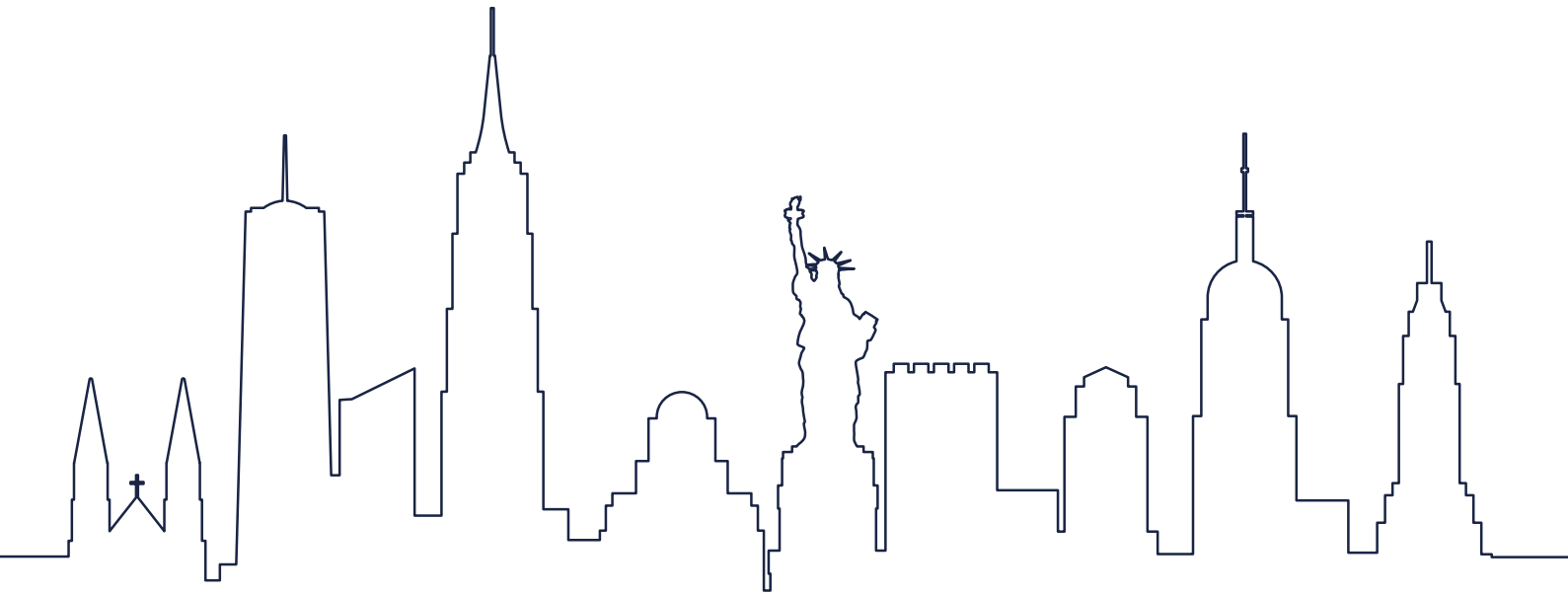
OPISAS®

www.opisas.com

Perguntas Frequentes (**FAQ**)



OPISAS®
www.opisas.com

ÍNDICE FAQ EUA

01 Informações Gerais

02 Aspectos Jurídicos e Tributários

03 Procedimentos para Aquisição

04 Pós-Venda / Administração de Imóveis

05 Revenda

OPISAS®
www.opisas.com

01 Informações Gerais

Preciso adquirir cidadania para comprar um imóvel nos EUA?

Não é necessário adquirir cidadania norte-americana ou possuir um Green Card. Entretanto, você precisa possuir um Número de Identificação de Contribuinte Individual de Pessoa Física - ITIN ou um Número de Identificação de Empregador (EIN), caso adquirira uma empresa.

Esse cadastro é criado para fins fiscais, concedido a estrangeiros que precisam de um Número de Identificação de Contribuinte Norte-Americano (NT: cadastros equivalentes aos nossos CPF e CNPJ), mas que não estejam habilitados a adquirir um número de Seguro Social (NT: cadastro previdenciário).

Quais os custos relacionados à propriedade na aquisição de um imóvel nos Estados Unidos da América?

