



A procura de brasileiros por imóveis comerciais à venda na Flórida cresceu mais de sete vezes nos últimos dois anos. Preferência é para unidades que tenham contratos de longo prazo

FOTOS: LILIANE CORRÊA/EM/D.A PRESS - 28/4/14

INDICADORES ECONÔMICOS

26/7/2015

UFIR - Anual: R\$ 1,0641 • INCC-DI (FGV) - Maio/2015: 0,95%
 • UPC - Junho: R\$ 22,60 • Taxa Selic - 13,75% ao ano

INFLAÇÃO

Índices	Variação %						Acum. no ano	Acum. em 12 meses
	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho		
INPC (IBGE)	1,48	1,16	1,51	0,71	0,99	0,77	6,80	9,31
IPC/FIPE	1,62	1,22	0,70	1,10	0,62	-	5,36	7,60
IGP-DI (FGV)	0,67	0,53	1,21	0,92	0,40	-	3,79	4,83
IGP/M (FGV)	0,76	0,27	0,98	1,17	0,41	0,67	4,33	5,59
IPCA (IPEAD)	2,23	0,57	1,25	0,55	1,06	-	5,79	8,59
IPCA (IBGE)	1,24	1,22	1,32	0,71	0,74	0,79	6,17	8,89

CUB (Custo unitário básico)

CUB/MG: Junho/2015: 0,14%
 Fonte: Sinduscon-MG

R\$ por m ²		
Projetos - padrão residenciais		
PADRÃO BAIXO	PADRÃO NORMAL	PADRÃO ALTO
R-1 1.125,23	R-1 1.347,04	R-1 1.640,78
PP-4 1.034,29	PP-4 1.266,20	R-8 1.327,63
R-8 982,93	R-8 1.092,06	R-16 1.373,67
PIS 739,90	R-16 1.058,72	

IMPOSTO DE RENDA

Tabela oficial da Receita Federal para cálculo do IR - Julho

Base de cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Parcela a deduzir (R\$)
Até 1.903,98	-	-
De 1.903,99 até 2.826,65	7,5	142,80
De 2.826,66 até 3.751,05	15	354,80
De 3.751,06 até 4.664,68	22,5	636,13
Acima de 4.664,68	27,5	869,36

COMO CALCULAR:

- 1) Deduza do rendimento bruto R\$189,59 por dependente;
- 2) A contribuição paga à Previdência no mês;
- 3) Pensão alimentar integral;
- 4) R\$1.903,98 para aposentados, pensionistas e transferidos para a reserva remunerada que tenham 65 anos ou mais;
- 5) Do resultado, que é a Base de Cálculo, aplique a alíquota respectiva e subtraia a parcela a deduzir, obtendo o valor a pagar.

IR - TAXA SELIC (Atrasos*)

Mês do vencimento	Juro devido (em %)	Mês do vencimento	Juro devido (em %)
Maio/2014	11,05	Novembro	5,71
Junho	10,23	Dezembro	4,75
Julho	9,28	Janeiro/2015	3,81
Agosto	8,41	Fevereiro	2,99
Setembro	7,50	Março	1,95
Outubro	6,55	Abril	1,00

CONTRIBUIÇÃO AO INSS

Salário mínimo - Julho/2015: R\$ 788

Competência: junho

AUTÔNOMO, EMPREGADOR E FACULTATIVO

AUTÔNOMO
 Se só recebe de pessoas físicas: recolhe, por carnê, 20% sobre o que recebe, respeitando o mínimo de R\$ 788 (R\$ 157,60) e o máximo de R\$ 4.663,75 (R\$ 932,75).

Se só recebe de pessoas jurídicas: tem desconto de 11% sobre o que recebe até o máximo de R\$ 4.663,75 (R\$ 513,01). A empresa recolhe por meio de GPS.

Se recebe de pessoas jurídicas e físicas: tem desconto, via GPS, de 11% sobre o que recebe de jurídicas até o teto de R\$ 4.663,75 (R\$ 513,01). Se não atingir o teto, recolhe 20%, via carnê, sobre a diferença até R\$ 4.663,75.

AUTÔNOMO ESPECIAL
 Recolhe 11%, por carnê, sobre R\$ 788 (R\$ 86,68), mas só poderá se aposentar por idade.

FACULTATIVO
 Contribui com 20% sobre qualquer valor entre o mínimo de R\$ 788 (R\$ 157,60) e o máximo de R\$ 4.663,75 (R\$ 932,75), por meio de carnê.

EMPRESÁRIO
 Contribui com 11% sobre o pró-labore, variando de R\$ 788 (R\$ 86,68) a R\$ 4.663,75 (R\$ 513,01), por meio de GPS.

