

Miamiinvest  
.com

# Manual do Comprador

## Abertura de conta bancária nos Estados Unidos

É obrigatória a abertura de conta, caso haja interesse em comprar imóveis nos Estados Unidos.

As principais vantagens em ter uma conta bancária nos EUA são:

- Facilidade de transferir e receber divisas do Brasil.
- Acesso eletrônico, pagamentos, transferência de valores internos nos EUA.
- Obtenção de cartões de débito, crédito e cheques.

Documentos necessários: passaporte, vistos válidos, outro documento brasileiro com foto e endereço fixo nos EUA.

Nós da MIAMInvest também provemos esse serviço, caso haja necessidade.

O saldo mínimo de uma conta bancária nos EUA é de US\$ 25.



## Remessa de Divisas Brasil - Estados Unidos



Recomendamos aos nossos clientes a remeterem o montante da compra de imóveis via Banco Central, sempre como destino final a conta pessoal previamente aberta. O código da operação será “Remessa de Patrimônio”.

O tempo de envio e recebimento está em torno de 72 horas.

Caso o destino seja diretamente para um terceiro ou empresa de títulos (advogados), o processo será mais burocrático e demorado, pois o Banco Central irá solicitar documentos adicionais tais como: contrato de compra e venda notariado e consularizado, imposto de renda dos últimos anos, entre outros.

O tempo de envio e recebimento depende de cada banco, onde os clientes possuem conta.

Para maiores informações, favor checar diretamente com o seu banco ou acessar o site do Banco Central: [www.bcb.gov.br](http://www.bcb.gov.br)

## Declaração de Imposto de Renda nos Estados Unidos



A declaração é obrigatória somente caso a propriedade esteja gerando ganhos de capital, por exemplo alugada.

Todas as despesas pertinentes a ela podem ser deduzidas e abatidas sobre o lucro tais como: juros da prestação, condomínio, IPTU e gastos de viagem para visitar a propriedade.

A MIAMInvest também oferece a assessoria completa no processo de declaração de pessoa física e jurídica.

## Empresa de Títulos

As empresas de títulos são formadas por advogados licenciados para atuarem no mercado imobiliário norte-americano, provendo os seguintes serviços;

- Levantamento legal e jurídico da propriedade em questão.
- Levantamento legal e jurídico do proprietário.
- Transferência de titularidade do vendedor para comprador.
- Coordenação financeira entre comprador, vendedor e banco(s).
- Entrega das chaves e toda a documentação pertinente a transação.



As empresas de títulos possuem uma conta bancária chamada “Escrow”, que tem como finalidade receber todo o montante a ser pago pelo comprador e vendedor. O uso indevido dessa conta pode acarretar penalidades legais e jurídicas.

Nós aqui da MIAMInvest sempre recomendamos o uso de uma empresa de títulos para minimizar os riscos de fraudes e problemas financeiros, legais e jurídicos.

As empresas de títulos são utilizadas em 99% das transações imobiliárias em territórios americanos. A maioria dos custos são fixos, referentes a taxas, impostos e selos.

Outra opção seria utilizar o próprio advogado.

## Vantagens em comprar um imóvel na pessoa jurídica

- Evitar o “Estate Tax” ou imposto de transferência de hereditariedade, 50% do valor do imóvel.
- Redução dos riscos de ações legais e jurídicas contra o proprietário.
- Benefícios e facilidades em deduções e declarações de imposto de renda.

Oferecemos toda assessoria nesse processo, desde a criação, abertura, manutenção e conclusão da mesma.

Obs.: Os custos variam de acordo com a estrutura e necessidade desejada.

Os custos de transferência de titularidade de uma pessoa física para jurídica são mínimos e podem ocorrer a qualquer momento. Recomendamos nossos clientes sempre comprarem os imóveis em nome de pessoa física e se houver o interesse, transferir para uma jurídica.



## Tipo de visto para compra de imóveis nos Estados Unidos



É permitida a compra de imóveis, seja à vista ou financiada com o tipo B1 / B2.

Vale ressaltar que a compra de um imóvel nos EUA não oferece nenhum benefício ou facilidade no processo de imigração americana.

## Financiamento para estrangeiros ou “Foreign National Loan”



A MIAMInvest trabalha com alguns bancos na Florida, que oferecem planos de financiamento, específicos para o comprador estrangeiro.

Basicamente, o plano de financiamento consiste em 30% de entrada mínima do valor do imóvel, prazo de 30 anos, 5.5% a.a. de taxas de juros fixos por 5 anos. A partir do quinto ano pode ter uma variação máxima de 2% a.a. tendo como teto máximo 11.45% nesses 30 anos.

Vale ressaltar que não existe nenhuma penalidade, em caso de quitar a dívida antes do prazo estipulado no contrato de financiamento.

