

MANUAL DO INVESTIDOR

PENSANDO EM
INVESTIR NA FLÓRIDA?

TUDO O QUE VOCÊ
PRECISA SABER
ANTES DE COMPRAR
SEU IMÓVEL NOS EUA

EDITORIAL

Comprar um imóvel nos Estados Unidos tem se tornado a meta de milhares de brasileiros que buscam não só diversificar seu portfólio de investimentos, aplicando em dólar - historicamente uma das moedas mais fortes do mundo - num país economicamente estável e receptivo de investidores estrangeiros, mas também de proteger seu patrimônio contra as incertezas e econômicas, sociais e políticas

do Brasil.

Aqui na InvestPlus Realty nós oferecemos assessoria completa e especializada para investidores brasileiros que almejam ter seu tão sonhado imóvel nos Estados Unidos. Nossa objetivo é que seu processo de compra aconteça de forma simples, segura, e sem surpresas: por isso além dos nossos corretores de imóveis InvestPlus, você pode contar também com nosso time de consultores de negócios, contadores internacionais, bancários e advogados de imigração.

Se o seu objetivo for comprar uma casa de férias na Flórida, um imóvel para aluguel, abrir um comércio em Orlando, ou mudar definitivamente para os Estados Unidos, o time InvestPlus estará sempre ao seu lado para garantir o sucesso do seu investimento.



Luca Martins, CEO InvestPlus Realty



CHEGOU A HORA
DE REALIZAR O
SEU SONHO

Entre em Contato



facebook.com/investplusrealty



youtube.com/investplusrealty



instagram.com/investplusrealty

+1(407) 801 5900

7901 Kingspointe Pkwy, Ste 29B - Orlando 32801

www.InvestPlusFlorida.com

Sumário



O processo de compra de imóveis nos EUA

Existe, de fato, um processo estabelecido para compra e vendas de imóveis nos EUA. Saiba quais as nuances que diferenciam o modo de oferta e busca de imóveis, assim como o procedimento formal de negociação e fechamento de transações imobiliárias.



Compro como pessoa física ou pessoa jurídica?

Uma das perguntas mais frequentes dos investidores internacionais é sobre a estrutura sob a qual um imóvel deve ser comprado. Saiba porque indicamos a abertura de uma empresa - LLC - para a compra do seu imóvel.



Financiamento para estrangeiros

Os Estados Unidos é também famoso por oferecer taxas de financiamento mais competitivas no mundo. Entenda um pouco mais sobre o processo de financiamento de imóveis disponível para estrangeiros.



ENCORE
RESORT
AT REUNION™

HALL
DESIGN

DOMINIUM
consulting services

moneycorp
exchange experts

LENNAR

Sumário



Onde investir na Flórida

Miami e Orlando lideram o ranking de investimentos internacionais no Estado e não é por acidente. Saiba o que faz de Orlando e Miami a menina dos olhos de investidores e quais outras cidades estão emergindo com alto potencial de rentabilidade e valorização imobiliária.



Investimento em aluguel de temporada

A popularidade de aplicativos como airbnb tem revolucionado a forma como pessoas do mundo inteiro se hospedam durante as férias. Conheça mais sobre casas de aluguel de temporada, quais as dicas para maximizar a renda de aluguel, e como manter um bom retorno no seu investimento.



Imigração e EB5

O objetivo final de muitos que hoje investem nos EUA é poder um dia viver permanentemente o sonho Americano. Conheça um pouco mais sobre o visto EB5 e entenda porque este é considerado o caminho mais rápido, seguro e garantido de se conseguir a residência permanente - o tão sonhado green card.



THE
GROVE
RESORT & SPA
ORLANDO



CASTRO LEGAL GROUP

 **Equity**
PRIME MORTGAGE



MARVEL
VACATION HOMES



FUJA DO COTIDIANO

“THE GROVE RESORT AND SPA” É O RESORT MAIS NOVO, DIVERTIDO E ANIMADO DE ORLANDO. ALÉM DE OFERECER FÉRIAS MÁGICAS, ESTE EMPREENDIMENTO OFERECE OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO COM EXCELENTE RENTABILIDADE.



THE
GROVE
RESORT & SPA
ORLANDO



THE



BELEZA, SOFISTICAÇÃO E CONFORTO A MENOS DE CINCO MINUTOS DA DISNEY.

Se você busca ter o seu próprio imóvel de férias em Orlando sem ter que abrir mão da sofisticação e serviços de um hotel cinco estrelas, o The Grove Resort and Spa é o investimento perfeito para você. Localizado a apenas 5 minutos do Walt Disney World®, este apart-hotel oferece inúmeras comodidades perfeitas para aqueles que procuram uma experiência mágica dentro de um luxuoso estilo de vida.

Neste oásis exuberante, você pode desfrutar de um lobby luxuoso, parque aquático com várias piscinas, lojas de conveniência, restaurantes, centro fitness e um spa de serviço completo. O The Grove Resort and Spa é a combinação perfeita de luxo, comodidades e diversão familiar para proprietários e turistas.

**À PARTIR DE
\$310mil**

- **APARTAMENTOS DECORADOS - 2 E 3 DORMS**
- **RECEPÇÃO E GUARITA 24 HORAS**
- **LOJAS DE CONVENIÊNCIA**
- **RESTAURANTE CULINÁRIA INTERNACIONAL**
- **PIANO BAR**
- **PARQUE AQUÁTICO**
- **CENTRO FITNESS**
- **SPA DE SERVIÇO COMPLETO**



GROVE

**PARA AQUELES QUE ALMEJAM TER SEU PRÓPRIO IMÓVEL DE FÉRIAS EM ORLANDO
SEM ABRIR MÃO DA SOFISTICAÇÃO E SERVIÇO DE UM HOTEL 5 ESTRELAS**

Surfari, o parque aquático exclusivo para proprietários e seus convidados, oferece algo especial para todos. Você pode navegar no rio artificial, pegar uma onda em um dos Flowriders - simulador de surf - ou aventurar-se nos tobogãos. Além das melhores atividades aquáticas, o Long Bar and Grill oferece deliciosas opções de comidas rápidas e bebidas para que você não precise deixar a diversão de lado em nenhum momento.



