



ENTRE AS 10 MAIORES ECONOMIAS DO MUNDO

PIB DO TEXAS JÁ É MAIOR QUE O DO BRASIL E CONFIRMA APOSTA DE EMPRESÁRIO

Em janeiro de 2007, o brasileiro Carlos Vaz tinha uma pequena empresa em Boston, na costa leste dos Estados Unidos, onde ganhava a vida comprando, reformando e vendendo casas, modelo de negócio que os americanos chamam de “house flips”.

Atento à rápida valorização dos imóveis no mercado imobiliário americano, que atingiram preços desproporcionais, Vaz percebeu a formação de uma bolha e decidiu dar uma guinada.

Depois de avaliar várias regiões dos EUA em busca dos melhores indicativos - demográficos, de crescimento econômico e de criação de empregos -, escolheu o Texas, desfez-se do último imóvel que ainda reformava e se fixou em Dallas. O destino mostrou que Vaz acertou em cheio em sua mudança.

Com taxa média de crescimento de 3,5% ao ano desde 2009 – apesar da crise financeira do subprime -, economia diversificada e boa oferta de empregos, o Texas se consolidou como o Estado mais atraente para negócios nos EUA. No primeiro trimestre de 2020, mesmo sob efeito parcial da pandemia, o PIB do Texas atingiu US\$ 1,891 trilhão, superando o do Brasil (pouco menos de US\$ 1,8 trilhão), o que coloca o Estado americano entre as dez maiores economias do mundo.

Vaz, que ainda atua no mercado imobiliário, também colheu frutos do crescimento do Texas nesse período. A Conti, empresa que fundou com um sócio americano ainda em 2007, atua no segmento multifamily, inexistente no Brasil e indiretamente beneficiado com os efeitos da bolha imobiliária de 2007 graças ao seu modelo de negócio - a empresa adquire e administra conjuntos residenciais em que as unidades são oferecidas exclusivamente para aluguel.

“Habitação é uma necessidade básica e alugar passou a ser visto pelo americano de classe média



como solução permanente, principalmente depois da crise financeira de 2007-2008 e, mais recentemente, devido à pandemia do novo Coronavírus”, diz Vaz.

Hoje, a empresa tem no portfólio cerca de 10 mil apartamentos para aluguel em 30 conjuntos habitacionais espalhados principalmente por Dallas, mas a empresa também está presente em Austin, San Antonio e Houston.

Desde a criação, a Conti movimentou US\$ 1 bilhão em ativos e, apenas em 2019, adquiriu propriedades avaliadas em US\$ 200 milhões. Vaz não foi o único a enxergar o potencial do Estado que adotou. Nos últimos dez anos, 120 multinacionais e grandes empresas transferiram sua sede corporativa de diversas regiões dos EUA para o Texas, incluindo Toyota, Tesla, Apple e Oracle. A corretora Charles Schwab, que administra ativos avaliados em US\$ 3,5 trilhões, anunciou recentemente que vai deixar San Francisco, na Califórnia, onde foi fundada há 49 anos, e centralizar suas operações em Dallas.

Essa corrida para o Texas se deve a vários fato-

res. Entre eles, vantagens fiscais – o Texas isenta pessoas físicas e empresas do pagamento de impostos estaduais -, poucas regulações para criar ou contratar empresas, excelente estrutura logística de estradas, portos e aeroportos, universidades de ponta e custo de vida, incluindo moradia, muito mais baixo se comparado ao da Califórnia ou de Nova York, na costa leste.

Além de empresas, americanos de outras regiões do país também estão se mudando para o Estado, em busca de empregos. Nos últimos 10 anos, a população do Texas cresceu 15,3% - bem acima do crescimento populacional médio do país, de 6,3%, segundo dados do Censo americano.

Mineiro de Itajubá, Vaz desembarcou em Boston em 2001. Tinha 20 anos de idade e apenas US\$ 300 no bolso. Passou por vários empregos temporários, usando parte do dinheiro para fazer cursos de administração e economia, até criar a empresa de “house flips”. Ao decidir se mudar para o Texas, Vaz mostrou visão estratégica por enxergar não só o potencial econômico do Estado como a mudança de comportamento da população americana, em especial da geração millennial – como são chamados os jovens nascidos entre 1980 e 2000.

“Os millenials enfrentam mais dificuldades para conseguir emprego que as gerações anteriores, ou seja, demoram mais para deixar a casa dos pais e ainda mais para se casar e ter filhos, quando a maioria dos americanos tem de tomar a decisão de comprar um imóvel”, diz Vaz. “Além disso, eles estão dando prioridade à flexibilidade e ao crescimento profissional: querem liberdade para buscar oportunidades em outra cidade ou país”, acrescenta.

O segmento multifamily atende a essas necessidades. As cidades onde a Conti está presente concentram a maioria das empresas que migraram para o Texas. O índice de ocupação dos imóveis é 92%, o que a torna uma boa opção para investidores. Para atraí-los, a empresa cria fundos que bancam a aquisição dos conjuntos residenciais. Os aluguéis geram rendimentos periódicos para os cotistas e depois de alguns anos, a propriedade é vendida e os investidores têm nova remuneração. É uma opção segura, por não depender da bolsa.

A Conti vem atraindo investidores brasileiros, que recentemente passaram a procurar no exterior alternativas com melhores rendimentos, devido à queda da taxa de juros aqui. A procura levou à criação de escritórios em São Paulo e Miami em setembro.

