



E-BOOK

Como acessar o Mercado Imobiliário nos EUA

Introdução

O Brasil segue avançando gradativamente na estabilização da economia. Com questões políticas definidas, a sociedade acompanha de perto o controle dos gastos públicos.

Embora o tempo de incertezas tenha ficado para trás, muitos investidores procuram opções para alocar uma parcela do patrimônio no exterior. Trata-se de uma medida de diversificação e também uma alternativa para elevar a segurança da carteira.

Os aportes em imóveis, uma preferência nacional, também podem ser replicados lá fora. Neste período de estabilização da pandemia – e retomada da atividade econômica –, o setor imobiliário norte-americano tem apresentado boas oportunidades.

Neste e-book, você vai conferir um panorama do mercado imobiliário dos Estados Unidos. Também destacamos opções para acessar ativos especialmente no segmento de alto padrão.

Boa leitura!

Índice

- Setor de Imóveis norte-americano
- Flórida, a queridinha dos brasileiros
- Estratégias de investimentos em imóveis
- Multi Family Properties
 - Características
 - Tipos de Multi Family Property
 - Brasileiros no Multi Family Property



Setor de Imóveis norte-americano

O mercado imobiliário dos Estados Unidos avançou de forma abrangente durante a pandemia, teve algum recuo durante o período de elevação da taxa de juros, e agora parece se estabilizar.

Mesmo em meio ao sobe e desce do segmento nos últimos 3 anos uma coisa não mudou: o interesse de brasileiros para comprar imóveis por lá – especialmente em Miami. Em meio a incertezas da economia doméstica, muitos investidores seguem esticando o pescoço para além das fronteiras em busca de oportunidades para diversificar o portfólio.

Como alocações em imóveis são uma preferência do brasileiro, investir em ‘tijolo’ lá fora se traduz em uma boa opção para muitas pessoas e famílias.

Uma das **vantagens dessa modalidade** de aporte é que ao adquirir uma casa ou apartamento nos Estados Unidos, o investidor faz um hedge cambial – ou seja, expõe parte do patrimônio ao dólar para se proteger de uma potencial desvalorização do real e das incertezas locais. Além disso, os especialistas fazem coro para aconselhar que “investir em imóveis nos EUA é também pensar no longo prazo, e nas outras possibilidades que podem surgir nesse caminho”.

Um dos locais preferido dos brasileiros nos Estados Unidos para adquirir casas e apartamentos é a **Flórida**, que **atrai 22% dos investimentos** em imóveis, de acordo com a National Association of Realtors – Associação Nacional de Corretores de Imóveis. A Califórnia vem em segundo lugar dessa lista, com 15%, seguida pelo Texas, com 9%.

Flórida, a queridinha dos brasileiros

Conhecida como o “Estado do Sol”, a Flórida está localizada na ponta da Costa Leste dos Estados Unidos, banhada pelo Oceano Atlântico, bem próxima ao Caribe. Ou seja, oferece tudo que o brasileiro gosta: sol, calor, praia – além do acesso aos melhores parques de diversão do mundo.

Por esse motivo, o local fica no topo da lista quando o tema é a escolha do lugar para passar o recesso. Com recorrentes visitas, muitos brasileiros não só conhecem muito bem o estado, como cultivam amizades lá. Então, no momento de escolher uma região para aplicar capital no exterior, é natural que deem preferência para um local familiar que agregue igualmente **qualidade de vida e oportunidades**.

O estado da Flórida oferece uma **grande infraestrutura**. São 19 grandes aeroportos, 2 portos espaciais, 15 portos marítimos, mais de 4 mil km de trilhos para trens de carga e mais de 20 mil km de rodovias. Ou seja, mobilidade lá não é um problema.



A educação também é outro atrativo. A Flórida tem taxa de conclusão do ensino médio de 86,3%, e fica em primeiro lugar na pontuação do ensino superior em todo o país. Diante de todas essas vantagens, alguns investidores optam, inclusive, em mudar com a família para o imóvel adquirido depois de um tempo.

Mesmo em meio à alta dos juros, o mercado imobiliário em Orlando segue pujante. O preço médio de venda de uma casa por lá foi de US\$ 397,7 mil em fevereiro de 2025, um aumento de 5,2% em relação ao mesmo período do ano passado. O preço médio por metro quadrado considerado para o cálculo foi de US\$ 244.

