

“Oportunidades para investir e
empreender no mercado
americano”

MERCADO EM TRANSFORMAÇÃO – JUNDIAÍ - 2018

Biografia

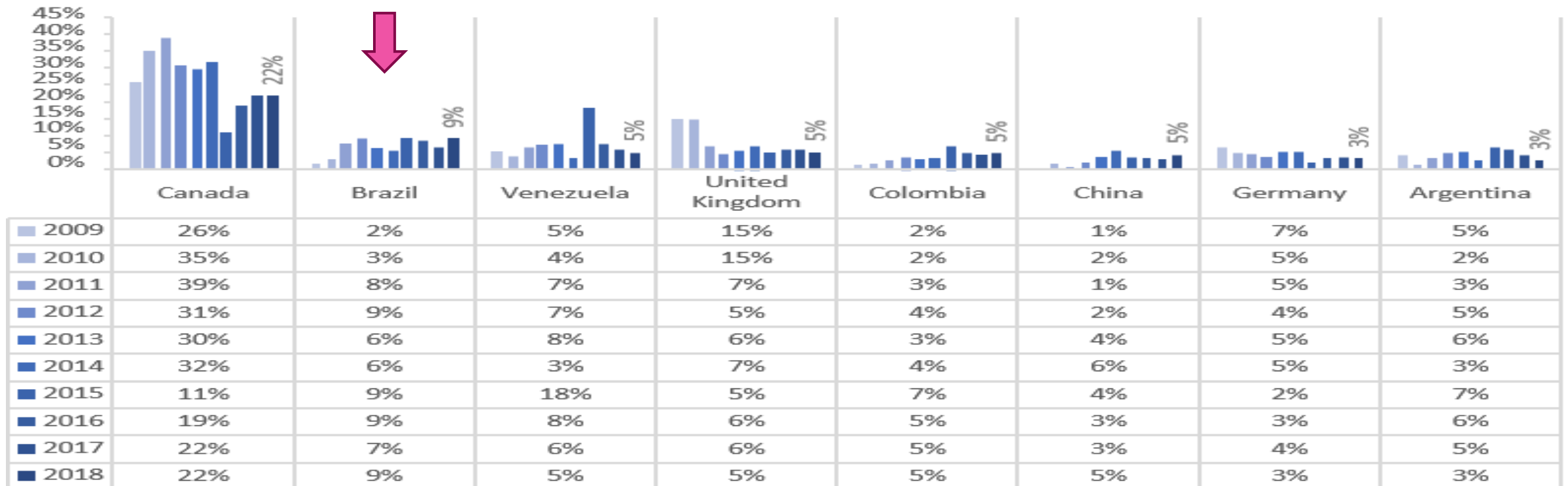
- ▶ NASCIDA EM JUNDIAÍ – SP, ONDE VIVI ATÉ 2017.
- ▶ MORANDO EM MIAMI – FL
- ▶ ADVOGADA DO RAMO IMOBILIÁRIO FORMADA PELA PUC CAMPINAS EM 2000.
- ▶ ATUALMENTE ATUANDO COMO CONSULTORA PARA NEGÓCIOS INTERNACIONAIS E INVESTIMENTOS NA FLÓRIDA, COM FOCO NO MERCADO DE INVESTIDORES BRASILEIROS.

MERCADO DE IMÓVEIS DA FLÓRIDA - INVESTIDORES INTERNACIONAIS:

