

**COMPRE**  
**REFORME**  
**VENDA**  
**E GANHE MUITO DINHEIRO**



**➤ MANUAL DE FLIPS**



*João Carlos Gondim*  
INVESTIDOR IMOBILIÁRIO INTERNACIONAL





*João Carlos Gondim*

INVESTIDOR IMOBILIÁRIO INTERNACIONAL



# MANUAL DE FLIPS

COMPRE  
REFORME  
VENDA  
E GANHE MUITO DINHEIRO



- 1 • DEFINIÇÃO, CARACTERÍSTICAS

---
- 2 • EXEMPLO

---
- 3 • ONDE PROCURAR, SITES

---
- 4 • COM QUEM PROCURAR, PARCEIROS DO NEGÓCIO, DOCUMENTAÇÃO

---
- 5 • O VALOR DE MERCADO, VISITA AO IMÓVEL, ANALIZAR

---
- 6 • EXEMPLO

---
- 7 • ACHANDO COMPARATIVOS

---
- 8 • A REGRA DOS 70% , LUCROS

---
- 9 • COMO ESTIMAR A REFORMA

---
- 10 • APRESENTANDO SUA OFERTA, CUSTOS ENVOLVIDOS E FECHANDO O NEGÓCIO

---
- 11 • FAZENDO A REFORMA

---
- 12 • OFERTAR A VENDA E FECHANDO A VENDA

---
- 13 • QUESTÕES TRIBUTÁRIAS

---
- 14 • TEMPO DO NEGÓCIO COM SUAS FASES

---
- 15 • CONCLUSÃO

# 1

## DEFINIÇÃO E CARACTERÍSTICAS

Definição : O flip é você comprar uma casa ou imóvel por um valor bem abaixo do mercado , fazer a reforma que precise ser feita para colocar a casa em condições de revender e revendê-la no mercado.

É uma das modalidades de investimento mais usadas e tradicionais nos EUA há bastante tempo, e atrai até hoje tanto investidores profissionais com bastante experiência, como investidores novatos que nunca compraram uma casa para investir nos EUA.



Uma das modalidades  
de investimento mais  
usadas e tradicionais  
nos EUA

# 2

## EXEMPLO

Como exemplo prático de um Flip , podemos citar uma compra de uma casa de 1500 SF (Square Feet – pé quadrado, dividido por 10 resulta a dimensão em m<sup>2</sup>) , ou em torno de 150 m<sup>2</sup>, por U\$ 100,000.00, onde a casa precisa de uma reforma de U\$ 30,000.00 e depois de reformada a casa tem um valor de mercado de U\$ 160,000.00.

Tirando os custos de comissões de 6% , que dará U\$ 9,600.00, teremos uma venda líquida de U\$ 150,400.00.

Tirando os custos de aquisição da casa e a reforma , ficará um lucro com essa operação de U\$ 20,400.00 , ou 15,69% , de lucro , normalmente num prazo médio de 6 meses, desde a compra até a revenda do imóvel.





## Exemplo

15,69%  
de lucro  
normalmente  
num prazo  
médio de 6  
meses



# 3

## ONDE PROCURAR?

Com o advento da tecnologia e da internet , inclusive com bastante força no mercado imobiliário também , hoje as grandes fontes de consulta de imóveis são através de sites especializados do mercado imobiliário.

**Dentre os melhores sites de pesquisa do mercado imobiliário americano, destacamos:**

[zillow.com](http://zillow.com)

[trulia.com](http://trulia.com)

[realtor.com](http://realtor.com)

[homesnap.com](http://homesnap.com)

[movoto.com](http://movoto.com)

[redfin.com](http://redfin.com)

[homes.com](http://homes.com)

[loopnet.com](http://loopnet.com)

[realtytrack.com](http://realtytrack.com)

[hotpads.com](http://hotpads.com)

[homefacts.com](http://homefacts.com)

[eppraisal.com](http://eppraisal.com)

[craigslist.com](http://craigslist.com)

Todos com suas características próprias, com alguns dando estimativas de valores de mercado, as notas das escolas próximas ao imóvel, os imóveis disponíveis e vendidos próximos ao que você está pesquisando, características do imóvel, histórico de vendas, nível de crimes na redondeza, nível de oferta de imóveis similares, dentre outros. Recomendo você entrar em todos eles, ir pesquisando até você definir com quais você tem mais afinidade e

quais você vai usar mais para fazer suas pesquisas.

Além de todos esses e outros sites, no mercado imobiliário americano também existe o MLS - Multiple Listing Service, que é uma plataforma que os corretores credenciados usam para fazer suas pesquisas, pois é bastante completo, com todos os níveis de pesquisa e informações disponíveis, porém é disponível apenas para corretores credenciados nos EUA.

# 4

## COM QUEM PROCURAR

Outra excelente fonte de pesquisa para o investidor são os corretores imobiliários, pois eles têm acesso a todos os imóveis disponíveis para venda em todo o estado que atuam, através do MLS.

Já fechei vários negócios nos EUA que recebi através dos corretores, pois normalmente eles são os primeiros a saber quando os bons imóveis que se adequam ao perfil que você está procurando, entram para venda e podem imediatamente enviar para você.

Uma opção diferente e que não existe no Brasil, são os Wholesalers, que também

são investidores que compram imóveis bem abaixo do valor de mercado e repassam para outros investidores como nós , vendendo o seu contrato por um Fee (taxa), que normalmente varia de U\$ 2,000.00 a U\$ 10,000.00 , dependendo do preço do imóvel.



Eles já nos enviam os imóveis com todos os detalhes de preço, como preço de compra , reforma estimada e valor de revenda, o que pode facilitar bastante a vida principalmente dos novos investidores.

Porém tem que ficar atento às duas últimas variáveis, que são o valor de reforma e de revenda , para ver se realmente confere com valores reais de mercado. Isso sempre é tarefa e responsabilidade do investidor, que será quem vai ficar com um lucro menor ou maior.



# 5

## PARCEIROS PARA O FLIP



Para você fazer o Flip, independente se você é um investidor experiente ou um novato , eu recomendo fortemente que você tenha uma excelente equipe de parceiros de negócios, que vão fazer a diferença em quanto você vai lucrar no negócio , quanto tempo vai demorar e

também com relação à segurança do negócio, especialmente para os investidores que moram no Brasil.

Dentre esses parceiros de negócios para compor o seu time destaque :

Corretores ;  
Wholesalers;  
Advogado;  
Contador;  
Empresas de reformas;  
Title companies;  
Hard Money Lenders .

### **Corretores**

São eles que normalmente vão lhe enviar os imóveis para você comprar e também para você revender, pois normalmente as compras e vendas nos EUA são feitas por corretores ;

### **Wholesalers**

Outra fonte importante que vai estar constantemente lhe enviando bons imóveis para que você invista bem ;

## **Advogado**

Sempre é importante ter um bom advogado para lhe assessorar nos seus investimentos nos EUA , pois é um país diferente com uma língua diferente da sua. Vai lhe dar bem mais segurança nos seus negócios ;

## **Contador**

Também uma peça importante, pois vai lhe ajudar a fazer seu imposto de renda e a você escolher o melhor tipo de empresa para você ter para investir nos EUA, LLC ou Corp ;

## **Empresas de reformas**

Também importantíssimas, pois podem ser as responsáveis por um ótimo lucro pra você ou podem até lhe darem dor de cabeça também ;

## **Title companies**

Similares aos cartórios do Brasil, só que também recebem seu sinal de pagamento e suas vendas de imóveis também passarão por elas . São responsáveis por todas as documentações do imóvel, compradores e vendedores. Escolha boas empresas para ter um bom serviço com um bom custo-benefício ;

## **Hard Money Lenders**

Também não existe no Brasil. São empresas especialistas em emprestar dinheiro de curto prazo, até um ano , para que você alavanque seus investimentos , colocando menos dinheiro no negócio. Normalmente eles emprestam cobrando 1% de juros ao mês, mais 2% a 3% de FEE, taxas na assinatura do contrato.



# 6

## O VALOR DE MERCADO

Muitas pessoas têm dúvidas de como saber o real valor de mercado de um imóvel e se determinado imóvel está abaixo do valor de mercado ou não, e como descobrir isso.

O famoso ARV ( After Repair Value ) , traduzindo para o português seria, Valor Pós Reforma do Imóvel , ou valor de mercado . Para imóveis residenciais , o valor é determinado comparando imóvel que você está pesquisando com outros imóveis similares que foram recentemente vendidos na vizinhança. Eles são normalmente chamados de comparativos, ou comps.



Os avaliadores normalmente olham pelo menos 3 propriedades até 0,5 milhas de distância do imóvel que você quer comparar, com tamanho similar , layout, quantidade de quartos e banheiros, idade e outros tributos para chegar a uma conclusão de quanto valerá seu imóvel pós-reforma.



**Pra facilitar você também pode fazer essa comparação pelo preço do Sf ou do m2 dos imóveis.**



## COMPARATIVE MARKET ANALYSIS FOR THE WESTERN HILLS SUBDIVISION

|    | Address                | Price Sold  | Square Feet | Price Per SQ Ft | Beds | Baths | Stories | Yearn Built |
|----|------------------------|-------------|-------------|-----------------|------|-------|---------|-------------|
| 1  | 1300 Mustang Run       | \$255.360   | 2250        | \$113           | 4    | 2     | 2       | 1983        |
| 2  | 1684 Prairie Dog Lane  | \$285.000   | 2266        | \$126           | 4    | 2.5   | 2       | 1983        |
| 3  | 1900 Round Up Bend     | \$322.950   | 2484        | \$130           | 4    | 2     | 2       | 1988        |
| 4  | 1435 Wagon Trail       | \$271.320   | 2016        | \$135           | 4    | 2     | 1       | 1982        |
| 5  | 1400 Trails End Circle | \$244.900   | 1786        | \$137           | 4    | 2     | 1       | 1984        |
| 6  | 1439 Wagon Trail       | \$244.900   | 1786        | \$137           | 3    | 2     | 1       | 1985        |
| 7  | 1905 Round Up Bend     | \$343.000   | 2417        | \$142           | 3    | 2     | 1       | 1986        |
| 8  | 1189 Rodeo Drive       | \$289.900   | 1997        | \$145           | 4    | 2     | 1       | 1984        |
| 9  | 1400 Saddle Path       | \$299.000   | 2057        | \$145           | 4    | 3     | 1       | 1989        |
| 10 | 1164 Rodeo Drive       | \$285.000   | 1939        | \$147           | 3    | 2     | 1       | 1981        |
| 11 | 1515 Corral Cove       | \$356.393   | 2247        | \$159           | 4    | 2     | 2       | 1980        |
|    |                        |             |             |                 |      |       |         |             |
|    | AVERAGE                | R\$ 290.702 | 2113        | R\$ 138         | 4    | 2     | 1       | 1984        |
|    |                        |             |             |                 |      |       |         |             |
|    | 1202 Fence Post Trail  |             | 2000        |                 | 4    | 2.5   | 2       | 1987        |

# A AÇÃO FAZ Q CAMPEÃO



*João Carlos Gondim*

INVESTIDOR IMOBILIÁRIO INTERNACIONAL

# 7

## ACHANDO OS COMPARATIVOS

Esses comps podem facilmente serem achados no MLS ou com seu corretor, que poderá fazer isso pra você ou em Portais do mercado imobiliário americano como Zillow.com , Trulia.com , Redfin.com ou Realtor.com . Na dúvida, faça em todos os portais e ainda peça para seus corretores lhe enviarem os comps deles também . Vai lhe dar muito mais segurança.

**A REGRA  
DOS  
70%**





# 8

## A REGRA DOS 70%

Se você investe em Flips você tem que saber e usar a famosa regra dos 70 % .

### **Ainda não conhece a Regra dos 70% ?**

A Regra dos 70% diz que você só deveria pagar até 70% do valor de ARV de um imóvel , menos os reparos.

Segue a fórmula, para você usar para toda a sua vida :

**Oferta Máxima Permitida = ( ARV x 0,70 ) - Reforma**

## Exemplo :

Vamos considerar que você quer fazer uma oferta pelo imóvel 123 Main Street , que após ver os Comps , você chegou à conclusão que vale U\$ 147,333.00 .

Para determinar seu preço de oferta, você multiplica U\$ 147,333.00 x 0,70 e chega a U\$ 103,133.00 . Depois você subtrai o custo necessário da reforma do imóvel que está estimado em U\$ 20,000.00 .

$$\begin{array}{r} \$ 147,333.00 \text{ (ARV)} \\ \times \\ \hline 0,70 \text{ (70\%)} \\ \hline \\ \boxed{\begin{array}{r} \$ 103,133.00 \\ - \\ \$ 20,000.00 \text{ (Reforma)} \\ \hline \end{array}} \\ \Downarrow \\ \mathbf{\$ 83,133.00} \\ \mathbf{\text{Oferta Máxima Permitida}} \end{array}$$

# A Regra dos 70% presume que os 30% da diferença serão gastos em:

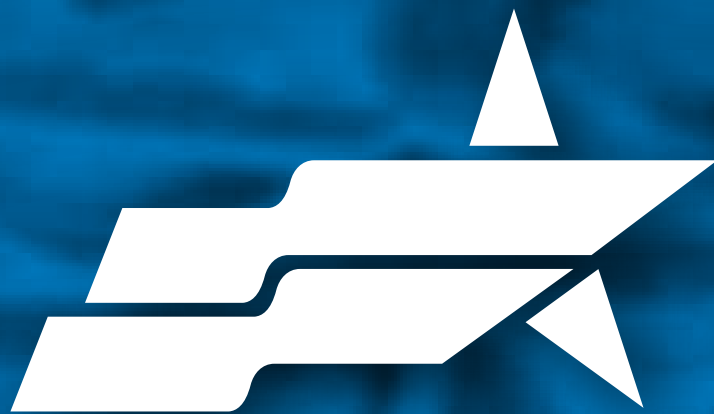


- ✓ Custos
- ✓ Comissões
- ✓ Taxas
- ✓ E seu lucro

A Regra dos 70% presume que os 30% da diferença serão gastos em custos, comissões , taxas e seu lucro .

É importante você notar que a Regra dos 70% não é infalível e pode dar problemas para imóveis muito baratos como de até U\$ 50,000.00 e também para imóveis mais caros , como os acima de U\$ 700,000.00 , pois a conta pode não fechar.

Será sempre dever do investidor analisar e reanalisar todos os números, pois como já foi dito anteriormente, o lucro maior ou menor é sempre responsabilidade do investidor.



**O LUCRO  
É NA  
COMPRA**

# 9

## COMO ESTIMAR A REFORMA

O mercado imobiliário americano é realmente fantástico e eles têm estatísticas para tudo, para facilitar a vida do investidor.

Quando se fala em reforma eles têm quatro níveis de acabamento das reformas:

**Básica;**  
**Standard;**  
**Designer;**  
**Customizada.**

A diferença entre elas será no nível de acabamento que você vai usar na reforma , que pode variar bastante de uma para outra e interferir diretamente no preço de revenda do imóvel.



## E também têm quatro tipos de reformas :

### **Make-Hab ( uma maquiada )**

Em torno de U\$ 5 por pé quadrado, Inclui limpeza, pintura, carpete e limpeza final.

### **Rehab (restauração):**

Em torno de U\$ 15 por pé quadrado, a mais comum de todas. Consertar janelas quebradas, coisa simples no telhado, ar-condicionado, elétrica, hidráulica , pintura, carpete, banheiros, aparelhos da cozinha, portas, jardim, limpeza , etc.

### **Remodel (remodelagem):**

Em torno de U\$ 25 por pé quadrado, envolve tudo da restauração e mais recolocações como banheiros, armários, portas, aberturas de paredes, etc.

### **Reestructure (reestrutural):**

Em torno de U\$ 40 por pé quadrado, é tudo que envolve as três categorias anteriores e mais fazer grandes mudanças de layout como mover ou adicionar um banheiro, aumentar a cozinha , adicionar um quarto, etc.

| THE FLIP RULE-OF-THUMB GUIDELINES   |             |       |          |          |
|-------------------------------------|-------------|-------|----------|----------|
|                                     |             | Basic | Standart | Designer |
| 1                                   | Make-Hab    | \$3   | \$5      | \$7      |
| 2                                   | Rehab       | \$12  | \$15     | \$18     |
| 3                                   | Remodel     | \$20  | \$25     | \$30     |
| 4                                   | Restructure | \$35  | \$40     | \$45     |
| (Improvement Costs Per Square Foot) |             |       |          |          |

# O Guia da reforma dos Flips

Outra forma de você estimar a reforma, indicada por mim, é você contratar pelo menos 3 empresas de reforma, para que eles lhe mandem os orçamentos deles para você comparar todos e negociar forte com o de menor preço e de boa qualidade .

Já que a maioria dos investidores moram no Brasil, eu indico que você terceirize essa parte do negócio com quem realmente sabe fazer reformas.

Para obter essa relação de empresas você pode pesquisar no Google, pedir indicações do seu corretor que está tentando lhe vender a casa, pedir indicações ao seu gerente do banco e ao seu contador também, para que uma boa empresa idônea faça o serviço e você não tenha dor de cabeça.

# APRESENTANDO SUA OFERTA



# 10

## APRESENTANDO SUA OFERTA

Antes de apresentar sua oferta , se presume que você ou no mínimo seu corretor de confiança nos EUA visitou a casa , entrou nela, viu tudo que precisava ser feito de reforma e quanto deve custar essa reforma, viu toda a vizinhança e já fez todo o trabalho de análise comparativa de imóveis no mesmo bairro para saber qual vai ser o valor de venda da casa pós-reforma.

Na minha experiência com Flips nos Eua , sabemos que os lucros de uma operação de Flip giram entre 10% a 20% sobre o eventual preço de venda.



Pra lucrar menos do que isso, na minha opinião não valeria à pena, pelo trabalho que dá.

Para apresentar sua oferta , você pode usar a Fórmula dos 70% , já apresenta acima.

Pode também usar a minha Fórmula de Flips João Carlos, que é você calcular direto sobre o preço de venda do imóvel e aplicar o percentual máximo de 55% sobre esse valor.

**Fórmula João Carlos = Preço de Mercado x 0,55**



Como exemplo prático disso, podemos usar uma casa que tenha um valor de mercado de U\$ 200,000.00. **Qual seria sua oferta máxima pela compra dessa casa ?**

**Usando minha Fórmula João Carlos, seria U\$ 200,000.00 x 0,55 = U\$ 110,000.00 .**

- ✓ Simples e prático!
- ✓ Funciona muito bem.

Um terceiro método que você pode usar para fazer sua oferta no imóvel é usando a fórmula abaixo :

Fórmula da Máxima Oferta para um Flip

► **Preço de Venda**

- ⊖ Custos de Reforma
- ⊖ Custos do Negócio
- ⊖ Lucro Mínimo

---

**= Oferta Máxima**



Os custos do negócio se dividem em quatro categorias a seguir :

## **Custos de Compra**

os custos que incorrem quando você compra um imóvel . Incluem taxas como o seguro do título, inspeção do imóvel, avaliação do imóvel e toda a documentação do imóvel . Geralmente variam entre 1,5% a 3% do valor de compra do imóvel. Se for compra à vista sai mais barato , se for financiada sai mais caro. Esses números não se aplicam se você usar Hard Money para alavancar o negócio, que falaremos mais na frente.

## **Custos de Manutenção**

os custos que você terá enquanto você é dono do imóvel. São os impostos , como o IPTU , seguro do imóvel, custos de manutenção do imóvel como água, luz, HOA

(condomínio) se houver, limpeza e jardim .  
Esses custos normalmente ficam entre 1,5% e 2% do valor do imóvel.

## **Custo do Dinheiro**

os custos relativos ao empréstimo de dinheiro necessário para a compra e reforma do imóvel, caso você use. Existem 3 componentes para calcular o custo do dinheiro : o valor do empréstimo, a duração do empréstimo e os termos ou custos do empréstimo. Normalmente as empresas de Hard Money cobram 3% de taxa adiantado e mais 12% ao ano. Numa operação média de 6 meses, você teria um custo de 9% para alavancar essa compra.

## **Custos de Venda**

os custos que ocorrem quando você vende o imóvel . Os dois maiores componentes desses custos são as comissões dos corretores, normalmente 6%, sendo 3% para o corretor do comprador e 3% para o corretor do vendedor e os custos de fechamento do negócio, que

giram entre 0,5% e 1% do valor de venda. Resumindo , você poderá ter de 10% de custos para fechar um negócio a até 22% ou mais , caso você alavanque a compra pegando dinheiro emprestado de terceiros.

**Como exemplo prático podemos mostrar os números abaixo :**

1234 Street : Oferta Máxima

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| ► Preço de venda :    | 250,000.00 |
| ⊖ Custos de Reforma : | 40,000.00  |
| ⊖ Custos do Negócio : | 33,500.00  |
| ⊖ Lucro Mínimo :      | 35,000.00  |
| = Oferta Máxima :     | 141,500.00 |

Então caso você feche negócio no imóvel acima por U\$ 141,500.00 e todos os números se confirmarem , **você teria um lucro de U\$ 35,000.00 nesse Flip.**

# 11

## **ALAVANCANDO SUA COMPRA COM OPM E AUMENTANDO SEUS LUCROS**

Uma das coisas que mais falo em meus seminários pelo Brasil é que sempre que o investidor puder, ele deve alavancar seus investimentos usando a técnica OPM.

### **Mas o que vem a ser OPM ?**

OPM : Others People Money

Traduzindo , é investir usando o dinheiro de terceiros

Nos Eua existem diversas empresas de Hard Money Lender, que emprestam dinheiro para nós investidores alavancarmos nossos negócios , aumentarmos nossos lucros e diluirmos nossos riscos em mais negócios, cobrando juros por isso.

Quais seriam os custos e taxas envolvidas nesse tipo de negócio , que não existe no Brasil ?

As empresas de Hard Money Lender normalmente cobram 3% de taxa na assinatura do contrato de compra do imóvel e mais 1% ao mês de juros. Como as operações de Flips normalmente duram uma média de 6 meses , você terá um custo de uns 9% com a operação.