As informações são do Stellar MLS, Miami MLS, Space Coast MLS, Beaches MLS e Daytona Beach MLS, e consideram dados de 01/03/2023 a 01/03/2025.



Estratégias de investimentos em imóveis

Morar em uma casa com a cerca baixinha e o gramado verde, assim como nos filmes, é um desejo de muitos brasileiros. Mas, para além dessa visão romântica, ter um imóvel no exterior pode significar também um ótimo negócio. Aliás, nem é preciso ter – de fato – um imóvel para surfar na rentabilidade desse tipo de ativo.

Assim como no Brasil, o mercado estrangeiro oferece a possibilidade de **adquirir cotas** de fundos de investimentos que operam no setor imobiliário. Isso significa investir na construção de casas, apartamentos e locais comerciais por meio da compra de uma cota do ativo.

Há, igualmente, a possibilidade de contar com o recebimento de dividendos proveniente da locação, assim como ser beneficiado com a valorização das cotas com a venda de alguma propriedade. O mercado imobiliário aquecido – seja pela compra e venda de estabelecimentos ou de moradias – eleva a possibilidade de angariar ganhos robustos com investimentos.

A maioria das oportunidades de investimentos em imóveis nos EUA estão **acessíveis para investidores profissionais** – devido ao capital líquido, presença e conhecimento local, rede de contatos e poder de negociação.

A demanda para turismo está igualmente aquecida, o que alavanca o retorno de hotéis e hospedagens. Ou seja, trata-se de um bom momento para investir em cotas desses negócios por meio de fundos, como explica Gabriel Paz, gerente da XP Asset Management.

Multi Family Properties

Os imóveis Multi Family são prédios residenciais comprados por um investidor ou grupo de investidores, que possuem o objetivo de alugar os apartamentos para obterem renda. As propriedades são variadas, de acordo com a construção e o projeto dos investidores. Trata-se de um ativo imobiliário que compõe os REITs.

O Multi Family Property – Propriedades Multifamiliares, em português – funciona da seguinte forma: o complexo de apartamentos possui todas as unidades em uma só escritura. Legalmente, são tratados como um único imóvel, que pode pertencer a apenas um indivíduo ou empresa.

Prédios, lofts, condomínios fechados, residenciais, conjuntos de casas geminadas e conjuntos habitacionais, ou seja, toda construção que comporte no terreno ou construção, mais de uma moradia, é considerada uma propriedade multifamiliar.