	EMPREGADOS DOMÉSTICOS		
	Alíquotas %	Mínimo R\$ (1)	Máximo R\$ (2)
Empregado	8 e 11	63,04	513,01
Empregador	12	94,56	559,65
Total	20 e 23	157,60	1.072,66

- (1) Cálculo sobre o piso do salário - de - contribuição de fevereiro: R\$ 788,00
- (2) Cálculo sobre o teto do salário - de - contribuição de fevereiro: R\$ 4.633,75

TRABALHADOR ASSALARIADO

Salário de contribuição (R\$) Alíquotas (%)
 Até R\$ 1.399,12 8
 De R\$ 1.399,13 a até R\$ 2.331,88 9
 De R\$ 2.331,89 a até R\$ 4.663,75 11

(* Empresas têm prazo para pagar até 20/07 e as pessoas físicas, até 7/07. A partir desses vencimentos há multa de 0,33% ao dia, limitada a 20%, e juros pela taxa Selic acumulada mensalmente, sendo 1% no mês do pagamento.

FGTS

Crédito no dia 8/07/2015 0,3622% (**)

(**) Contas com juros anuais de 3%. Corresponde 0,1153% de TR mais 0,246627% de juros.

SALÁRIO-FAMÍLIA

ABRIL
 Salário até R\$ 725,02 R\$ 37,18
 Salário de R\$ 725,03 até R\$ 1.089,72 R\$ 26,20
 Fonte: INSS

TR/TBF

Dia	TR %	TBF %
11/06/2015	0,1953	1,026900
12/06/2015	0,1837	1,005200
13/06/2015	0,1410	0,942100
14/06/2015	0,1680	0,989400
15/06/2015	0,1887	1,020300
16/06/2015	0,1808	1,002300
17/06/2015	0,2085	1,053000
18/06/2015	0,1785	1,000000
19/06/2015	0,1845	1,006000
20/06/2015	0,1471	0,958300
21/06/2015	0,1849	1,006400
22/06/2015	0,2132	1,055000
23/06/2015	0,1871	1,018700
24/06/2015	0,2112	1,053000
25/06/2015	0,2161	1,057900
26/06/2015	0,1620	0,973300
27/06/2015	0,1303	0,931300
28/06/2015	0,1667	0,978100
29/06/2015	0,1984	1,030000
30/06/2015	0,2114	1,053200
01/07/2015	0,2035	1,035200
02/07/2015	0,2305	1,082500
03/07/2015	0,2132	1,055000

CÂMBIO E OURO

Cotações de sexta-feira

Dólar comercial
 Compra: R\$ 3,3453
 Venda: R\$ 3,3470

Paralelo BH
 Compra: R\$ 3,3000
 Venda: R\$ 3,5000

Dólar Turismo
 Compra: R\$ 3,3300
 Venda: R\$ 3,5300

Euro turismo
 Compra: R\$ 3,5870
 Venda: R\$ 3,8100

Ouro R\$117,20

ALUGUÉIS

	Acumulado % até abril			
	Trim.	Quad.	Sem.	Anual*
FIPE	3,05	4,72	5,75	7,21
ICP-DI	2,69	3,37	4,95	3,94
ICP-M	2,43	3,22	4,87	3,55
INPC	3,42	4,95	6,16	8,34

	Acumulado % até maio			
	Trim.	Quad.	Sem.	Anual*
FIPE	2,43	3,68	5,67	7,60
ICP-DI	2,55	3,10	4,19	4,83
ICP-M	2,57	2,85	4,28	4,11
INPC	3,24	4,44	6,64	8,76

*Acumulado até março reajusta aluguéis e contratos a partir de abril para pagamento em maio; acumulado até abril reajusta a partir de maio para pagamento em junho.

POUPANÇA*

% ao dia	
08/07/2015	0,7199
09/07/2015	0,7105
10/07/2015	0,6602
11/07/2015	0,6963
12/07/2015	0,6846
13/07/2015	0,6477
14/07/2015	0,6688
15/07/2015	0,6896
16/07/2015	0,6817
17/07/2015	0,7095
18/07/2015	0,6794
19/07/2015	0,6854
20/07/2015	0,6478
21/07/2015	0,6858
22/07/2015	0,7143
23/07/2015	0,6880
24/07/2015	0,7123
25/07/2015	0,7172
26/07/2015	0,6628
27/07/2015	0,6310
28/07/2015	0,6675
29/07/2015	0,6871
30/07/2015	0,7317
31/07/2015	0,7317
02/08/2015	0,7143

*Para depósitos realizados a partir de 4/5/2012. Para depósitos até 3/5/2012 rende de acordo com a regra antiga (0,5% ao mês + TR).

TJLP

6% ao ano

Abril a junho
 TJLP - Taxa de Juros de Longo Prazo

SEU BOLSO

Brasileiros investem em imóveis comerciais na Flórida. Vacância baixa e contratos de longo prazo são atrativos

Imóvel bom e com aluguel garantido

FRANCELLE MARZANO

Com o cenário econômico mais difícil no Brasil, com inflação e juros mais altos, restrição de crédito e queda no consumo, os brasileiros estão buscando novos negócios no exterior. Segundo levantamento da Faccin Investments, empresa de consultoria norte-americana especializada em negócios envolvendo imóveis, a procura de brasileiros que querem investir na compra de um imóvel comercial nos Estados Unidos duplicou nos últimos 12 meses. Nos primeiros seis meses de 2015 já foram comercializados 28 imóveis, principalmente no estado norte-americano da Flórida, em Miami e várias outras cidades. Em 2014, ao longo de todo o ano foram vendidos apenas 28 imóveis comerciais para brasileiros. A demanda nesse segmento, nos últimos dois anos, cresceu 750%, segundo dados da própria Faccin.