Seguem dois exemplos de compra de imóvel para você ver as diferenças de custos e lucros de cada operação :

### **Exemplo 1 - Compra à vista**

#### **Preço de compra 150,000.00**

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Custos de fechamento ( 2%).....   | 3,000.00   |
| Reforma.....                      | 55,000.00  |
| Custos de manutenção ( 1,5%)..... | 2,250.00   |
| Valor de Venda.....               | 270,000.00 |
| Custos de venda ( 6,5%).....      | 17,550,00  |
| Lucro.....                        | 42,200,00  |

**Um lucro sobre o valor investido de 20,07% em seis meses.**

## Exemplo 2

### Compra alavancada com Hard Money

#### Preço de Compra 150,000.00

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Recursos próprios ( 30%).....         | 45.000.00  |
| Financiamento (70%) .....             | 105.000.00 |
| Custos do Financiamento (3%+ 6%)..... | 9,450.00   |
| Custos de fechamento ( 4%).....       | 6,000.00   |
| Reforma.....                          | 55,000.00  |
| Custos de manutenção ( 1,5%).....     | 2,250.00   |
| Valor de Venda.....                   | 270,000.00 |
| Custos de venda (6,5%).....           | 17,550,00  |
| Lucro.....                            | 29,750.00  |

Um lucro sobre o valor investido de 25,27 % .  
Melhor retorno sobre a compra à vista e com  
bem menos dinheiro investido.





# 11

## FAZENDO A REFORMA

Agora que você já comprou o imóvel , é hora de partir para a reforma , sem perder tempo , pois tempo é dinheiro.

A melhor forma de fazer a reforma , especialmente para investidores que moram no Brasil e não têm tempo para tocar essa reforma pessoalmente, é contratar alguma empresa especializada para fazer o serviço.

Eu oriento você pegar no mínimo três orçamentos de empresas diferentes, escolha o de melhor custo-benefício , negocie ao máximo e depois feche a reforma com a melhor empresa .

Depois assina o contrato da reforma, deposita a metade do valor do orçamento e

pede para o seu corretor ou alguém da sua confiança acompanhar de perto a reforma e lhe passar fotos e relatório semanal de como a reforma está indo.

A reforma deve durar em média de 1 (um) a 2 (dois) meses, dependendo do tamanho da casa e da reforma.

Quando a reforma terminar, você paga o valor restante e a casa já estará pronta para ir para venda no mercado.

# 12

## OFERTAR À VENDA E FECHANDO A VENDA

Após o término da reforma, chegou a hora de colocar a casa à venda com o mesmo corretor que lhe vendeu o imóvel para você fazer o Flip, afinal esse corretor deve ser bom e de sua confiança.

Esse corretor , que será o corretor do vendedor, colocará seu imóvel à venda no MLS, que é o sistema de venda unificado dos corretores e imobiliárias nos EUA, além de todos os outros sites imobiliários que ele também trabalhe , como zillow.com ; trulia.com ; realtor.com ; homesnap.com ; movoto.com ; redfin.com, dentre outros.

Na venda você vai pagar um total de 6% de comissão sobre o valor vendido, sendo

3% para o seu corretor e mais 3% para o corretor que trouxer o comprador para o seu imóvel .

Quando algum comprador gostar do seu imóvel , ele lhe fará uma oferta por escrito, através do corretor dele, dando todas as informações, como valor de entrada, prazo para fazer a inspeção do imóvel, que normalmente é de 30 dias , valor financiado, a Title Company em que ele quer fazer o fechamento do negócio, etc.

Caso você aceite as condições do comprador, você assina a proposta de compra virtualmente, que equivale a um contrato de compra e venda, e pronto seu imóvel está vendido.

É só esperar os prazos normais e o dinheiro entrar na sua conta ( da sua empresa ) , pois oriento a todos os investidores que forem investir nos EUA , que façam isso através de uma empresa , que é muito fácil de abrir, por questões tributárias e societárias , além de uma maior segurança para o investidor e sua família.

# 13

## QUESTÕES TRIBUTÁRIAS

Após a venda do imóvel e o recebimento do dinheiro , no começo de cada ano seguinte você terá que prestar contas ao fisco americano , ao IRS .