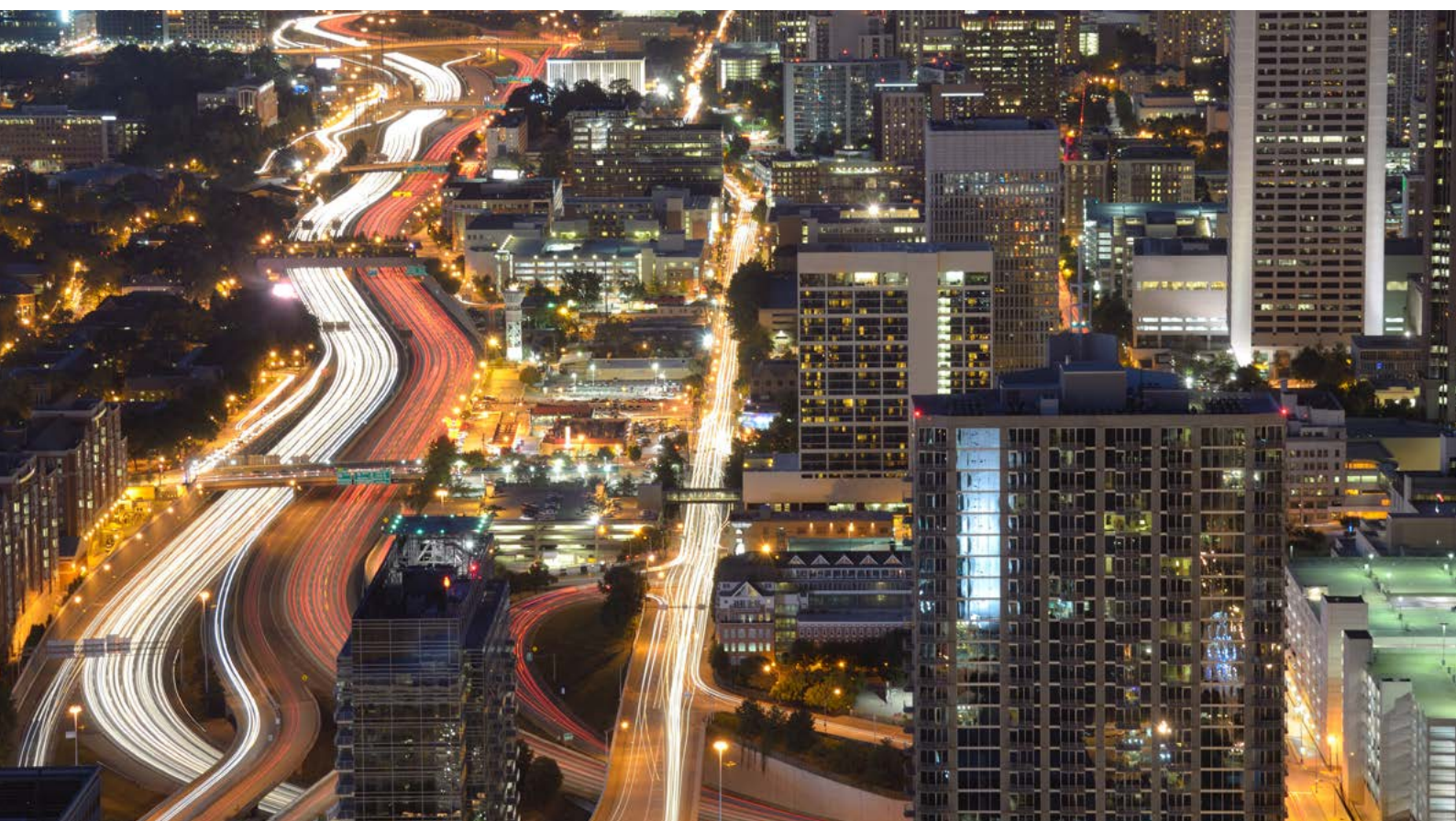
Características

- Investidores agressivos ou arrojadados, com grande conhecimento do mercado financeiro, são os que normalmente atuam neste mercado;
- Baixa taxa de vacância;
- Como o prédio inteiro é adquirido em uma escritura única, por um ou vários proprietários, não é necessária a aprovação do conjunto de habitantes, que são inquilinos, para a realização de obras, e o desembolso outras despesas;
- Uma das vantagens para os investidores brasileiros é que, ao co-investir com investidores profissionais americanos, eles ganham acesso a condições de financiamento atrativas, que só estão disponíveis a investidores profissionais locais.



Tipos de Multi Family Property

- **High-Rise:** edifício com mais de cinco andares localizados nos centros urbanos norte-americanos – como Nova York ou Boston;
- **Mid-Rise:** edifício com menos de cinco andares, que ficam fora dos centros urbanos;
- **Suburban or Garden Style:** localizados, geralmente, nos subúrbios, fora dos centros urbanos e incluem ativos que possuem mais de dez prédios com dois ou três andares.



Brasileiros no Multi Family Property

Nos EUA, o mercado de propriedades Multi Family já é bem consolidado – existe há mais de **100 anos**. Atualmente, o setor possui 14,5 milhões de unidades distribuídas nas 62 maiores áreas metropolitanas do país. O segmento contribui com mais de US\$ 3.5 bilhões para a economia norte-americana diariamente (US\$ 1.3 trilhão ao ano), e gerando 12,3 milhões de vagas de trabalho, de acordo com a CBRE Research. Além disso, uma a cada oito pessoas nos EUA mora em um imóvel Multi Family – o que significa 40 milhões de pessoas.

No Brasil, embora o segmento exista, ele ainda é incipiente. Por isso, os investidores que têm interesse em fazer alocações encontram mais **oportunidades no mercado norte-americano**.



* DISCLAIMER

O Portal SVN elaborou este material com o intuito de apenas informar os clientes e interessados sobre possibilidades do mercado financeiro. As informações aqui contidas – de caráter informativo – não se traduzem em indicação de investimentos.

Antes de realizar qualquer aporte ou contratar um produto financeiro, recomendamos a consulta a um assessor de investimentos. Esses profissionais podem avaliar os objetivos de cada cliente e empresa para indicar a melhor estratégia. As decisões serão realizadas sempre pelo investidor.