

Investimento imobiliário: Brasil x EUA

O mercado imobiliário brasileiro não está aquecido e os financiamentos não estão atrativos para ninguém. Dessa maneira, o investidor imobiliário precisa diversificar para manter um portfólio forte e não ficar ao sabor do mercado brasileiro. A aquisição de imóveis nos Estados Unidos da América (EUA) foi, durante muito tempo, a principal diversificação do investidor brasileiro, tanto pelos motivos turísticos, quanto pela solidez do mercado norte-americano. Esse mercado continua muito atraente por suas *mortgages* e oportunidades. Os quadros abaixo traçam um comparativo de investimento em imóveis na mesma faixa de preço nos dois países:

MERCADO NORTE-AMERICANO			MERCADO BRASILEIRO		
Apartamento em 350 West 56th Street Nova York ¹ - 48,77m ² ou 690 SW Miami ² - 67,54m ²			Apartamento em Itaim Bibi, São Paulo ³ - 68m ² ou Ipanema, Rio de Janeiro ⁴ - 70m ²		
Preço do imóvel:	\$300.000,00	R\$990.000,00	Preço do imóvel	R\$990.000,00	\$300.000,00
Valor entrada:	\$60.000,00	R\$198.000,00	Valor entrada:	R\$198.000,00	\$60.000,00
Valor financiado:	\$240.000,00	R\$792.000,00	Valor financiado:	R\$792.000,00	\$240.000,00
Meses:	360		Meses:	360	
Rate ⁵ :	3,8 a 4,1% ao ano		Rate:	12% ao ano	
Valor parcelas mensais ⁶ :	\$1.347,68	R\$4.447,34	Valor parcela mensais:	R\$8.146,61	\$2.468,66
Valor total do financiamento	\$485.164,80	R\$1.601.043,84	Valor total do financiamento:	R\$2.932.768,08	\$888.717,60
Valor total investimento:	\$545.164,80	R\$1.799.043,84	Valor total investimento:	R\$3.130.768,08	\$948.717,60

*Câmbio diário do dólar fixado em \$1=R\$3,30

** Os valores não incluem tributos e custos das operações, tanto no Brasil quanto nos EUA.

A comparação dos quadros mostra que com um investimento próximo de um milhão de reais é possível comprar um imóvel de metragem similar em Nova York, Miami, São Paulo ou Rio de Janeiro. Todavia, nos EUA, o financiamento custará aproximados um milhão e seiscentos mil reais, enquanto que, no Brasil, o cálculo passa dos dois milhões e novecentos mil reais. Na mesma linha, o investimento imobiliário total nos EUA fica perto de um milhão e oitocentos mil reais, sendo que, no Brasil, esse valor passaria tranquilamente da casa dos três milhões de reais! São valores extremamente altos para um mercado desaquecido e em queda.

¹Oferta obtida em: https://www.zillow.com/homes/for_sale/Manhattan-New-York-NY/72538788_zpid/12530_rid/200000-300000_price/739-1109_mp/globalrelevancecx_sort/40.78111,-73.967836,40.757319,-73.998735_rect/14_zm/1_sch/

²Oferta obtida em: https://www.zillow.com/homes/for_sale/Miami-FL/72562424_zpid/12700_rid/200000-300000_price/739-1108_mp/globalrelevancecx_sort/25.895519,-80.105954,25.669224,-80.353146_rect/11_zm/1_sch/

³Oferta obtida em: <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+1-quarto+itaim-bibi+zona-sul+sao-paulo+sp+68m2+RS900000/ID-13519846/?paginaoferta=1>

⁴ Oferta obtida em: <https://www.zapimoveis.com.br/superdestaque/venda+apartamento+2-quartos+ipanema+zona-sul+rio-de-janeiro+rj+70m2+RS980000/ID-12616416/>

⁵ Calculado em <https://www.financialwealthnetwork.com/mortgage/000/index.php?step-mortgageinterest>

⁶ Calculado em <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0/publico/calcularFinanciamentoPrestacoesFixas.do>

DA COSTA & NOSÉ

— A D V O G A D O S —

Com juros anuais entre 3,5% a 6% ao ano, o financiamento americano fica viável para o investidor realizar um planejamento patrimonial sólido. Ainda, essa atratividade torna o mercado imobiliário acessível a múltiplos investidores e é esse fomento extremamente relevante que falta ao Brasil. De tal forma que, apartamentos similares custariam perto de quatro mil e quinhentos reais por mês nos EUA, ao passo que, no Brasil, o custo seria mais de oito mil reais por mês. Isto engessa excessivamente qualquer potencial investidor.

Portanto, esse cenário comparativo de investimento confirma a sólida atratividade dos *mortgages* no mercado norte-americano, e o poder de compra da moeda norte-americana sob a moeda brasileira, por meio da viabilização dos juros nos financiamentos. Sem contar a abundância de ofertas de imóveis nos EUA para o investidor conservador. Se o investidor brasileiro não quer ficar preso aos anseios do mercado nacional, o mercado norte-americano pode e deve ser considerado.

Rodrigo M. da Costa

Graduado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e mestre em direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Especialista em direito societário e imobiliário. Advogado em São Paulo.