É IMPORTANTE CONTRATAR OS SERVIÇOS DE UM INSPECTOR LICENCIADO PARA EXAMINAR O IMÓVEL COM PRECISÃO E IDENTIFICAR POSSÍVEIS AVARIAS QUE POSSAM COMPROMETER A INTEGRIDADE ESTRUTURAL DO IMÓVEL

O Processo de Compra de Imóveis nos EUA

É costume do brasileiro buscar oportunidades de investimento em diversas imobiliárias. No Brasil, entende-se que imobiliárias funcionam como lojas, e corretores como seus respectivos vendedores, e como tal ambos estão limitados aos produtos disponíveis em suas prateleiras. Por conseguinte, o comprador que deseja obter o melhor imóvel com o menor preço possível deve então acionar diversas imobiliárias e lidar com vários corretores na busca do imóvel perfeito.

Nos Estados Unidos, cada estado possui um sistema de oferta unificado chamado MLS (Multiple Listing System). Todo o corretor licenciado deve ser membro da associação responsável por este sistema e consequentemente ter acesso a todas as oportunidades de investimento no estado em que ele atua. Seguindo esta dinâmica, agências imobiliárias não possuem inventário exclusivo porque para vender um dito imóvel faz-se necessário adicioná-lo ao MLS e assim colocá-lo à disposição de todos os corretores no Estado.

Deste modo, nos EUA, o corretor que lista tal propriedade no sistema MLS assume a posição de representante do vendedor - seller's ou listing agent - e o corretor que representa o comprador na busca oportunidades é chamado de buyer's agent. Logo, a maior diferença entre o processo de compra dos dois países é que nos EUA o comprador elege um único corretor para representá-lo e este é responsável por buscar, analisar e negociar as melhores oportunidades em nome de seu cliente.

O corretor de imóveis nos EUA, assim como no Brasil, é compensado por via de comissão, percentual do valor da venda. Este valor é pago pelo vendedor e dividido 50/50 entre o agente do comprador e o agente do vendedor; portanto a representação prestada pelo corretor não gera custo para o comprador.

O processo de busca, avaliação e compra de imóveis nos EUA é substancialmente diferente daquele que o investidor brasileiro está acostumado. A começar, o corretor de imóveis nos EUA não é visto como vendedor e sim como representante de uma das partes envolvidas na transação imobiliária.



Uma vez que você tenha elegido o corretor para te representar, este conduzirá uma entrevista inicial para entender melhor suas necessidades, planos e detalhes de sua preferência nos imóveis. Informações importantes incluem o valor do imóvel, localização e intenção de uso (férias, investimento ou moradia). Em caso de moradia, o corretor também deve explorar conveniência de escolas, lojas e outros fatores que podem afetar a sua decisão. Quanto mais informação o corretor tiver mais qualificada será sua busca.

A próxima fase consiste em selecionar todos os imóveis que se encaixam às suas necessidades. Este processo geralmente é feito eletronicamente via email ou WhatsApp. Dentro da lista enviada você seleciona todos os imóveis que te interessa ver e o seu corretor se encarrega de agendar visitas de acordo com a conveniência do proprietário ou do corretor que o representa.

Assim que você escolher o imóvel dos seus sonhos, o seu corretor se encarrega enviar uma oferta formal para o listing agent. É importante que este processo seja feito com agilidade já que o imóvel está disponível para todos os corretores e existe a possibilidade de outros compradores estarem interessados no mesmo imóvel. A oferta é feita via contrato de intenção de compra enviado com a assinatura do comprador. Neste contrato o comprador estipula o valor de oferta, prazos para inspeção, pagamento integral do imóvel e execução da escritura. Caso haja alguma ressalva nas estipulações da oferta, o proprietário pode alterar o contrato efetuando assim uma contra-proposta. Uma vez que o contrato tenha sido assinado e as alterações tenham sido rubricadas por ambas as partes, este contrato executado se torna vigente e com poder legal.



O Processo



Uma das coisas mais importantes é estar sempre atento aos prazos estipulados no contrato. Com frequencia recebemos clientes que perderam suas ofertas, e muitas vezes seus depósitos, por não cumprirem com os prazos estipulados na oferta.

Priscila Pupo, Corretora InvestPlus

A parte mais importante do trabalho do corretor acontece, na verdade, à partir da execução da oferta. Neste período, o corretor deve estar atento a todos os prazos e estipulações do contrato. A primeira exigência está no depósito-garantia estabelecido no ato da oferta. Geralmente, se um cheque não foi enviado junto com a oferta, este depósito deve ser efetuado dentro de 24 horas (a não ser que outra data tenha sido estipulada no contrato e rubricado por ambas as partes) para a companhia de títulos, entidade que funciona como um cartório e é apontada pelo agente do vendedor para executar o fechamento. Todos os depósitos são retidos em uma conta fiduciária e controlado por uma entidade legal e neutra na transação. Próximo passo é a inspeção do imóvel. Recomendamos sempre contratar os serviços de um inspetor licenciado para examinar o imóvel com precisão para identificar possíveis avarias que possam comprometer a integridade estrutural do imóvel. Caso exista algum tipo de dano além da depreciação esperada do imóvel, o comprador tem o direito de renegociar os termos da oferta ou cancelar a compra caso não haja acordo entre as partes.

A última parte do processo consiste na assinatura dos documentos pertinentes ao closing. A companhia de títulos é responsável por assegurar que a propriedade possa ser transferida para o nome do comprador, e que não exista nenhum tipo de processo ou situação legal que envolva a propriedade. Nesta reunião e na presença das partes e/ou seus representantes o proprietário recebe um cheque administrativo com o valor integral da venda e o comprador recebe as chaves.



MISSONI baia

MIAMI

AS 249 RESIDÊNCIAS DO MISSONI BAIA EM EDGEWATER CELEBRAM O APELHO ATEMPORAL DA VIDA NA BEIRA DA ÁGUA EM UM ESTILO DESCONTRAÍDO E MODERNO. O MISSONI BAIA IRÁ TRANSFORMAR O SKYLINE DE MIAMI; UMA ESCULTURA DE GELO COM 57 ANDARES E 60 METROS AO LONGO DA BAÍA DE BISCAYNE.



UM MARCO DA
ARQUITETURA
VISIONÁRIA



ARTE.
INOVAÇÃO.



ALEGRIA.



ÁREAS COMUNS
DIGNAS DE UM
RESORT DE LUXO



Conheça a Dominium Consulting Services

Nossos Serviços:

Abertura de Empresas

Contabilidade nos EUA

Serviços Consulares

Cartório Virtual

Propriedade Intelectual

Transações Imobiliárias

Elaboração de Contratos

Assuntos Legais

**CONFIANÇA
SE CONQUISTA
DE PERTO**

Compro meu imóvel como pessoa física ou jurídica?

A abertura de uma empresa nos EUA é um processo simples, rápido e acessível se comparado com o de outros países. Por motivos de proteção patrimonial e flexibilidade fiscal, recomendamos - na maioria dos casos - estruturar a compra da propriedade baixo o nome de pessoa jurídica.

Cleiton Cardoso, CEO Dominium Consulting Services



5397

**Empresas registradas para clientes
estrangeiros nos EUA**

9345

Muito se fala sobre a compra de bens imóveis em nome de empresa. Bem, faz sentido incorporar uma empresa nos EUA se a compra do imóvel for com o propósito de negócios ou investimento. No caso de uma compra para uso pessoal, no entanto, há sempre uma dúvida sobre a real necessidade de incorporação de uma empresa, afinal parece inútil ter um negócio nos EUA se não for para fazer dinheiro.

Quando falamos de abertura de empresa nos EUA, estamos na verdade falando da formação de uma entidade que é essencialmente reconhecida como uma pessoa pelos olhos da lei. Essa nova pessoa “jurídica” não terá nenhuma função além de ser dona da propriedade. Por motivos de proteção patrimonial e flexibilidade fiscal, recomendamos a abertura de empresa, na maioria das vezes, mesmo àquelas pessoas que desejam comprar um imóvel para uso pessoal.

Uma das principais vantagens da compra sob o nome de pessoa jurídica está no que chamamos de *“Corporate Shield”*- proteção corporativa. Quando corretamente estruturada e administrada, em caso de ações

legais contra a propriedade, a responsabilidade financeira e obrigações comerciais se limitam aos bens desta entidade protegendo assim, na maioria dos casos, os demais bens da pessoa física.

Outra vantagem da incorporação para compra de imóveis está na flexibilidade e deduções fiscais. Por experiência, podemos dizer que o investidor é favorecido por uma redução substantiva em impostos se comparado com pessoa física. Embora a LLC seja tributada na mesma taxa que uma pessoa unipessoal, ela pode optar por ser tributada como uma corporação e tipicamente ser tributada a uma taxa menor que indivíduos. Pode-se também deduzir despesas comerciais normais tais como: contas da casa, juros no caso de financiamento, passagens aéreas de seus proprietários e outras despesas consideradas como parte da operação do negócio.

Corporações e LLCs podem existir mesmo que a propriedade e o gerenciamento mude. Como empresário você tem a capacidade de transferir suas ações de dono na empresa através de gifting ou herança sem a neces-

sidade de executar uma nova escritura, o que significa menos burocracia, menos taxas e flexibilidade quando se trata de transferir suas ações muito comuns em transações imobiliárias.

As estruturas corporativas mais comuns incluem as de responsabilidade limitada conhecidas como LLCs, limited liability company, as corporações (S e C corporations dependendo da estrutura tributária), e a combinação das duas estruturas no caso de múltiplos bens/propriedades. Qualquer indivíduo pode, essencialmente, abrir uma empresa nos Estados Unidos já que não é necessário ser cidadão, viver no país, ou mesmo obter algum visto especial como requisito. O mais importante, no entanto é consultar profissionais qualificados para definir a estrutura corporativa e tributária que melhor se encaixa à sua situação para assim não só garantir a proteção do seu patrimônio como também maximizar as vantagens fiscais e tributárias que estas entidades oferecem.

FÉRIAS SEM RESERVAS

Encore Resort no Reunion é o local perfeito para as férias e para voltar sempre!

A minutos da empolgante e mundialmente famosa Orlando, a nossa comunidade resort privada oferece casas de luxo com plantas de 5 a 13 quartos e o exclusivo Encore Club, com restaurantes, bar, piscina, fitness center e um fabuloso AquaPark. O melhor de tudo, você pode optar por colocar a sua casa em uma das nossas três agências preferenciais de locação para render aluguéis - trabalhando para você quando não estiver lá.





- Encore AquaPark
- Quatro Piscinas
- Toboágua
- Centro Fitness
- Serviço Spa Completo
- Restaurante
- Quadras Esportivas
- Fácil Acesso a Disney

**DESFREUTE...
ALUGUE...
REPITA.**

 ENCORE
RESORT
AT REUNION™

Estrangeiros, tanto residentes quanto não-residentes podem financiar imóveis nos Estados Unidos contanto que sejam qualificados sob determinados critérios.

Portanto, os estrangeiros são muito bem-vindos a adquirir uma propriedade nos EUA.

Carolina Panico Mesquita, Equity Prime Mortgages



Financiamento de Imóveis nos EUA

Estrangeiros, tanto residentes quanto não-residentes podem financiar imóveis nos Estados Unidos contanto que sejam qualificados sob determinados critérios. Ainda se tem muita dúvida à respeito do financiamento de imóvel para estrangeiros, principalmente no que se diz respeito ao processo de análise de crédito. Isso se deve ao fato de que, nos EUA, os critérios de análise são muito diferentes daqueles utilizados no Brasil. Embora tais critérios possam variar de acordo com a instituição bancária, estes seguem parâmetros similares baseados em quatro elementos básicos: Identificação, Renda, Despesas Mensais e Fundos para Fechamento. Toda a documentação que será solicitada dará suporte a estes critérios básicos para análise e aprovação do processo.

INFORMAÇÕES BÁSICAS SOBRE FINANCIAMENTO

1. Nos Estados Unidos os juros não devem ser fator determinante na escolha de um banco pelos seguintes motivos:
 - Não existe juros compostos
 - O financiamento é amortizado em 30 anos
 - Pagamentos em excesso da parcela vão direto para o principal, diminuindo assim o tempo de financiamento e consequentemente o que será pago em juros.
 - A entrada no financiamento constitui um saldo imediato que pode ser usado para refinanciamento, caso necessário, para obter taxas menores ou diminuir o pagamento mensal.
2. Análise de crédito para clientes estrangeiros leva cerca de 45-60 dias para uma aprovação final.
3. Uma conta em banco americano deve ser aberta para que seja programado o débito automático em conta - alguns bancos exigem que a conta esteja ativa pelo menos 30 dias antes do fechamento.
4. Pagamento mensal do financiamento inclui principal, juros, seguro sobre a propriedade e IPTU. Taxas de condomínio são cobradas separadamente embora estas são adicionadas ao cálculo de parcelas para efeitos de análise de crédito
5. Todos os documentos devem ser enviados diretamente pelo cliente solicitando o crédito. É contra a lei aceitar documentos advindos de terceiros.
6. Alguns bancos cobram pelo 1% de Origination Fee (taxa para originar um financiamento) e/ou taxa de processamento. Também será cobrado um "broker fee", que gira em torno de 2.25% do valor do imóvel.
7. Entrada mínima para financiamento de estrangeiro é de 30%
8. Empréstimo mínimo de \$100,000 depois do valor de entrada - valor mínimo do imóvel de \$143,000.
9. Alguns bancos permitem que o registro da propriedade seja feito em nome de uma empresa americana (LLC).

DOCUMENTAÇÃO BÁSICA PARA ESTRANGEIROS

IDENTIFICAÇÃO

- Passaporte válido por pelo menos 6 meses
- Visto válido por pelo menos 6 meses. Não se é requerido que o cliente tenha nenhum visto específico para compra de propriedade de investimento.

RENDIMENTO MENSAL

Donos de empresa: A empresa deve estar aberta e gerando rendimentos para a pessoa física através de pro-labore e/ou distribuição de lucros, por pelo menos 2 anos completos.

- Para alguns bancos 2 anos de impostos de renda pessoais e carta de contador, mas a maioria somente requer a carta de contador

Funcionários de Empresas: Tem que ser constatado que o cliente trabalha na mesma área, posição ou na mesma atividade de negócio por pelo menos 2 anos completos.

- Carta de referência do empregador
- 2 últimos meses de holerites
- Alguns bancos vão requerer 2 anos de impostos de renda

DÍVIDAS MENSais. Dívidas mensais não poderão mais de 30% dos rendimentos mensais, já incluindo o valor estimado de pagamento mensal do novo financiamento. Alguns bancos permitem que até 50% dos rendimentos sejam comprometidos com dívidas.

FUNDOS PARA PAGAMENTO DOS CUSTOS DO PROCESSO. Os custos de entrada, custos de processamento, custos para registro do imóvel e outros custos serão detalhados ao cliente. O valor total estimado de custos terá que estar disponível em contas brasileiras ou americanas. As origens de depósitos e transferências deverão ser verificadas por pelo menos 2 meses.





PENSANDO EM FINANCIAR SEU IMÓVEL?

Seu sonho de ter um imóvel nos Estados Unidos é mais simples e acessível do que você imagina!



à partir de
30%
de entrada com
juros fixos por até
30 anos

Aprovação em
45 dias para
a maioria dos
programas

Taxas de juros
à partir de
5.4% (APR)
e programa
de pagamento
antecipado

Para saber mais sobre nossos programas de financiamento entre em contato com um de nossos especialistas

(407) 455 6800

www.EquityPrimeOrlando.com

LENNAR®

The Home of *Everything's Included.*





LENNAR

Cascata at MiraLago: Estate Collection

Parkland, Flórida, Estados Unidos

Cascata at MiraLago Estate Collection está localizado em Parkland, Flórida. Este condomínio lindo e luxuoso tem tudo o que uma família pode querer e muito mais. Você encontrará tudo de que precisa, inclusive uma entrada com uma bela cachoeira, que o cumprimenta assim que ingressa na piscina em estilo resort. As famílias poderão aproveitar não só um, mas dois clubes altamente modernos, bem como fazer atividades físicas nas quadras de tênis. Isso tudo sem mencionar as 8 incríveis plantas disponíveis para escolher.

Amenidades

- Associação de moradores
- Playground
- Centro de fitness
- Sala de bilhar
- Segurança
- Salão de festas
- Quadra de basquete
- Quadra de tênis
- Lago
- Piscina
- Estúdio de aeróbica
- Sauna
- Lago

Destaques do condomínio

Cascata at MiraLago Estate Collection possui uma beleza única, que o torna perfeito para chamar de lar. Perto de ótimas opções de restaurantes, compras e esportes recreacionais, Cascata está localizado em uma região altamente privilegiada. Escolha entre 8 plantas incríveis, incluindo casas com a tecnologia Nova Geração (Next-Gen®), ideal para famílias multigeracionais. O Estate Collection oferece um novo clube com academia de ponta, entrada para a praia e terrenos litorâneos lindos para se construir uma casa.

Características da residência

O tamanho das residências varia de 2.151 a 4.095 pés quadrados (199 a 380 metros quadrados), com vários toques de design para beleza e praticidade, como telhado de concreto em estilo espanhol, peitoris decorativos de mármore, forno embutido de parede dupla, nichos artísticos decorativos, cabeamento pronto para ventilador de teto em todos os quartos e salas, além de prateleiras de armários com ventilação e revestimento de vinil. Além disso, todos os compradores recebem dois dos pacotes mais populares da Lennar: Inteligência Residencial Nexia (Nexia Home Intelligence) e A Casa com Tudo Incluído (Everything's Included®). O sistema Inteligência Residencial Nexia (Nexia Home Intelligence) oferece automação residencial com gerenciamento remoto, proporcionando conforto, eficiência e segurança da residência de qualquer lugar. A Casa com Tudo Incluído (Everything's Included®) da Lennar é uma oferta exclusiva da construtora, contendo milhares de dólares em extras incluídos em todas as residências e oferecendo ótimo valor e o que há de mais recente em luxo, tecnologia e eficiência. As residências incluem itens como: eletrodomésticos de aço inoxidável, bancadas de mármore lavrado em todos os banheiros, torneiras decorativas Moen no banheiro principal, carpete resistente a manchas com forro aprimorado em várias cores decorativas, portas deslizantes de vidro resistentes ao impacto, azulejo decorativo Listello nas paredes do chuveiro do banheiro principal, e muito mais.



Onde Investir na Flórida

Não é surpresa que a Flórida lidera o ranking no que diz respeito a investimento estrangeiro em imóveis no país. O clima que dá a Flórida o título de "Sunshine State," ou Estado Tropical, a diversidade cultural que é sua marca registrada, e a proximidade de outros países do hemisfério oeste faz da Flórida o lugar perfeito para aqueles que desejam investir nos EUA. De acordo com a Associação Nacional de Corretores, estima-se que US\$24,2 bilhões ou 15% das vendas de imóveis para estrangeiros foram feitas na Flórida. Dentro do Estado, Miami e Orlando lideram o ranking como preferência de investidores internacionais.

ORLANDO EM NÚMEROS



A Flórida tem uma taxa média de ocupação mais elevada que a dos EUA como um todo: 72% em 2015, em comparação com 65,6% a nível nacional

VISITE A FLÓRIDAS



16,9% do estoque habitacional é para uso sazonal, recreativo ou ocasional no município de Osceola

CENSO EUA 2010

22% de todos os compradores estrangeiros que investem em imóveis residenciais dos EUA escolheram a Flórida em 2016



NAR



'A proximidade de parques temáticos e atrações' é o principal fator motivador na escolha de um imóvel de férias

PESQUISA UCF



73,5% de taxa de ocupação média das propriedades sob operação da administração na área de Osceola / Kissimmee

AGÊNCIA DE RECENSEAMENTO DOS ESTADOS UNIDOS



116.5 milhões

Número de turistas que visitaram a Flórida em 2017.

62%

Escolheram Orlando como destino

Com mais de 72 milhões de visitantes em 2017, Orlando, na Flórida, é o destino turístico familiar número um dos EUA. Instalações de entretenimento, hospitalidade, esportes e conferências de classe mundial fazem de Orlando uma das cidades mais versáteis e atrativas nos EUA.

O setor de turismo é o principal motor da economia local, com investimentos contínuos na área, incluindo o parque aquático Universal Orlando Resort, 2017 Volcano Bay e o World of Avatar do Walt Disney World Resort. Com o panorama favorável de imposto comercial, Orlando também abriga a sede de numerosas corporações e associações internacionais. Ostentando um ambiente empresarial dinâmico, novas empresas da área contribuem para os 3.500 novos empregos criados aqui a cada mês. Elas atraem novos residentes para a área, impulsionando o crescimento da população e gerando demanda por imóveis.

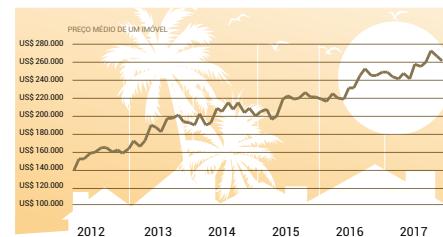
Embora já desfrute de excelente conectividade local, regional e internacional, Orlando também está se beneficiando de US\$ 9 bilhões em construção de infraestrutura. Isso inclui a melhoria da Interstate Highway 'I-4', as expansões do Aeroporto Internacional de Orlando e do Aeroporto Internacional de Orlando Sanford, bem como as novas rotas de trem de passageiros do SunRail para incluir quatro novas estações. Orlando, portanto, está realmente posicionado entre as 10 principais cidades dos EUA em infraestrutura, de acordo com a revista Foreign Direct Invest (fDi), 2016.

Nos três primeiros trimestres de 2017, mais de 42.800 imóveis foram vendidos na região de Orlando. A demanda está aumentando com o volume de vendas subindo 5,8% em relação ao mesmo período do ano anterior (janeiro a agosto), e os investidores já se beneficiaram de uma redução de capital de 62% na região de Orlando nos últimos cinco anos.

Orange County, sede do Walt Disney World, oferece um preço 17% superior aos preços médios dentro da região de Orlando, com um preço médio de US\$ 282.135 alcançado em 2017 (até agosto).

Popular entre os residentes locais, os compradores de imóveis de veraneio e os investidores que procuram deixar suas propriedades, o Condado de Orange é também onde a maioria das transações ocorrem, representando mais de um terço (35%) de todas as vendas na região até agora em 2017.

OS PREÇOS EM ORLANDO AUMENTARAM PROGRESSIVAMENTE NOS ÚLTIMOS CINCO ANOS



ASSOCIAÇÃO DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE ORLANDO, 2017

PENSANDO EM INVESTIR EM ALUGUEL DE TEMPORADA?



SOLARA
RESORT



- **Simulador de Surf**
- **Restaurante, Bar, Café**
- **Academia Completa**
- **Quadra de Vôlei, Futebol e Basquete**
- **Piscina Aquecida**
- **Espaço Kids Com Area Splash**
- **Jardim Zen e Espaço Yoga**



- **Casas de Férias a partir de U\$300mil**
- **Piscina em Todas as Residências**
- **3-9 Quartos, 2.5 - 6.5 Banheiros**
- **Casas de 182m² a 406m²**
- **Condomínio Fechado com Segurança 24h**
- **Serviço de Jardinagem Incluso**
- **10 Minutos dos Parques da Disney**

ESTIMA-SE QUE MAIS DE 72 MILHÕES DE TURISTAS VISITARAM ORLANDO EM 2017, CAUSANDO UM IMPACTO DE \$112 BILHÕES NA ECONOMIA LOCAL - UM AUMENTO DE 38% DESDE 2011.

Aluguel de Temporada



Champions Gate Resort by Lennar

Orlando é sinônimo de turismo. Como capital mundial dos parques temáticos, Orlando é a cidade mais visitada dos EUA e uma das mais visitadas no mundo. Com ocupação média de 78%, não é a toa que investidores do mundo inteiro vêm em Orlando uma mina de ouro no que diz respeito a investimento em imóveis para aluguel de temporada.

Os proprietários de imóveis em Orlando podem aproveitar a demanda de aluguel do crescente número de visitantes afluentes e com longa permanência da região que expande o setor de turismo empresarial todo o ano. Orlando oferece conectividade global incomparável, em particular com os principais mercados de origem da América Latina, América do Norte e Europa.



"Que delícia ter minha casa na Disney! A minha administradora cuida de tudo e ainda aluga quando não estou utilizando. Quando venho é só ligar e eles deixam tudo organizado pra mim. É ter a comodidade da sua casa e o conforto de um hotel."

Simone e Simara, cantoras

Foto: Instagram

Com a consistente demanda por casas de aluguel, incorporadoras de nível internacional como Lennar, Minto e Mattamy Homes, têm desenvolvido condomínios com amenidades e serviços próprios para atrair turistas, juntando o estilo de vida dos melhores resorts da cidade à comodidade, eficiência e privacidade de uma casa. As propriedades dentro de ambientes de resort, administrados profissionalmente e cercadas por altos níveis de amenidades e serviços no local, se beneficiam, em geral, de maior demanda e consequentemente maiores taxas de ocupação. Existem algumas regras básicas as quais investidores devem atentar-se na hora de elegir e preparar seus imóveis para aluguel de temporada:

LOCALIZAÇÃO

Na Flórida, cada município tem sua própria série de estipulações no que diz respeito a atividades de *short-term rental*. Para proteger a indústria hoteleira e garantir um índice saudável de emprego e renda na área, órgãos públicos limitam as áreas onde se permitem a atividade de aluguel de temporada. Por ordinância, o condado de Orange por exemplo - onde está situado a Universal Studios e a International Drive - não permite que condomínios privados autorizem seus proprietários a alugar suas residências por temporada: o tempo mínimo de um contrato de aluguel em residências nesta área é de um, seis meses, ou anual (salvo poucas exceções).

É importante estar atento não só às ordinâncias



"Com mais de 2000m² de área construída, este condomínio tem o pacote completo para turistas que querem a conveniência de uma casa sem abrir mão dos serviços oferecidos pelos melhores hotéis da área. Por isso este é o condomínio de férias que mais alugamos em Orlando."

Aline Leme, Magic Box Vacation Homes

do município como também às regras de cada condomínio já que, mesmo que o condado autorize tais atividades, cada condomínio tem suas normas e as sanções podem ser severas aos que as desrespeitarem.

Condomínios localizados em áreas próximas às atrações e parques da cidade geralmente têm maior taxa de ocupação. Não é por acaso que os condomínios mais populares entre os turistas, como o Champions Gate, Magic Village, The Grove Resort e o Solara, para citar alguns, estão dentro de um raio de 15 milhas da Disney.

O seu corretor pode apontar os condomínios apropriados para esta atividade, além de indicar as propriedades em localidades com maior prospecto de rentabilidade

JEL

O TIPO DE DECORAÇÃO, AS CORES, E AS AMENIDADES OFERECIDAS EM ADIÇÃO ÀQUELAS DO CONDOMÍNIO, É FATOR ESSENCIAL PARA O SUCESSO DE UM INVESTIMENTO EM ALUGUEL DE TEMPORADA. DECORADORES ESPECIALIZADOS SÃO OS MAIORES ALIADOS PARA ATRAIR UM NÚMERO MAIOR DE RESERVAS E GARANTIR QUE SUA CASA TENHA UMA OCUPAÇÃO ACIMA DA MÉDIA.

Juliana e José Fernandes, HALL Design



DECORAÇÃO

Internet é o veículo responsável por mais de 80% dos aluguéis de temporada. Plataformas como Airbnb, Booking.com, e HomeAway utilizam fotos como ferramenta principal para promover imóveis. Por isso, o aspecto mais importante para um investimento rentável em aluguel de temporada, muitas vezes ignorado por investidores e pouco ressaltado por seus representantes, está na decoração do imóvel.

Casas bem decoradas, quartos temáticos, cores convidativas e amenidades adicionais significam a diferença entre um bom e um ótimo investimento. É fato que, com uma média de 78% de ocupação em casas de férias, na alta temporada a disputa é grande por imóveis: qualquer imóvel tem bom potencial de ser alugado. Na média e baixa temporada, no entanto, com uma oferta maior que a demanda, as casas que mais alugam tendem a ser as que oferecem mais amenidades e têm as melhores decorações ressaltadas em suas fotos. O valor da diária também pode variar de acordo com o nível de decoração que o imóvel oferece.



VACATION HOME DESIGN,
SIMPLIFIED.

9535 Satellite Blvd. Ste 110
Orlando / FL - 32837
(407) 845-9171 | info@hallgp.com

www.hallgp.com

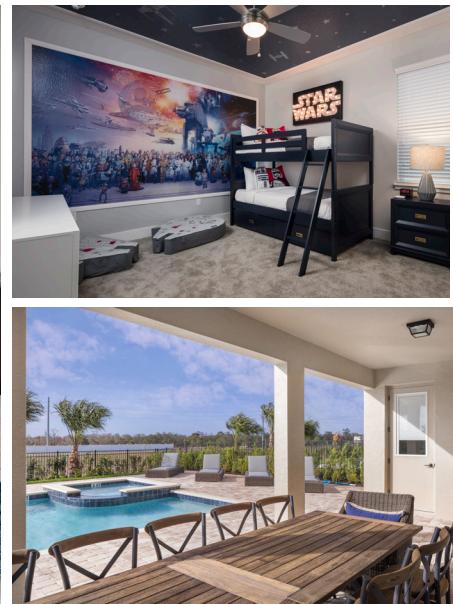
Projeção de Rentabilidade

MARVEL
VACATION HOMES



Casa Encore

- 7 Quartos (Suites)
- Piscina Aquecida
- Spa
- Salão de Jogos
- Condomínio Resort
- Casa Club com Concierge
- 17 Convidados



Valor do Imóvel: **\$585,000**

	Baixa	Média	Alta
Diária	\$225.00	\$285.00	\$350.00
Taxa de Serviço	20%	20%	20%
Diária Distribuível	\$180.00	\$228.00	\$280.00
Diária Média		\$230.00	
	Baixa	Média	Alta
Taxa de Ocupação	65%	75%	85%
Renda Bruta	\$54,510	\$63,020	\$71,300
Despesas		-\$17,946	
Renda Líquida	\$36,564	\$45,074	\$53,354
Taxa de Retorno	6.25%	7.70%	9.12%

A decisão de se comprar uma casa de veraneio em uma das cidades mais visitadas do mundo é um passo importante. Mais importante ainda, é que este investimento esteja nas mãos de uma empresa que possa garantir bons retornos de aluguel, e ao mesmo tempo manter o imóvel em ótimo estado de conservação. Com um time de profissionais altamente treinados, atendimento VIP, e assistência 24horas, a Marvel Vacation Homes se destaca como uma das líderes em gerenciamento de propriedades de férias em Orlando.

A Marvel Vacation Homes tem a melhor tática de promoção do mercado, contando com a parceria das maiores agências de turismo do mundo além de acesso às maiores plataformas digitais na promoção e reserva de seus imóveis

Férias mágicas é *#FériasComConforto*



Para aqueles que estão buscando o conforto de uma casa sem abrir mão do serviço e requinte de um hotel, conheça a Marvel Vacation Homes. Nossa objetivo é que todos os hóspedes e proprietários tenham as melhores férias de suas vidas. Para isso, contamos com um time de profissionais altamente treinados para atender às necessidades de nossos clientes, oferecendo atendimento VIP e assistência 24 horas em todas as nossas residências.

Trabalhamos somente com imóveis de luxo em condomínio estilo resort próximos as melhores atrações de Orlando para garantir que, em qualquer uma de nossas casas, você tenha as férias que tanto almeja.



Casas e apartamentos de luxo de 2 a 13 quartos com alta decoração e totalmente equipados para o seu conforto.



Opção de quartos temáticos, piscina privada, sala de jogos e cinema dentro das residências



Casas em condomínios estilo resort com tobogãos, restaurante, simulador de surf, espaço kids, Spa e serviço de concierge

Entre em contato conosco e reserve já sua casa de férias
www.MarvelVacationHomes.com

ESTIMA-SE QUE MAIS DE 72 MILHÕES DE TURISTAS VISITARAM ORLANDO EM 2017, CAUSANDO UM IMPACTO DE \$112 BILHÕES NA ECONOMIA LOCAL - UM AUMENTO DE 38% DESDE 2011.

Imigração e EB5



PENSANDO EM MORAR NOS EUA?



