos