

# Brasileiro usa mais crédito para imóvel em Miami

No braço americano do BB, volume de financiamento imobiliário aumentou 130% entre 2014 e 2015; 70% dos clientes da instituição são brasileiros

**Murilo Rodrigues Alves**  
BRASÍLIA

**Os brasileiros que compraram imóveis na planta em Miami, na Flórida, aproveitando a “pechincha” do mercado imobiliário depois que a maior economia do mundo quase foi à bancarrota, em 2008, agora estão pegando financiamento para quitar a casa no balneário diante do dólar mais caro.**

O movimento fez a carteira de crédito imobiliário do Banco do Brasil Américas saltar nos últimos anos, de apenas US\$ 8 milhões em 2012, para R\$ 136 milhões no fim do ano passado. De 2014 para 2015, o crescimento foi de 130,5%. A estimativa do banco, segundo o presidente Cássio Segura, é fechar este ano em US\$ 200 milhões.

**Interesse.** O BB Américas tem 52 mil clientes, dos quais 70% brasileiros. O perfil da clientela que toma esse tipo de financiamento tem elevado poder aquisitivo. O banco abre, em média, 100 a 120 contas de brasileiros todo mês.

Segura diz que o real mais valorizado até meados de 2015, aliado à redução dos valores dos imóveis no pós-crise, contribuiu para o aumento do poder de compra do brasileiro, que aproveitou o momento para investir em ativos em dólar.

O executivo também destaca as características similares de Miami com o Brasil, como o clima, a presença maciça de brasileiros e a onipresença do português. Segundo ele, o primeiro que compra um imóvel em Miami tende a atrair um grupo de amigos e familiares. O Brasil é o maior parceiro comercial estrangeiro da Flórida, com o dobro do valor do segundo colocado, a Colômbia.

A expectativa é que a demanda por empréstimos imobiliários fique aquecida até 2018, prazo em que os imóveis adquiridos no período de 2013 e 2015 vão ser entregues. O padrão americano é permitir que, no máximo, 60% do imóvel seja financiado. Na entrada, é preciso pagar 30%. Outros 20% são pagos na construção. Quando o imóvel está pronto, a metade do valor já foi paga.

Além de comprar uma casa em Miami, os brasileiros também estão financiando imóveis comerciais para ter uma renda em dólar e garantir as despesas de suas casas. A carteira desse tipo de financiamento, segunda maior do banco, subiu de US\$ 43 milhões para US\$ 67 milhões, de 2014 para 2015.

Uma das opções é adquirir um imóvel que possui contrato de aluguel de grandes redes de fast-food, farmácia ou supermercados com duração de 10 a 20 anos. O retorno neste caso é de 6% ao ano e o inquilino se responsabiliza pela manutenção do imóvel e pelo pagamento dos impostos. O outro negócio é a aquisição de “strip malls”, centros de compras com 6 a 30 lojas. A rentabilidade, nesse caso, é maior, de 8% e 10% ao ano, mas é preciso contratar uma empresa para fazer a manutenção do imóvel.

O empresário Márcio Kogut, dono de uma consultoria de internet e de um fundo de investimento em startups, em São Paulo, comprou o seu primeiro imóvel em Miami, em 2013, quando um dólar valia R\$ 2,40.

Para ter uma renda na moeda americana e custear os gastos com o apartamento, ele alugou o imóvel por um valor que cobre o financiamento, o condomínio e ainda, segundo ele, sobram “uns US\$ 50”.

Kogut diz que o apartamento de 140 metros quadrados em Miami custava mais barato que um do mesmo tamanho no Ta-

tuapé, bairro da cidade de São Paulo. “O americano não investe em imóvel, ele aluga. É um excelente investimento, desde que você tenha uma renda em

dólar e não seja refém da oscilação do câmbio”, afirma.

**Estratégia.** Kogut viaja a Miami a negócios seis vezes por

ano, mas diz não compensar manter o apartamento fechado durante todo esse tempo. “É melhor ficar em hotel e usar o apartamento para inves-

timento”, diz. Como deu certo, ele comprou, com sócios, outros dois apartamentos, que serão entregues entre 2017 e 2018.


**Facebook.**  
Curta a página da Economia  
facebook.com/economiaestadao



● **Dinheiro na mão**  
**60%**  
é o percentual máximo do valor do imóvel adquirido nos Estados Unidos que um estrangeiro pode financiar