



# COMO FUNCIONA O PROCESSO DE EMISSÃO DA ESCRITURA DURANTE UM INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NOS EUA

30 janeiro, 2020

Est. Reading: 4 minutes

## **Escolher o mercado imobiliário americano ao considerar um investimento, pode ser uma escolha lucrativa, hoje vamos ter uma visão geral dos seus procedimentos.**

Uma das principais características que diferenciam o processo no **mercado imobiliário americano** em comparação ao brasileiro é a ausência do tabelião, tornando-o sem dúvida menos oneroso.

Ao optar por investir nos exterior, ou seja, optar por um **investimento imobiliário nos EUA**, deve-se observar três pontos principais para prosseguir com o fechamento::

### 1. Agente Autorizado (Agente Imobiliário)

Esta categoria viu a sua participação no mercado diminuir significativamente desde a chegada da internet, a partir deste ponto foi disponibilizado de forma online uma série de informações específicas sobre as opções imobiliárias do mercado (relação de imóveis à venda) que anteriormente eram exclusivas dos agentes.

É concedida, no entanto, a peculiaridade das competências profissionais dos corretores, entre as quais se destaca a capacidade de realizar uma análise aprofundada sobre um imóvel, a fim de determinar o seu valor atual de mercado e, eventualmente, uma projeção do mesmo no futuro. Deve-se levar em consideração que uma vez identificado o imóvel que será adquirido, inicia-se a fase em que o contrato será preparado; o agente deve então, preparar todos os documentos necessários para proceder com a escritura.

Sendo estes aspectos relevantes para a compra de um imóvel, é importante avaliar a pessoa mais adequada e que seja capaz de proporcionar maior segurança ao comprador. Por isso é aconselhável recorrer a um profissional jurídico qualificado.

### 2. Advogado (Advogado Imobiliário)

O advogado não só tem a capacidade de negociar os termos do contrato, mas também procura a forma mais vantajosas para o seu cliente, que está prestes a concluir a compra de um imóvel como um **investimento imobiliário nos EUA**; ele tem um conhecimento profundo das leis, o que lhe permite uma análise criteriosa dos termos do contrato. Neste sentido, é necessário levar em conta que, sendo uma república federativa, cada estado americano tem as suas próprias leis.

A principal função desempenhada pelo advogado é a Pesquisa do Título, que certifica que o imóvel será vendido sem nenhum ônus referente. O resultado desta pesquisa é extremamente importante porque revela se o vendedor realmente tem o direito legal de vender o imóvel.

Por exemplo, vamos supor que foi identificado um débito que o vendedor necessita pagar: o advogado será capaz de transformar este problema em vantagem, exigindo uma redução significativa do preço para fechar o acordo. Consequentemente, poderá também ser capaz de garantir que quaisquer questões pendentes tenham sido resolvidas.

Outra função importante é a análise dos documentos de inspeção: estes documentos devem incluir a menção de eventuais reparos necessários ao imóvel.

Na grande maioria dos casos, a fim de proteger ambas as partes, um Advogado Imobiliário tem uma conta fiduciária, onde o comprador pagará a entrada e o saldo (Pagamento total); a partir desta conta, a transferência será então providenciada em favor do vendedor. Em caso de qualquer quantia faltar ao valor estipulado no contrato, a conclusão da escritura será bloqueada.

Finalmente, para o registro da venda nos arquivos do município e do estado onde se encontra o imóvel, o advogado poderá completar de forma rápida e eficiente, com o conhecimento preciso das diversas regras do processo.

### 3. Companhia de Títulos

Companhias de Títulos são empresas especializadas na preparação dos documentos necessários para completar a venda de imóveis, e representam peculiaridades dos Estados Unidos e do Canadá.

Basicamente, oferecem os mesmos serviços que um Advogado Imobiliário, mas podem contar com uma economia operacional. Os custos são significativamente menores. Basta pensar que para realizar uma Pesquisa de Título, que discutimos brevemente no parágrafo anterior, a grande maioria dos advogados recorrem a uma Companhia de Títulos.

O investidor que decidir realizar um **investimento imobiliário nos EUA**, confiando nestes três profissionais em relação ao processo de escrituração, irá certamente encontrar transações mais vantajosas do ponto de vista burocrático em comparação com as que encontraria no Brasil.