- 68% DOS INVESTIDORES ESTRANGEIROS RESIDEM FORA DOS EUA
- A PORCENTAGEM DE COMPRAS DE IMÓVEIS POR ESTRANGEIROS NA FLÓRIDA SUPEROU OS 30% DE TODAS AS VENDAS FEITAS ENTRE 2017 E 2018.
- LATINO AMERICANOS E CARIBENHOS REPRESENTAM 38% , CANADENSES REPRESENTAM 22%, EUROPEUS 19% E ASIÁTICOS 11% DE TODAS AS VENDAS INTERNACIONAIS.
- AS ÁREAS MAIS PROCURADAS PELOS LATINO AMERICANOS PARA A COMPRA DE IMÓVEIS SÃO:
 1. Miami
 2. Fort Lauderdale
 3. West Palm Beach
 4. Orlando- Kissimmee
 5. Sanford
 - 6 .Palm Bay-Melbourne-Titusville
- NO ANO DE 2018 O PREÇO MÉDIO DE COMPRA ENTRE OS ESTRANGEIROS FOI DE \$286,500 (\$259,400 EM 2017), O QUE REPRESENTA UM AUMENTO DE 20% SOBRE A MÉDIA DE PREÇO DE CASAS A VENDA NA FLÓRIDA.

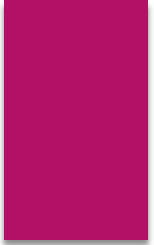
PERFIL DE ATIVIDADE INTERNACIONAL RESIDENCIAL NA FLÓRIDA

FLORIDA' S MAJOR FOREIGN BUYERS





Investimentos Passivos

- 
- **Aplicável a Imóveis**
 - **Não é preciso a presença nos EUA**
 - **Renda fixa**
 - **É um produto seguro**
 - **Mercado Estável**
 - **Valorização em curtos períodos de tempo (15-20% anual)**



Investimentos Ativos

- **Aplicável a negócios/franquias**
- **Necessário Presença nos EUA**
- **Gerador de Empregos**
- **Vantagens:**
- **Produto seguro**
- **Mercado Estável**
- **Negócios em Crescimento**

Investimentos imobiliários mais comuns entre os incorporadores estrangeiros

- ▶ Multifamilies
- ▶ Comercial Plazas
- ▶ Condos



Estrutura Jurídica

FORA DOS EUA

Company

ESTADOS UNIDOS

Scorp.