Um imóvel tem três principais custos:

1. Imposto Predial (IPTU), que varia de 1% a 2% do valor cadastral do imóvel, o que equivale a aproximadamente 35/40% a menos do que o valor atual de mercado. Os impostos sobre a propriedade são totalmente utilizados pelo estado e as despesas de infra-estrutura federal estão disponíveis on-line. As demandas de impostos sobre a propriedade variam de acordo com o estado, embora estes sejam emitidos anualmente ou bianualmente.
2. Taxas HOA (Taxa de Condomínio), taxa da Homeowners Association (HOA), é uma taxa mensal que inclui o seguro sobre a gestão, manutenção das áreas comuns, telhado e fachada. A contratação de uma apólice de seguro é obrigatória para propriedades individuais, ou seja, não localizadas dentro de um condomínio.
3. A taxa de administração de propriedade é paga mensalmente à empresa de administração de propriedades que administra o dia-a-dia de seu imóvel. A taxa de administração é normalmente entre 8% a 12% do valor do aluguel mensal cobrado. Este custo inclui serviços tais como a criação de contas de serviços públicos, pagamento de aluguéis, cobrança de aluguéis, pagamentos ao proprietário e muito mais.

OPISAS®
www.opisas.com

02 Aspectos Jurídicos e Tributários

Preciso constituir uma sociedade limitada (LLC) para compra um imóvel nos Estados Unidos?

Não. Entretanto a OPISAS recomenda que você o faça e pode auxiliá-lo durante todo o processo.
Os custos de aquisição de um imóvel nos EUA são idênticos caso você compre na qualidade de pessoa física ou jurídica. Porém, considerando as particularidades tributárias norte-americanas, geralmente é mais vantajoso adquirir um imóvel como pessoa jurídica (sociedade anônima, sociedade simples, sociedade limitada), uma vez que os custos podem ser deduzidos (incluindo viagens para visitar o imóvel, despesas de subsistência, custos de manutenção e taxas de administração, dentre outros). Inclui-se, ainda, a depreciação da unidade, que é calculada em 27 anos (1/27) do preço da aquisição do imóvel.

Gostaria de constituir uma sociedade limitada (LLC). Quais os procedimentos necessários?

Podem ser constituídas através da internet.
A OPISAS podera´assessorá-lo na abertura de sua empresa e nas etapas necessárias até a obtenção de um Número de Identificação de Empregador (EIN), que é fundamental para que sua empresa adquira o status de estabelecimento ativo.

Qual a melhor finalidade comercial para uma empresa constituída com o intuito de adquirir imóveis nos EUA?

Nos Estados Unidos a finalidade comercial não é rigidamente vinculativa. Pode dar margem ao estabelecimento de mais de um tipo de negócio. É, na verdade, bastante ampla e inclui qualquer atividade que possa ser realizada no Estado em que a empresa for constituída, com exceção de certos ativos, como serviços bancários ou administração de fundos, importação, exportação, etc.

Qual a despesa de renovação para manter uma empresa aberta nos EUA?

A operação é muito simples e o cliente pode fazê-lo on-line. Na Flórida, por exemplo, o custo anual de renovação de uma empresa varia entre US $100 a US $200. Como alternativa, a equipe da OPISAS está disponível para renovar a empresa anualmente.

OPISAS®
www.opisas.com

Qual a despesa com a contabilidade anual de uma empresa nos EUA?

A OPISAS tem parceria com uma empresa norte-americana de profissionais da área tributária que vão orientar todas as etapas para se fazer a fixam esses custos a partir de U$500.00 para uma sociedade limitada formada por uma única pessoa, dependendo da quantidade e natureza das operações realizadas por essa pessoa jurídica.

Qual a alíquota do Imposto sobre a Renda de uma empresa nos EUA?

Como os Estados Unidos são uma confederação, há diversos níveis de tributação. Os impostos sobre a renda são divididos em:

- IMPOSTO FEDERAL, que é idêntico em todos os Estados, aplicando-se a pessoas físicas e jurídicas. As alíquotas desse tributo variam de um mínimo de 15% até um máximo de 38%.
- IMPOSTO ESTADUAL, cujas alíquotas variam de acordo com o estado de referência, onde, empresas de acordo com a quantidade de imóveis que possuam podem se adequar a alíquota mínima, que graças a dedução de quase todas as despesas da empresa encima do total tributável.

OPISAS®
www.opisas.com

03 Procedimentos para Adquisição

Como faço para reservar um imóvel?