Documentos necessários para obtenção do financiamento:

- Aplicação do banco, devidamente preenchida com os dados do comprador.
- Cópia do passaporte e visto válidos.
- Carta de referência do(s) banco(s), de preferência em inglês. A carta deve mencionar o nome, endereço, data de abertura, saldo atual, outros que vierem agregar.
- Carta de referência do empregador, de preferência em inglês, mencionando nome, endereço, data do vínculo empregatício, cargo, remuneração anual, bônus, outros que vierem agregar.
- Caso tenha negócio próprio: carta do contador de preferência em inglês, mencionando a natureza do negócio, nome, endereço, data de início, cargo ocupado, faturamento anual e outros documentos que vierem a agregar.
- Cópia dos últimos 3 meses de extrato bancário.
- Comprovante de residência no Brasil: conta de água ou luz.
- Lista de ativos.

O banco também tem o direito de solicitar documentos adicionais, caso as informações informadas acima não são suficientes.

A MIAMInvest recomenda aos nossos clientes a checarem diretamente com os bancos que possuam relação no Brasil ou EUA, caso exista uma melhor opção de financiamento.

## Modalidades de “Short Sale” e “Foreclosure”



O processo de “Short Sale” acontece quando a dívida do proprietário com o banco, onde possui o empréstimo é mais alta do que o valor de mercado da propriedade em questão.

Nesse caso, o banco permite que o proprietário tente vender a propriedade pelo valor de mercado nos próximos meses, antes de tomá-la como garantia, ou seja, “Foreclosure”.

Atualmente, nós da MIAMInvest não recomendamos aos nossos clientes a comprarem propriedades que se encontram nessa modalidade, devido à demora de aprovação dos bancos, que varia de 3 a 9 meses e o compromisso do cliente com esse contrato.

Vale enfatizar que o banco tem o direito de não aprovar essa modalidade ou mesmo enviar uma contra-oferta depois desses 9 meses de espera.

Propriedades que estão em Floreclosure, já estão sob posse, fazem parte do ativo e estão sendo vendidas diretamente pelos bancos através de imobiliárias locais.

Nessa modalidade, os interessados vão participar de um verdadeiro leilão com outros compradores. O banco por sua vez, também não tem a obrigação de aceitar ou mesmo, enviar uma contra-oferta, mesmo que o valor ofertado seja maior que o pedido.

Vale ressaltar que a propriedade em questão é vendida no status “AS IS”, ou seja, o comprador será responsável pelos custos de concerto e reparos de todas as irregularidades.

Pelo que temos observado nos últimos meses, os preços de venda das propriedades sob a modalidade de “Short Sale” e “Foreclosure” estão muito próximos as que estão sob a modalidade de vendas regulares, diferentemente dos anos anteriores, onde a diferença era consideravelmente alta.

Infelizmente, muitas empresas nesse segmento divulgam e oferecem propriedades que estão sob essas modalidades, para atraírem clientes e não mencionam os detalhes dessas modalidades e a situação atual do mercado imobiliário americano.

## Primeiros passos apos a compra de um imóvel nos Estados Unidos

### Energia Elétrica



Acessar o site [www.fpl.com](http://www.fpl.com) e seguir as instruções de novos clientes. Vale ressaltar que será solicitado a cópia do passaporte e também um pagamento de garantia, por se tratar de não residente.

Esse depósito é devolvido integralmente, uma vez que o serviço seja cancelado.

### Água



Em caso de apartamentos essa despesa já esta incluída no condomínio.

Em caso de casas, o proprietário tem que se dirigir pessoalmente à prefeitura da cidade para registrar a nova conta. O processo é simples e rápido e nós da MIAMInvest também provemos o acompanhamento, para uma maior facilidade.

### TV a Cabo e Internet



Recomendamos aos nossos clientes a ligarem diretamente para os provedores locais: COMCAST, DISH NETWORK ou AT&T.



## Serviços Opcionais

### *Gestão Imobiliária*

---



Serviços de limpeza, jardinagem e piscina.

### *Reformas em geral*

---



Administração, contratação de mão-de-obra e aquisição de materiais para reformas em imóveis.

### *Concierge*

---



Serviços de motorista, mercado, banco, pagamento de contas, entre outros.

### *Aluguel*

---

De acordo com o mercado, a porcentagem de 10% sobre o valor total do aluguel.

### *Venda*

---

De acordo com o mercado, a porcentagem é de 6% sobre o valor de venda.

Obs.: Os preços de gestão imobiliária, reformas e concierge variam caso a caso.

## Acesso a 100% das propriedades

Diferentemente do Brasil, todas as empresas que atuam no setor imobiliário norte-americano têm acesso a um banco de dados chamado MLX, onde constam 100% das propriedades que estão à venda e que foram vendidas desde a construção.

Isso nos permite prover relatórios de estatísticas e análises de preço entre outros.

Certamente os compradores terão visibilidade de todas as unidades que estão à venda, ou mesmo as que foram vendidas em uma determinada região, condomínio ou edifício.