

## **Brasileiros que moram nos EUA agora compram imóvel em Portugal**



[Clique aqui para abrir a imagem](#)

Os brasileiros estão entre os que mais compram imóveis em Portugal. Ao todo, os estrangeiros não residentes já representam 11,7% das vendas e gastam mais 95% que a população local.

São dados do Banco de Portugal referentes ao acumulado dos quatro trimestres terminados em junho e publicados no Relatório de Estabilidade Financeira de novembro.

Esta movimentação tem ampliado um nicho do mercado imobiliário voltado para os clientes brasileiros. Os especialistas detectaram não apenas interesse com origem no Brasil, mas de brasileiros que vivem nos Estados Unidos.

É um fato que ganhou intensidade no primeiro ano da pandemia de Covid-19. Hoje, os EUA estão no alto do ranking dos países de origem dos investidores em total de transações em Lisboa.

Segundo o relatório do banco, o dinheiro que vem dos EUA comprou 99 imóveis na capital este ano, ficando abaixo da França. Em 2021, o país foi o primeiro (ver

gráfico abaixo). O Brasil, que já esteve à frente dos americanos, está em quinto, empatado com a Alemanha, com 44 imóveis.

'Para compradores com domicílio fiscal em outros países da União Europeia (UE), o valor médio de transação de habitação foi de ? 265 mil (R\$ 1,5 milhão), superior em 55% ao valor médio dos compradores com domicílio fiscal em Portugal. Para compradores com domicílio fiscal fora da UE, o valor médio foi de ? 414 mil (R\$ 2,3 milhões), superior em 143% ao das transações de residentes em Portugal', revelou o relatório.

Reprodução - Foto: Banco de Portugal

O banco ressalta que a diferença de valores 'é mais acentuada nas regiões das áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto e menos significativa no Algarve e restante do país'. Porém, a pressão que vem de fora e pode dispor de recursos abundantes causou o aumento do preço dos imóveis para vender e alugar. Já existe uma crise do aluguel em Portugal.

Imobiliárias estabelecidas no país, como JLL e Remax, estão cada vez mais orientadas para as demandas de investidores do Brasil. E novos empreendimentos surgiram em Portugal, caso da Summer Dreams, do empresário carioca Alessandro Martins.

- A partir de 2020, Portugal entrou no radar norte-americano. Percebi que poderia alinhar as oportunidades que o eixo EUA-Brasil-Portugal indicava. Nosso propósito é atender a demanda crescente, principalmente dos interessados da Califórnia, Flórida e de todo o Brasil - disse Martins.

Martins corrobora a preferência de brasileiros por Lisboa e Porto, mas informa que os compradores, seja no Brasil ou nos EUA, estão mais abertos em relação a oportunidades. Gastam, em média, ? 200 mil (R\$ 1,1 milhão).

- As regiões preferidas da maioria são Lisboa e Porto. Mas depois, com informações que apresentamos, abrem para outras cidades.

Consultora da Remax, a brasileira Eliane Ribeiro afirma que os brasileiros residentes nos EUA procuram Portugal como forma de diversificar o investimento. E, como os demais estrangeiros, gastam mais porque compram imóveis valorizados em Lisboa, Porto, Braga e Algarve.

- Alguns investidores na Flórida, brasileiros, estão investindo em Portugal para fazer a diversificação de investimento em euro. E os estrangeiros pagam mais porque compram nas melhores localizações. Principalmente os brasileiros e os americanos, duas das nacionalidades mais relevantes que investiram em Portugal no último ano - disse Ribeiro.

Na JLL, o consultor Manoel Pires informa que o Brasil é o principal mercado internacional da empresa. Segundo ele, o preço médio de venda para brasileiros é de ? 1 milhão (R\$ 5,4 milhões), superior à média nacional.

- Existem muitos brasileiros já com segundo imóvel nos Estados Unidos há anos. Agora, vêm comprar uma outra habitação em Portugal. Além dos brasileiros que têm vindo diretamente para aquisição de uma segunda casa em Portugal - disse Pires.

Além de gastarem mais, os investidores brasileiros não residentes têm recorrido com cerimônia aos empréstimos em Portugal. Este dado do Banco de Portugal mostra prudência diante do avanço da Euribor, a taxa europeia que serve de base para o crédito imobiliário. Esta semana, chegou a 2,436%, maior índice em 14 anos.

Também nesta semana, o governo português publicou decreto que estabelece regras para renegociação do crédito imobiliário até ? 300 mil (R\$1,6 milhão). Os pedidos de novos financiamentos têm recuado mensalmente.

Martins explica que os clientes brasileiros no Brasil e nos EUA que recorrem ao empréstimo contam com garantias obtidas nos países de origem, como comprovante de Imposto de Renda, e, no caso do Brasil, dos **consórcios** imobiliários:

- O **consórcio** imobiliário no Brasil já é uma realidade para comprar imóveis em Portugal. Vai aumentar a tendência de pegar crédito no Brasil para investir aqui. Na perspectiva do brasileiro e do americano, o imposto é menor do que se fossem comprar onde residem.

**Assuntos e Palavras-Chave: ABAC - Consórcio, Consórcios**