Formulário de Reserva
Para dar início ao processo de compra de um imóvel por meio da OPISAS, você deve primeiramente preencher o Formulário de Reserva abaixo com todas as informações da pessoa que está adquirindo o imóvel, assinando ao fim do referido formulário em sinal de concordância com os termos e condições de reserva.
Juntamente com o Formulário de Reserva devidamente preenchido, o Cliente deverá efetuar o pagamento da Taxa de Reserva/Fechamento, no valor de $3.200* (taxa única). Esta taxa cobre despesas administrativas e impostos associados à aquisição de um imóvel Invest, abrangendo a preparação e registo de diversos contratos, juntamente com impostos relacionados de acordo com a legislação dos EUA.
Para quem optar pelo serviço adicional de abertura de empresa nos EUA fornecido pela Opisas, será cobrado um valor adicional de US$ 1.400**. Este serviço inclui a criação de sua empresa dedicada nos EUA, em conformidade com a Transparency Act, nomeação de um Agente Registrado, domicílio, serviços de correspondência, solicitação de EIN (Número de Identificação do Empregador) e assistência na abertura da conta bancária da empresa.
*Observe que esse valor pode variar de acordo com a localização.
**Para estruturas Corporativas, será incorrido um adicional de US$ 400.

Contrato de Compra & Venda
A reserva será confirmada com o depósito referente ao CLOSING, cópia do passaporte do cliente e um contrato de reserva assinado. Em seguida sera´disponibilizado ao Comprador o 'Contrato de Compra & Venda' padronizado. Neste documento constará todos os dados do comprador e do vendedor, contendo ainda características específicas do imóvel, cronograma de pagamento, data de fechamento do negócio e outras informações relevantes sobre o imóvel que esteja relacionada às condições de venda.
Após as partes assinarem o Contrato de Compra e Venda, este será enviado para a Title Company indicada, para dar as providências na documentação relacionada ao fechamento do negócio.

Documentos Finais
Quando o negócio for fechado, sera´disponibilizada ao comprador e ao vendedor uma declaração de conclusão do negócio assinada pela Title Company/Representante, indicada pelo vendedor.

Uma declaração de conclusão padrão, conhecida como Declaração do Departamento Norte- Americano de Habitação e Desenvolvimento Urbano (HUD) irá listar todos os valores relacionados à compra do imóvel, incluindo, dentre outros, impostos, aluguel proporcional, despesas relacionadas ao fechamento do negócio, e despesas com seguro residencial.

Despesas relacionadas ao fechamento do negócio
As despesas relacionadas com a aquisição e posterior emissão de escritura do imóvel podem variar dependendo dos honorários de advogados ou Title Company que esteja facilitando o negócio.

Escritura Translativa do Imóvel?
Após finalizar a compra, o novo proprietário receberá pelos Correios a Escritura Translativa do Imóvel Registrada, contendo a Apólice do Proprietário emitida pela Title Company. Esses documentos confirmam que o imóvel foi legalmente transferido para seu novo dono.

É possível visualizar a via eletrônica da Escritura Translativa do Imóvel no Arquivo Público do Condado em até 7 dias após a Conclusão do negócio. A pedido do Comprador, uma cópia dessa escritura podera´ser enviada para o seu e-mail.

OPISAS®
www.opisas.com

Quais são os custos de fechamento associados ao comprar uma propriedade?

Os custos de fechamento não estão inclusos no preço do imóvel. São despesas necessárias para finalizar uma transação imobiliária.
Os custos podem incluir as taxas de obtenção de empréstimos, taxa de avaliação do imóvel, pesquisa da escritura do imóvel, seguro sobre a propriedade, imposto de transferência, taxa de averbação, custo com o registro da escritura, bem como cobrança de relatórios de crédito.
Esses custos de fechamento referem-se a transferência da propriedade para o Comprador. São calculados em dólar, de 2% a 5% sobre o valor da propriedade e poderá variar de acordo com o Estado Americano.
Segue abaixo uma lista com as possíveis taxas que podem ser incluídas no fechamento da compra:

