

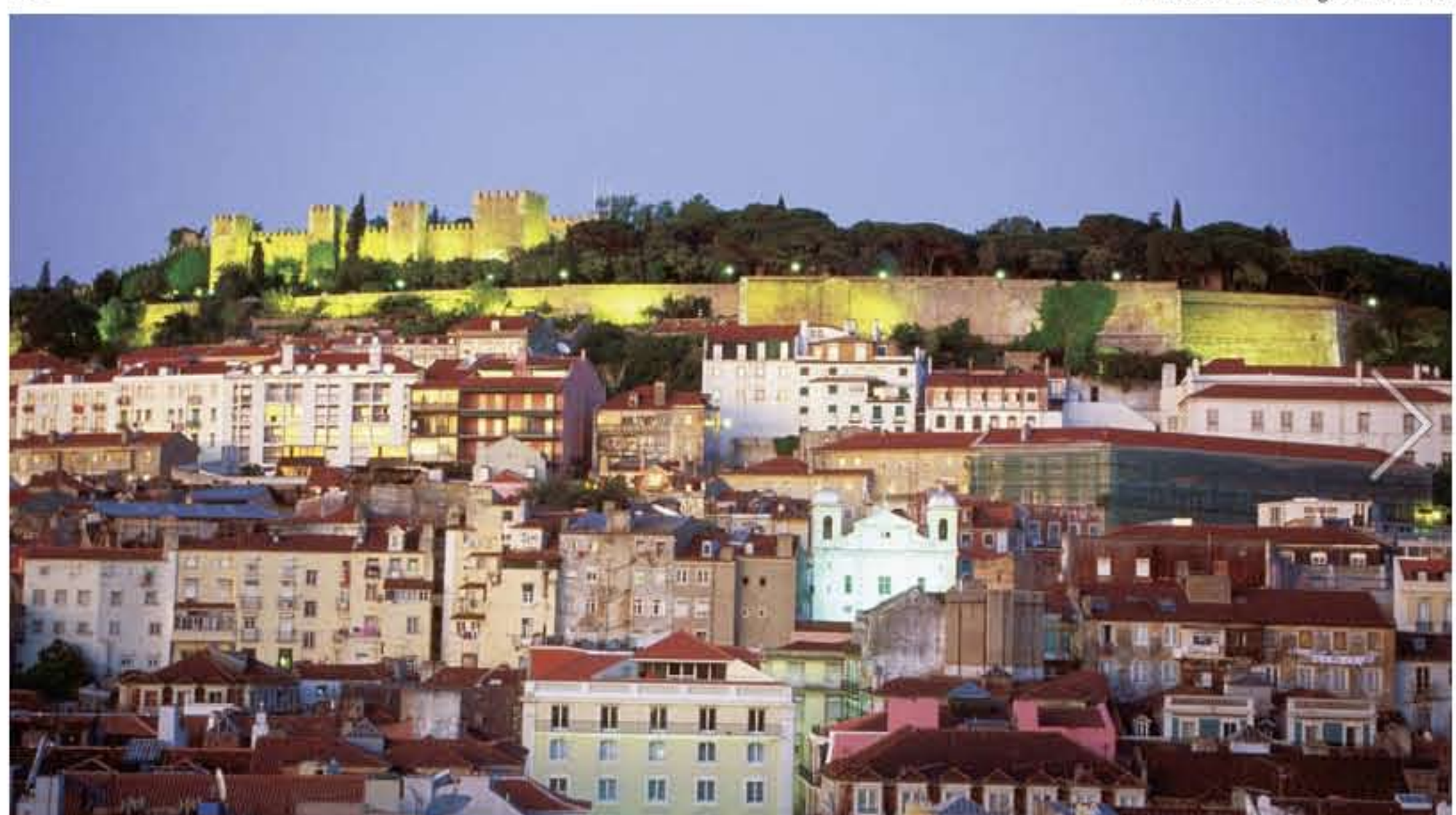
# Portugal atrai brasileiros que buscam imóveis no exterior



893 views - Salvar notícia

1/2

ThinkstockMedioimages/Photodisc



Imóveis com o Castelo de São Jorge ao fundo, na freguesia de Santa Maria Maior, na cidade de Lisboa, em Portugal



Priscila Yazbek, de EXAME.com

Siga-me

São Paulo - Os brasileiros interessados em comprar **imóveis** no exterior, seja para se mudar para outro país ou para diversificar os **investimentos**, tem incluído cada vez mais **Portugal** no seu radar.

