

Como Comprar um Imóvel em Miami

1 – Qual documentação é necessária para um estrangeiro/brasileiro comprar um imóvel na Flórida ?

Passaporte e visto de entrada nos USA válidos.

2 – Quais são os impostos, taxas, condomínio, manutenção, impostos de propriedade e IR ?

Imposto de propriedade (IPTU) aproximadamente 2% do valor de venda ao ano.

Custos de transferência da propriedade: Varia de 4% a 6%.

Condomínio: varia de acordo com o edifício e a área do imóvel.

Gastos fixos: IPTU deverá ser pago em única parcela entre os meses de novembro a março.

Mensalidade, taxa de eletricidade, telefone, TV a cabo e Internet. Em alguns condomínios já está incluído TV a cabo e Internet.

3 – Posso fazer remessa (casa de câmbio) mesmo pagando à vista ?

A remessa poderá ser feita da forma mais conveniente ao cliente. Através de um banco brasileiro, aonde no caso se deve apresentar uma cópia do contrato e solicitar um envio de câmbio (contrato de câmbio).

4 – No caso da compra à vista, ainda é necessário a abertura de conta em algum banco nos USA ?

A abertura da conta nos EUA é necessária da mesma forma, para que seja efetuado o pagamento das contas mensais de condomínio e eletricidade, assim como recebimento de aluguel, em caso da propriedade estar alugada.

5 – A pessoa que adquire um imóvel nos USA tem algum benefício ou privilégio para emissão de Green Card, visto permanente ou algo similar ?

Geralmente não, salvo se o empreendedor puder oferecer o benefício do programa EB-5. Poucos incorporadores oferecem este tipo de benefícios.

Sugerimos que sempre seja consultado um advogado nos USA, uma vez que os cenários da economia brasileira acabam influenciando os programas de concessão de vistos no USA.

6 – O advogado deverá ser contratado por quem ? Vendedor, comprador ou os dois ?

As duas partes deverão contratar um advogado.

7 – É possível concluir o fechamento da venda e contrato no Brasil ?

Sim, através da embaixada/consulado, ou de uma procuração para um representante na Flórida.

8 – Qual é a media da taxa de financiamento imobiliário ao ano ?

Para clientes brasileiros hoje os bancos exigem entre 30% e 35% do valor de entrada, o restante é financiado em até 30 anos e as taxas variam de acordo com o prazo de financiamento. Oscilam entre 3,95% a 4,65%.

9 – É possível comprar na Pessoa Jurídica ?

Sim, mas nem todos os bancos financiam para pessoas jurídicas.

10 – Caso não tenha empresa nos USA quais os procedimentos ?

O procedimento é simples. Uma empresa americana é formada em 24 horas. Uma empresa offshore, que poderá ser usada em certas situações, geralmente é formada em 3 e 5 dias. O cliente poderá optar em comprar em nome da pessoa física ou em nome de uma empresa offshore. Deve-se obter aconselhamento jurídico de um advogado para estudar a melhor estrutura a ser criada em função do direito tributário americano, bem como o imposto de herança americano.