- **Avaliação:** paga à empresa de avaliação para confirmar o valor de mercado do imóvel.
- **Taxa Jurídica:** paga ao advogado para realizar a revisão dos documentos de fechamento em favor do comprador. Essa taxa somente é exigida em alguns Estados.
- **Taxa de fechamento ou Taxa de Custódia:** paga à companhia de títulos (*Title Company*), empresa de custódia ou ao advogado pela condução e revisão do fechamento da compra. A companhia de títulos supervisiona o fechamento como uma etapa da compra do imóvel. Alguns Estados exigem que um advogado imobiliário esteja presente no fechamento.
- **Taxa Postal:** Destinada para arcar com o custo do envio dos documentos do financiamento imobiliário para que a transação ocorra em tempo mais breve possível.
- **Taxa de Transferência do Condomínio:** O vendedor é o responsável por arcar com essa taxa, que possui as seguintes finalidades: comprovar que todas as obrigações condominiais estão sendo cumpridas em dia; inclui uma cópia das demonstrações financeiras, das atas e das comunicações do condomínio. O comprador deve revisar esses documentos para determinar se o condomínio possui reservas financeiras, ações judiciais ou quaisquer outros fatores que possam ser motivo de preocupação no momento da compra. Também serão incluídos os estatutos, regras e regulamentos do condomínio.
- **Seguro sobre a Escritura de Propriedade do Imóvel:** é uma apólice de seguro que protege o comprador no caso de terceiro contestar a titularidade de seu imóvel. Geralmente, este seguro é opcional.
- **Impostos sobre o Imóvel:** Normalmente, as instituições financeiras de financiamento imobiliário exigem que o comprador pague todos os impostos incidentes dos primeiros 60 (sessenta) dias da compra, na data de fechamento (*closing*).
- **Taxas de Averbação e de Registro:** é uma taxa cobrada pelo cartório de registro, geralmente da cidade ou do município, para realizar a averbação do título de compra no registro público de imóveis.
- **Taxa de Inspeção:** Essa taxa é paga a uma empresa de inspeção de imóvel para verificar as medidas e dimensões da propriedade. Essa taxa somente é exigida em alguns estados.
- **Taxa de Pesquisa da Escritura do Imóvel:** essa taxa é paga à companhia de título (*Title Company*) para realizar uma pesquisa completa nos registros do imóvel. A companhia de título pesquisa a escritura do imóvel, garantindo que ninguém mais tenha direito a ele.
- **Imposto de Transferência:** é o imposto pago quando a propriedade é transferida do vendedor para o comprador.

A OPISAS simplificou tudo isso ao seu cliente, graças às parcerias construídas ao longos desses anos de experiências. Nosso cliente terá apenas que arcar com o valor total de **US$ 3,200 ou US$ 4,000**, se incluir a criação da LLC. Se o imóvel for localizado em **Maryland**, o custo de fechamento ficará em **US$ 4,200 ou US$5,000**, se incluir a criação da LLC. Esses valores cobrirão todos os custos relacionados ao fechamento de um imóvel na modalidade **OPISAS *invest***.

OPISAS®
www.opisas.com

04 Pós-Venda e Administração de Imóveis

No que consiste o Seguro da Associação de Proprietários de Imóveis (HOA) ou da Associação de Proprietários de Unidades em Condominio (COA)?

A Associação de proprietários de imóveis, conhecida como HOA, é uma organização que supervisiona habitações comunitárias, condomínios, ou outras figuras habitacionais em que os membros são responsáveis por criar, executar e respeitar normas e regulamentos. As Associações de proprietários de imóveis geralmente cobram taxas ou encargos para cobrir manutenção e despesas com áreas comuns, como parques e piscinas.

Assim, o Seguro da Associação de Proprietários de Imóveis é destinado para garantir a cobertura da associação de seus membros e da estrutura **exterior** do imóvel, incluindo telhado e bens físicos (quando for o caso) de indenizações decorrentes de demandas patrimoniais e de responsabilidade civil.

Preciso adquirir Seguro Residencial?

A decisão final é sua. Entretanto, a maioria das empresas de gestão de imóveis exigem seguro para assegurar a proteção de todos, inclusive da própria empresa. Embora seja altamente recomendável que você adquira Seguro Residencial para proteger seu investimento na eventualidade de desastres naturais, incêndios, raios, furacões ou quaisquer outras situações excepcionais, recomenda-se que você verifique com a sua seguradora O QUE seu plano de seguro cobre.

Quais os riscos cobertos pelo Seguro Residencial?

Embora possa existir diferenças entre os planos de seguro, os principais riscos cobertos pelo seguro residencial são os seguintes:
Avarias ou danos ao imóvel, bem como a outras estruturas no terreno (vazamentos em virtude de rompimento de canos, vazamentos de aparelhos de ar-condicionado, incêndios);
Avarias ou danos a bens pessoais e estruturas que estejam no imóvel;
Lesões ou danos a terceiros (geralmente hóspedes e pessoas que visitem o seu imóvel).

OPISAS®
www.opisas.com

A taxa mensal da Associação de Proprietários de Imóveis (HOA) cobre exatamente o quê?