A proximidade cultural e a língua em comum são apenas alguns dos fatores que explicam o maior interesse dos brasileiros pelo **mercado imobiliário** português.

Também pesam os preços, que são inferiores ao de outros países europeus, e o fato de o país conceder um visto, válido por cinco anos, para estrangeiros que compram imóveis acima de 500 mil euros.

Frederico Judice, diretor da Judice & Araújo, imobiliária brasileira que vende imóveis em Portugal, afirma que a busca por imóveis portugueses se intensificou a partir do ano passado.

"Cresceu muito o número de brasileiros que buscam informações sobre a compra de imóveis em Portugal e não dá para negar que existe uma influência das eleições. O público está nitidamente insatisfeito com atual **governo**", diz Judice.

Ele afirma que os perfis mais comuns de compradores brasileiros são: pessoas mais velhas, que já têm filhos formados casados e querem aproveitar a **aposentadoria** na Europa; família jovens que buscam se mudar para o país definitivamente, na mesma linha dos brasileiros que se mudam para Miami; e investidores, que diante da crise na **economia brasileira** buscam diversificar os investimentos.

Rafael Ascenso, diretor da imobiliária portuguesa de luxo Porta da Frente, conta que a imagem dos brasileiros sobre Portugal mudou bastante nos últimos anos. "Os brasileiros viam Portugal como um país em crise, mas se deram conta de que o país não tem problemas com saneamento, transporte e infraestrutura, além de ter 72 voos semanais para o Brasil, e um nível elevado de segurança", afirma.

Apesar de não existir ainda uma pesquisa abrangente que mostre o maior interesse do brasileiro pelo país, de acordo com Ascenso, na Porta da Frente os brasileiros já são responsáveis por 27% dos negócios fechados da empresa.

## Rendimento

Rafael Ascenso conta que o mercado imobiliário português passou por uma forte queda de preços, de cerca de 20%, entre 2009 e 2010, como consequência da crise de 2008, mas os preços já retornaram aos patamares anteriores à crise.

Os imóveis tem se valorizado cerca de 8% ao ano, segundo ele. O retorno é inferior ao rendimento proporcionado por investimentos conservadores no Brasil, que são balizados pela taxa básica de juros brasileira, **Selic**, que atualmente está nos 13,25% ao ano.

No entanto, Rafael Ascenso diz que o investidor que busca imóveis em Portugal está mais interessado em diversificar o **investimento**, comprando ativos no exterior, do que em obter um retorno muito elevado.

## Preços

O preço médio do metro quadrado dos imóveis de luxo de bairros valorizados de cidades portuguesas como Lisboa, varia entre 4 mil e 6,5 mil euros, segundo Ascenso. "Esse seria o valor dos imóveis equivalentes aos localizados em bairros valorizados do Brasil, como Jardins e Vila Nova Conceição, em São Paulo", diz.

No atual patamar do **euro**, que está cotado a 3,37 reais, seria o mesmo que dizer que o metro quadrado dos imóveis de luxo em Portugal varia entre 13.480 e 21.905 reais.

A título de comparação, o valor médio do metro quadrado no Brasil é de 7.590 reais, segundo dados do **Índice FipeZap** de abril, um dos principais indicadores de preço do mercado brasileiro.