E terá que pagar o respectivo imposto sobre o lucro que você obteve na sua empresa , porém você pode abater todas as despesas dessa empresa relativas à compra desse imóvel, como suas passagens para os EUA, sua hospedagem , o aluguel de carros, gasolina, advogado, contador, comissões e taxas , etc.

Abaixo segue tabelas de impostos para os dois tipos de empresas mais comuns nos EUA, a Corp : Corporation, similar à nossa SA e a LLC : Limited Liability Company , similar à nossa LTDA .

## Exemplo:

Se você tiver um lucro de U\$ 40.000,00 numa casa e tiver despesas totais da empresa de U\$ 20.000,00, em vez de pagar 15% sobre U\$ 40.000,00 que daria U\$ 6.000,00, você pagará 15% apenas sobre a diferença, ou seja, sobre os U\$ 20.000,00 de lucro, que daria U\$ 3.000,00

### Tabela de Impostos Corporation

| Lucro                   | Escala de Impostos |
|-------------------------|--------------------|
| \$0-\$50,000            | 15.00%             |
| \$50,001 - \$75,000     | 25.00%             |
| \$75,001 - \$100,000    | 34.00%             |
| \$100,001 - \$335,000   | 39.00%             |
| \$335,001 - \$10,000,00 | 34.00%             |

---

### Tabela de Impostos LLC

| Lucro                   | Escala de Impostos |
|-------------------------|--------------------|
| \$0 - \$9,075           | 10,00%             |
| \$9,076 - \$36,900      | 15,00%             |
| \$36,901 - \$89,350     | 25,00%             |
| \$89,351 - \$186,350    | 28,00%             |
| \$ 186,351 - \$ 405,100 | 33,00%             |
| \$ 405,101 - \$ 406,750 | 35,00%             |
| \$ 406,751 - and up     | 39,60%             |

# 14

## TEMPO MÉDIO DO FLIP E SUAS FASES

Para uma melhor orientação ao investidor , detalharei o tempo médio dos Flips e suas fases.

O tempo médio dos Flips normalmente é de 6 meses, podendo ser um pouco menos ou um pouco mais, dependendo da rapidez de cada uma de suas fases.

### **Segue abaixo o tempo médio de cada uma das fases do FLIP :**

- 1 - Compra : 1 mês
  - 2 - Reforma : 1,5 meses
  - 3 - Revenda : 2 meses
  - 4 - Recebimento do Dinheiro : 1,5 meses
- Total de 6 meses .



# 15

## CONCLUSÃO

Diante de tudo que falamos sobre Flips nos EUA , concluo que o Flip é umas das melhores opções de investimento para curto prazo nos EUA e é indicado tanto para investidores iniciantes como para investidores profissionais, com experiência.

### **Dentre os fatores favoráveis ao Flip destaque :**

- 1 - Tempo rápido do negócio de em média 6 meses ;
- 2 - Você conseguir visitar e entrar no imóvel antes de realizar a compra e ainda poder desistir sem ônus no prazo acordado no contrato ;
- 3 - O bom retorno médio acima de 15 % para um prazo médio de 6 meses
- 4 - A segurança com que o negócio é realizado

Dentre os fatores desfavoráveis ao Flip destacamos :

1 - Muita competição pelos Flips, às vezes gerando retornos abaixo da média ;

2 - A reforma poder demorar mais que o esperado

3 - A venda poder demorar mais que o esperado

Esses são os principais pontos, destacados por mim, em relação ao Investimento em Flips nos Eua, um investimento rentável e seguro para os investidores, tanto para os sem experiência como para os investidores profissionais.

Um abraço,

João Carlos Gondim

Investidor Imobiliário Internacional



*João Carlos Gondim*

INVESTIDOR IMOBILIÁRIO INTERNACIONAL



joaocarlosgondiminvestidor  
**[www.joaocarlosgondim.com.br](http://www.joaocarlosgondim.com.br)**