CASTRO LEGAL GROUP

Assistência Legal em Imigração

Imigração por Negócios

- EB-5 Investor Visa
- E2 - Treaty Investor Visa
- L-1 Intracompany Transferee
- EB-1A Habilidades Extraordinárias

Imigração por Trabalho

- HB-1
- HB-2B
- O-1 Visas
- P-1 Visas
- R-1 Visas
- EB-1 Visas
- EB-2 Visas
- EB-3 Visas

Imigração por Família

- Spouse, Minor Children or Parents of US Citizens
- Spouses and Minor Children of Green Card Holders

ACAO

O PROGRAMA DE VISTOS EB-5 PERMITE QUE OS EMPRESARIOS ESTRANGEIROS QUE FIZEREM UM INVESTIMENTO EM UMA EMPRESA AMERICANA OBTENHAM SEUS GREENCARDS E ASSIM SE TORNAREM RESIDENTES PERMANENTES LEGAIS NOS ESTADOS UNIDOS. OS PORTADORES DO VISTO EB-5 PODEM VIVER E TRABALHAR NOS EUA PERMANENTEMENTE COM O CÔNJUGE E FILHOS SOLTEIROS MENORES DE 21 ANOS.

Renata Castro, Esq.



IMIGRAÇÃO E EB-5

O montante de dinheiro enviado por brasileiros para os Estados Unidos mais que triplicou no primeiro semestre de 2017 em relação ao ano anterior. Os dados divulgados pelo Banco Central mostram que um número cada vez maior de brasileiros está apostando no mercado de investimento americano. Entre as justificativas para a alta desses investimentos estão: taxa de juros menor e a procura dos brasileiros por novos ativos para gerar lucros. De acordo com a advogada de imigração, a brasileira Renata Castro, que atua na Flórida – estado americano com uma das maiores comunidades brasileiras nos EUA, a situação política e econômica, associado ao clima de insatisfação com o país tem aumentado não apenas o envio de valores do Brasil para os EUA, mas também o número de solicitações para o visto EB5 – conhecido como visto de investidores.

“Nosso escritório detectou um aumento de 40% nas solicitações deste tipo de visto feito por brasileiros. Acredito que as promessas do Presidente Trump em aumentar os custos para obtenção deste visto já agora em setembro, pode ser uma das razões para a alta. Diversos brasileiros tem visto no EB5, além do retorno financeiro é claro, uma chance de melhores condições de vida para si e para seus familiares”, afirma a advogada de imigração.

O programa de vistos EB-5 permite que os empresários estrangeiros que fizerem um investimento em uma empresa dos EUA obtenham seus green cards para tornarem residentes permanentes legais nos Estados Unidos. Os portadores do visto EB-5 podem permanentemente viver e trabalhar nos Estados Unidos com o cônjuge e filhos solteiros menores de 21 anos.

O programa de vistos EB-5, que é também designado como imigração baseada em emprego: Programa de investidor imigrante de Quinta Preferência. É operado pelo Serviço de Cidadania e Imigração dos Estados Unidos (USCIS). O pro-



grama foi criado pelo Congresso dos Estados Unidos em 1990 para facilitar o aumento do investimento na economia dos EUA. Várias reformas foram feitas no programa ao longo dos anos para aumentar a demanda por vistos EB-5. Tais reformas incluem a criação dos Centros Regionais de EB-5, através de um programa piloto.

Para atender os requerimentos do visto EB-5, os investidores estrangeiros devem fazer um investimento de capital em uma entidade empresarial com fins lucrativos dos EUA. O montante de investimento necessário depende da localização e tipo de negócio que receberá o investimento. Em geral, o investimento de capital deve ser de US\$1 milhão de dólares cotados ao preço do mercado atual dos EUA. Os investimentos realizados em locais economicamente deprimidos chamado Área de Emprego Alvo (TEA), ou em áreas rurais podem se beneficiar de um investimento mínimo de US\$500.000 (quinhetos

mil dólares). Investimentos do EB-5 tem que criar 10 vagas de trabalho em tempo integral nos EUA por pelo menos 2 anos.

“É um tipo de visto mais seguro e necessita de um acompanhamento profissional para evitar erros, muitas vezes considerados irreversíveis no processo. Existem muitas informações flutuantes na internet e opiniões que podem, inclusive, prejudicar o solicitante. A melhor estratégia é sempre contar com apoio especializado e profissional”, pondera Renata Castro.

ECONOMIZE DINHEIRO COM ESPECIALISTAS EM CÂMBIO

Se você está comprando imóveis nos EUA, emigrando ou transferindo fundos a amigos e familiares no exterior, podemos enviar o seu dinheiro para onde você quiser, quando quiser



Pagamentos únicos

Transferências rápidas

Orientação especializada

Faça pagamentos rapidamente, à sua conveniência, online ou por telefone. Desfrute de orientação especializada gratuita.

Faça pagamentos online no exterior conforme sua conveniência.

Ajudando você a negociar nos mercados de divisas, no momento certo, de modo a obter a melhor taxa possível de câmbio.



MoneyCorp negocou \$32.9 bilhões em Moedas no ano passado. É nossa missão intermediar sua remessa de fundos de forma transparente, eficiente e sem burocracia

Kelly Cutchin, Gerente Nacional MoneyCorp USA



Our Team



**Luca Martins, CEO
InvestPlus Realty**



**Drika Oliveira
InvestPlus Realty**



**Newton Hieda, Broker
InvestPlus Realty**



**Priscila Pupo, Realtor
InvestPlus Realty**



**Nick Kolasinski, Realtor
InvestPlus Realty**



**Renato Brito, Bus. Dev.
InvestPlus Realty**



**Alexandre Mattos
InvestPlus Realty**



**Lara Machado
InvestPlus Realty**



PRONTO PARA REALIZAR O SEU SONHO?



7901 Kingspointe Pkwy.
Ste 29B
Orlando, FL 32801



+1 (407) 801-5900



Team@investplusflorida.com



WWW.INVESTPLUSFLORIDA.COM