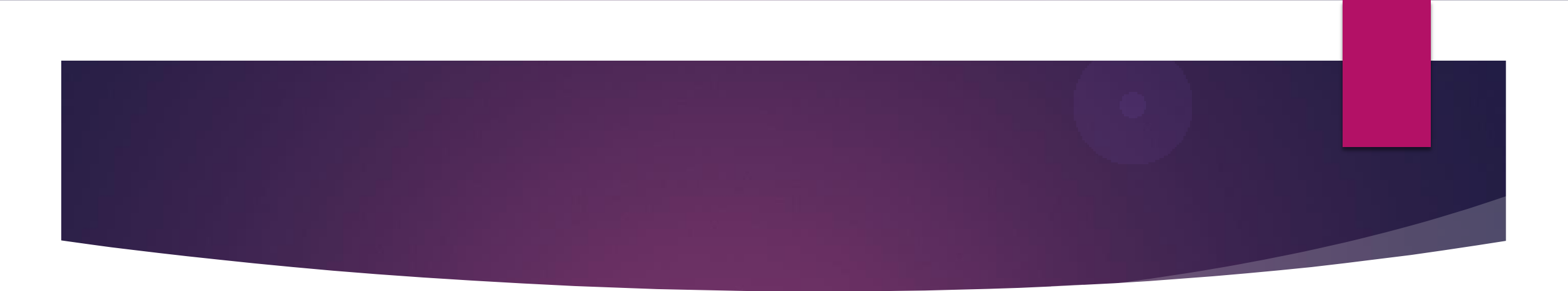
LLC

LLC

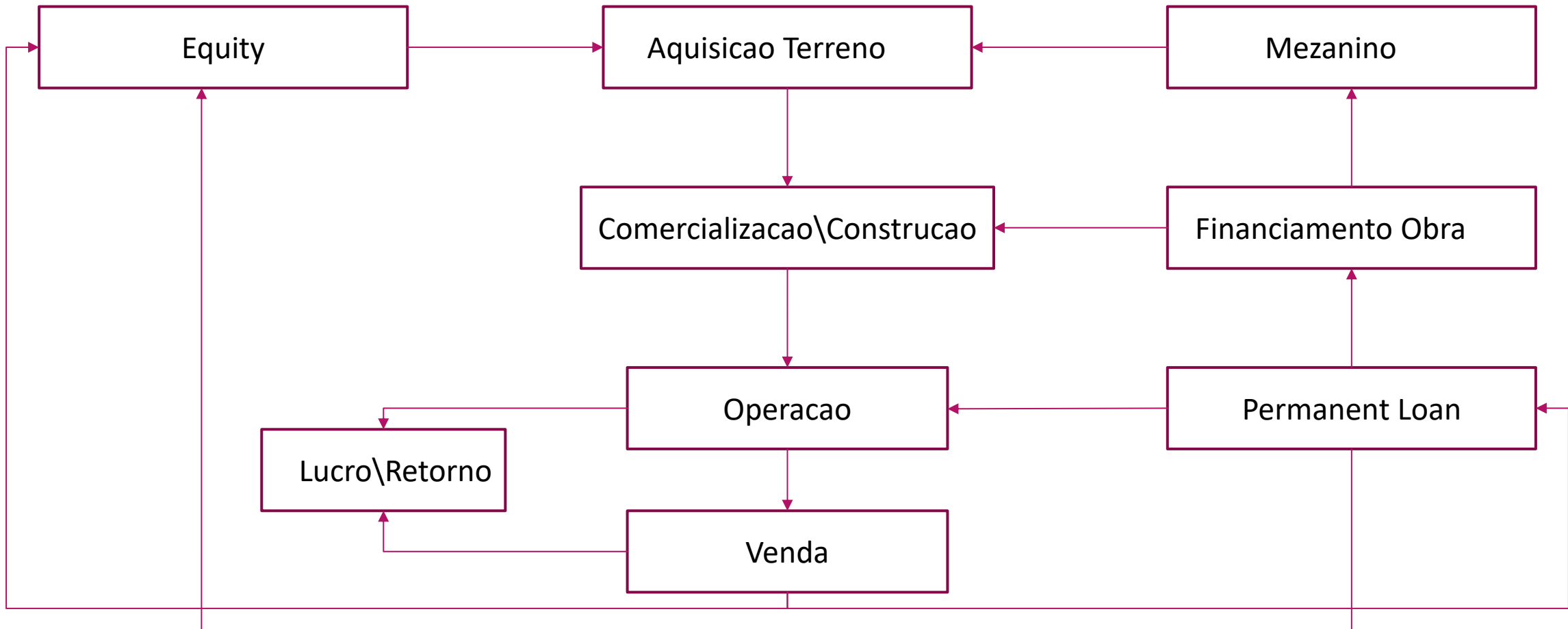
Uma para cada empreendimento

Estruturação do Negócio

- ▶ **Aquisição do Terreno** – Opção de Compra – CLOSING Date entre 90 e 120 dias para que seja feita a due diligence, bem como exista tempo para o estudo de viabilidade e projetos.
- ▶ Os marcos de aprovação de projeto são bem definidos.
- ▶ **Vantagem do sistema americano** – É possível a obtenção de financiamento bancário para a aquisição do terreno! (mezanino)

- 
- ▶ Aquisição de Construction Loan para iniciar as obras. Em torno de 60 a 70% do valor total do projeto.
 - ▶ VANTAGEM: PODE-SE SE INCLUIR NO CONSTRUCTION LOAN O EMPRÉSTIMO OBTIDO PARA A AQUISIÇÃO DO TERRENO. Uma vez adquirido o construction loan, com juros mais baixos que o empréstimo inicial, ocorre um flipping dos débitos com a obra, trocando-se uma dívida mais alta por uma com taxas mais atrativas.

Business Structure



LUCIANA GASPAROTO

CONSULTORA PARA NEGÓCIOS INTERNACIONAIS E
INVESTIMENTOS NA FLÓRIDA, COM FOCO NO MERCADO DE
INVESTIDORES BRASILEIROS.

RED POINT USA
All About Real Estate

Muito Obrigada!