Ainda de acordo com a empresa, os brasileiros correspondem a 11% das compras do setor imobiliário na Flórida e, de cada 10 brasileiros que compram

imóvel na região, dois são de Minas Gerais. Segundo o diretor-executivo da Faccin Investments, Cássio Faccin, é possível que o número de investidores brasileiros nos EUA cresça ainda mais até o fim do ano, tendo em vista que 575 empresários já procuraram a empresa interessados em fazer a aquisição. No ano passado, o número não chegou a 300. "Os imóveis comerciais já respondem por quase 50% dos nossos negócios. A procura cresceu muito nos últimos dois anos. Geralmente, os compradores são investidores que têm interesse em diversificar seus portfólios com uma opção de investimento protegida contra a variação cambial", afirmou.

OPÇÕES O preço desses imóveis comerciais varia de acordo com a localização, tipo de contrato e garantias. Em média, um imóvel comercial com inquilinos AAA custa entre US\$ 1,5 milhão e US\$ 3 milhões, sendo que 50% desse valor pode ser financiado por bancos norte-americanos, onde os juros de mercado são muito mais baixos que no Brasil. O diretor-executivo

reitera ainda que a alta na demanda surge com a retomada do mercado imobiliário no país norte-americano. Os aluguéis comerciais em Miami subiram 25% desde 2013 e a taxa de vacância despencou para apenas 3% em regiões como Biscayne Bay, que fica entre Miami Beach e Downtown Miami. No mercado brasileiro, a vacância nos imóveis comerciais chega a ficar acima de 22%.

Outro fator que atrai o investidor brasileiro nos EUA é o retorno do investimento, especialmente em comparação com as condições de mercado no Brasil. Em média, o investimento em imóveis comerciais para alugar na Flórida rende 7% ao ano, o que representa uma rentabilidade real de 5%. Outra vantagem de se investir nos imóveis comerciais é que a maioria deles já é comercializada com contratos de aluguel firmados.

Foi por conta dessas vantagens que o belo-horizontino R.P. (que pediu para não ser identificado) decidiu encerrar os seus negócios na Região do Barreiro, em 2014, e se mudar para os Estados Unidos. Lá, ele

investiu US\$ 1,2 milhão em um imóvel onde funciona uma agência bancária e tem contrato de aluguel de 20 anos. "O contrato me garante uma rentabilidade de 6% ao ano, em dólar. Descontando a inflação americana, que está em torno de 2%, tenho um ganho real de 4%. Para ter isso no Brasil, com a inflação chegando a 9%, como está, é impossível", afirma.

MELHORES NEGÓCIOS Segundo Faccin, os imóveis comerciais mais procurados pelos brasileiros na Flórida têm sido aqueles com contratos de locação para agências bancárias, farmácias e lojas de grandes franquias. "Com isso, trabalhamos um portfólio que tem vacância zero. O comprador já tem um contrato de aluguel com longa duração, entre 10 e 45 anos", explica. O diretor-executivo explica que o contrato conta ainda com cláusulas de garantia corporativa, que obrigam o locatário a pagar os aluguéis restantes em caso de rompimento do contrato, o que reduz o risco do negócio a quase zero para o investidor.

RAIO X DO NEGÓCIO

11%
 das vendas de imóveis na Flórida são realizadas para brasileiros

20%
 dos compradores brasileiros são de Minas Gerais

5% ao ano
 é a rentabilidade real média de um imóvel alugado na Flórida



3%

é a taxa média de vacância dos imóveis comerciais nos pontos mais procurados do estado norte-americano

750%

foi o crescimento da demanda de brasileiros por imóveis comerciais na Flórida nos últimos dois anos

FINANCIAMENTO DISPONÍVEL

Os brasileiros também são recordistas em compras de imóveis residenciais na Flórida e o financiamento de imóveis para estrangeiros no país é relativamente simples. Os bancos norte-americanos, normalmente, financiam os estrangeiros em até 65% do valor do imóvel – o que significa entrada de 35% à vista. Os juros variam entre 4,75% e 6% ao ano e são calculados com base no saldo da dívida e no prazo de pagamento do empréstimo. Para se qualificar, além de arcar com os custos do fechamento do negócio (taxas bancárias, cartório, imposto sobre o empréstimo e outros), é preciso adiantar seis meses do custo mensal do imóvel. Esse dinheiro deve vir da conta pessoal do comprador ou da empresa em nome da qual ele pretende adquirir o imóvel e pode estar em uma conta no Brasil ou nos Estados Unidos. Além disso, o estrangeiro precisa comprovar renda, apresentando histórico de crédito dos últimos dois anos, cartas escritas por credores, empregador e contador.