Para condomínios em geral, inclusive condomínios de luxo, as despesas-padrão de manutenção incluem: manutenção de áreas comuns e espaços verdes, seguro para as áreas comuns, despesas de portaria, uso de quadra de tênis, ginásio, sauna, churrasqueira, hidromassagem, píer, piscinas, etc.

Outras taxas e encargos por serviços cobertos pela taxa da HOA podem incluir serviços de segurança comunitária, piscinas, área para churrasco e piquenique, passeios de barco, etc. A taxa mensal da HOA sera´determinada pelo local em que estiver localizado o seu imóvel.

Como um eventual inquilino fará para me pagar o aluguel do imóvel?

O(s) inquilino(s) paga(m) para a empresa que administra o seu imóvel. O administrador irá subtrair do aluguel e pagar em seu nome despesas com serviços públicos, taxas condominiais e impostos que incidirem sobre o imóvel ao final de um exercício fiscal.
A empresa administradora deverá transferir o saldo dos fundos para uma conta indicada pelo proprietário (em país de sua preferência) a cada mês, trimestre ou ano. Todos os rendimentos e despesas são discriminados no extrato mensal de administração do seu imóvel.

Posso alugar meu imóvel em Miami por temporadas mensais ou semanais?

Essa matéria é regulamentada pelo município e pela comunidade, como por exemplo ocorreu em 9 de junho de 2010, quando o município de Miami Beach votou contra a possibilidade de locações por curta temporada. A cidade de Miami Beach está dividida em várias áreas, incluindo áreas em que se permite exercícios, áreas comerciais e áreas residenciais.

Há três tipos de áreas residenciais em Miami:

RM- 1: Residencial Multifamiliar, baixa densidade. Enquadram-se geralmente neste tipo de área residencial todos os apartamentos e casas localizados em ruas e avenidas que vão da Drexel Avenue até Bay Road (para o oeste em direção à baía). Não é possível alugar apartamentos localizados na RM- 1 por prazo inferior a 6 meses.

RM- 2: Residencial Multifamiliar, média densidade. Enquadram-se geralmente neste tipo de área residencial todos os apartamentos localizados na Washington e na Collins Avenue. Na RM-2, admite- se a locação de imóvel residencial por prazo inferior a 6 meses.

RM- 3: Residencial Multifamiliar, alta densidade. Enquadram-se geralmente neste tipo de área residencial todos os apartamentos localizados na Ocean Drive. Na RM-3, admite-se a locação de imóvel residencial por prazo inferior a 6 meses.

OPISAS®
www.opisas.com

O que acontece se o inquilino parar de pagar o aluguel e eu quiser encontrar um novo inquilino para o meu imóvel?

Sera´expedida uma notificação de despejo pelo não pagamento do aluguel. O inquilino tem 3 dias para retificá-la ou deixar o imóvel.
Nos 3 dias seguintes, o proprietário entrará com uma ação judicial contra o inquilino. A empresa administradora do imóvel dará início a todos os procedimentos em nome do proprietário após a publicação de avisos/notificações de despejo.

Após ser citado, o inquilino tem 5 dias para apresentar sua defesa no tribunal e expor o caso, mesmo que seja obrigado a depositar em juízo o montante devido a título de aluguel.
Caso não seja possível citar o inquilino, o tribunal irá autorizar a autoridade policial competente para que promova o seu despejo. Caso seja citado, sera´fixada uma data para a realização de audiência. Perdendo a ação, após a realização da audiência, o inquilino tera´que pagar o aluguel devido em dobro, arcando ainda com as custas judiciais e os honorários dos advogados do proprietário. Não comparecendo a audiência, o inquilino perde automaticamente a ação.

Vencendo o proprietário a ação, o juiz podera´expedir um mandado para a autoridade policial competente, habilitando o proprietário a retomar a posse do seu imóvel no prazo de 24 horas após a expedição da notificação escrita de despejo. A partir de então, o proprietário ou administrador do imóvel poderá mudar sua fechadura. Transcorridas 48 horas do momento em que a autoridade policial tomou posse de quaisquer bens pessoais do inquilino, estes poderão ser vendidos para fins de pagamento de aluguel e outras despesas.

É necessário mobiliar o meu imóvel para dele dispor?