Mas, segundo o FipeZap de janeiro, o valor do metro quadrado é bem maior do que a média brasileira em bairros valorizados de **São Paulo**, como Ibirapuera (12.021 reais), Itaim (12.412 reais), Jardim Paulistano (14.117 reais), Jardim Europa (14.268 reais) e Vila Nova Conceição (14.659 reais).

No **Rio de Janeiro**, o custo é ainda maior, segundo o FipeZap. No Jardim Botânico, o metro quadrado custa em média 17.043 reais; na Gávea o valor vai para 17.946 reais; na Lagoa sobe para 18.489 reais; em Ipanema chega a 20.329 reais; e no Leblon pula para absurdos 23.527 reais.

Ou seja, mesmo com o euro a 3,37 reais, o valor dos imóveis de luxo portugueses fica em linha com o preço médio dos imóveis localizados em bairros de São Paulo e Rio de Janeiro.

Outro dado que brilha aos olhos do brasileiro é a comparação entre os preços de Portugal e de outros países europeus.

Rafael Ascenso faz parte da Christie's International Real Estate, associação mundial que reúne imobiliárias de alto padrão, e conta que na comparação com outras empresas da rede é possível dizer que as capitais europeias têm preços três ou quatro vezes superiores ao dos imóveis de Lisboa, capital portuguesa.

Na sua imobiliária, a Porta da Frente, ele conta que os imóveis à venda têm preços que variam de 150 mil até 16 milhões de euros, mas a preferência é por imóveis acima de 500 mil euros, por causa do visto.

## Visto

O governo português concede um visto válido por cinco anos para estrangeiros que compram imóveis por valores superiores a 500 mil euros, o chamado Regime Especial de Autorização de Residência para Atividade de Investimento em Portugal (ARI).

Com o ARI, o proprietário também pode solicitar que o visto seja estendido ao seu cônjuge e filhos dependentes, que não precisam ser menores de idade, mas devem ser sustentados financeiramente pelos pais (condição que deve ser passível de comprovação).

Esse visto dá direito à entrada não só em Portugal, mas em outros países signatários do Tratado de Schengen, um acordo feito entre 26 países europeus que eliminou o controle de imigração entre os países membros.

Passados os cinco anos, o visto pode ser renovado anualmente, desde que o proprietário comprove que mantém a posse do imóvel. [No site do consulado português](#) é possível obter mais informações sobre como obter o ARI.

## Custos adicionais

Os imóveis portugueses não costumam vir mobiliados, o que gera uma despesa adicional com os móveis, mas, por outro lado, mesmo os imóveis novos costumam ser vendidos com a estrutura hidráulica e elétrica instalada e com pisos e demais acabamentos prontos.

Em Portugal também é cobrado um imposto anual sobre a posse dos imóveis, equivalente ao nosso **IPTU**, o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), que gira em torno de 0,4% do valor do venal do imóvel, segundo Rafael Ascenso. Para um imóvel de 500 mil euros, seriam 2 mil euros de imposto.

O diretor da Porta da Frente afirma que as taxas de **condomínio** giram em torno de 1,5 a 2 euros por metro quadrado, o que equivaleria a um condomínio de 200 euros para um imóvel de 100 metros quadrados. "O condomínio é bem mais baixo do que no Brasil porque com o alto nível de segurança do país, muitos condomínios não chegam a ter portarias e outros gastos com segurança", diz Ascenso.

## Imobiliárias realizam feira para brasileiros interessados em comprar imóveis em Portugal

No dia 28 de maio, às 8h30, as imobiliárias Porta da Frente e Judice & Araújo realizarão no Hotel Pestana, em Copacabana, um evento gratuito para esclarecer as principais dúvidas dos brasileiros em relação à compra de imóveis em Portugal.

O evento contará com a presença de especialistas que abordarão temas como: as vantagens do investimento no mercado imobiliário português; o regime legal para concessão do visto permanente; procedimento para declarar a saída definitiva do Brasil; oportunidades e possibilidades de rentabilização do investimento imobiliário; e aspectos jurídicos que envolvem a compra de imóveis em Portugal.