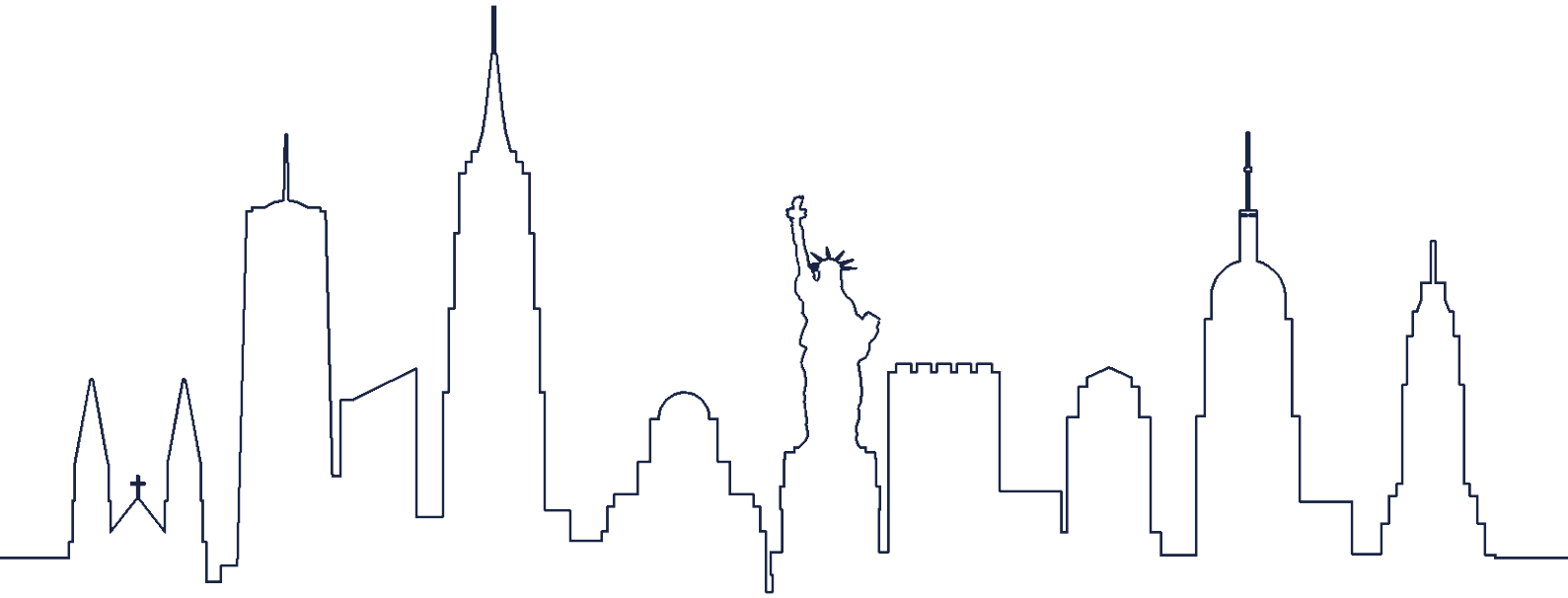
Não. Os imóveis são quase sempre alugados sem mobília. Para um inquilino típico, que aluga pelo prazo de um ano, sai mais em conta alugar o imóvel sem ela, pois é costume que os inquilinos ao se mudarem tragam seus próprios móveis e pertences.
Porém a maioria dos imóveis já vem com a cozinha e lavanderia montadas (geladeira, fogão, microondas, máquina de lavar louças, máquina de lavar e secar roupas.

OPISAS®
www.opisas.com

05 Revenda

O que ocorre caso eu decida vender meu imóvel ou necessite liquidar o investimento?

A OPISAS pode auxiliá-lo nesta etapa, quando você decidir que é a hora certa de vender o seu imóvel, a OPISAS contará com a sua equipe de vendas para trabalhar a revenda do seu imóvel buscando investidores prontos para investir seus recursos no lucrativo mercado de aquisição de imóveis.



COPYRIGHT © OPISAS. ALL RIGHTS RESERVED.

DISCLAIMER. To the best of our knowledge, the information contained herein is accurate and reliable as of the date of publication; however, we do not assume any liability whatsoever for the accuracy and completeness of the above information. OPISAS makes no warranties which extend beyond the description contained herein. Information is also provided with the understanding that OPISAS do not provide legal activities, accounting. OPISAS disclaim any liability, personal risk or loss or other wise, incurred as a result of directly or indirect use and application of any content of this document. This is an unoffical guide about bank accounts in the Usa. Opisas is not associated or affiliated with Bank of America. No infringement on Bank of America is intended, Opisas does not make any claim to any intellectual property rights associated with Bank of America or any of the other third parties mentioned in this guide.