



OPISAS[®]

OVERSEAS PROPERTY INVESTMENT SOLUTIONS AND SERVICES

Perguntas Frequentes (FAQ)



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

01

Informações Gerais



Preciso adquirir cidadania para comprar um imóvel nos EUA?

Não, não é necessário adquirir cidadania norte-americana ou possuir um Green Card. Entretanto, você precisa possuir um Número de Identificação de Contribuinte Individual – Pessoa Física (ITIN, em Inglês) ou um Número de Identificação de Empregador (EIN, em Inglês), caso vá adquirir uma empresa. É um cadastro criado para fins fiscais, concedido a estrangeiros que precisem 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).



Preciso de visto para viajar para os EUA – O que é “ESTA”?

“ESTA” é a sigla para Sistema Eletrônico de Autorização de Viagens. Turistas estrangeiros que pretendam utilizar o Programa de Isenção de Vistos (VWP, em Inglês) para viajar aos Estados Unidos devem cumprir maiores exigências de segurança e têm de arcar com o pagamento de uma taxa administrativa. Os turistas que estejam qualificados para viajar aos EUA utilizando o Programa de Isenção de Vistos devem solicitar autorização e pagar a respectiva taxa por meio dos seguintes procedimentos:

Para verificar se você está qualificado para participar do Programa, acesse o link do processo de verificação de solicitação on-line que segue abaixo.

<https://www.estavisaonline.org/>



Preciso adquirir Seguro para Proprietário de Bem Imóvel?

Caso o imóvel seja seu mesmo, 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 para Proprietário de Bem Imóvel 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 exatamente O QUE seu plano de seguro cobre.

Quais os riscos cobertos pelo Seguro para Proprietário de Bem Imóvel?

Embora possa haver diferenças entre os planos de seguro, os principais riscos cobertos pelo seguro para proprietário de bem imóvel são os seguintes:

Avárias ou danos ao bem imóvel, bem como a outras estruturas no terreno; (vazamentos em virtude de rompimento de canos, vazamentos de aparelhos de ar-condicionado, incêndios)

Avárias ou danos a bens móveis e outras estruturas que estejam no imóvel; e

Lesões ou danos a terceiros (geralmente hóspedes e pessoas que visitem o seu imóvel).

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

Os três principais custos relacionados à propriedade de bem imóvel são os seguintes:

Imposto sobre Bem Imóvel, que varia de 1% a 2% do valor cadastral de um imóvel, o qual corresponde a aproximadamente 35/40% menos que seu valor de mercado atual. Os impostos sobre bens imóveis são integralmente utilizados para despesas estaduais e federais com infraestrutura, e estão disponíveis para acesso on-line. As exigências relacionadas ao pagamento de imposto sobre bens imóveis variam de estado para estado, podendo este imposto ser cobrado a cada um ou dois anos.

Taxas da Associação de Proprietários de Bens Imóveis (HOA, em Inglês), cujo pagamento é realizado mensalmente e inclui seguro sobre a gestão e manutenção de áreas comuns, incluindo, dentre outros elementos, a fachada e o telhado do imóvel.

Taxa de Administração do Imóvel, cujo pagamento é realizado mensalmente em benefício da empresa de administração imobiliária responsável pela gestão do seu imóvel. A taxa é uma porcentagem entre 8% e 12% do aluguel mensal do imóvel. O custo inclui serviços como criação de contas de serviços públicos (água, luz, etc.), pagamento de avaliações, coleta do aluguel, pagamentos para o proprietário do imóvel, etc.

Como faço para abrir uma conta bancária pessoal ou corporativa nos Estados Unidos?

OPISAS irá auxiliá-lo em todas as etapas deste processo; temos parcerias com inúmeros bancos de destaque que operam nos Estados Unidos e podemos ajudá-lo a abrir conta corrente pessoal ou corporativa, com acesso a serviços de e-Banking e cartão de débito VISA.

Como faço para abrir uma conta bancária pessoal nos Estados Unidos em nome da minha nova empresa?

OPISAS irá auxiliá-lo em todas as etapas deste processo; temos parcerias com inúmeros bancos de destaque que operam nos Estados Unidos, e podemos criar uma conta corrente em 30 minutos, com acesso a serviços de e-Banking e cartão de débito VISA.

02

Aspectos Jurídicos e Tributários

Gostaria de constituir uma sociedade limitada (LLC, em Inglês), quais os procedimentos necessários?

Sociedades limitadas, que são empresas de responsabilidade limitada, podem ser constituídas através da Internet, no website www.sunbiz.org. OPISAS poderá 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.

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

Não. Entretanto, 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-se 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 de aquisição do imóvel.

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

Nos Estados Unidos, tal como no Reino Unido, a finalidade comercial não é rigidamente vinculativa, podendo 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?

O custo anual de renovação de uma empresa nos Estados Unidos soma \$ 138,75. A operação é bastante simples e o cliente pode realizá-la rapidamente em ambiente virtual, no site www.sunbiz.org. Alternativamente, a equipe da Opisas poderá renovar a licença anual de operação da empresa sem custos adicionais.

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

Opisas tem parceria com uma empresa norte-americana de profissionais da área tributária que fixam esses custos entre \$ 500,00 e \$ 800,00 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 deste tributo variam de um mínimo de 15% até um máximo de 38%.

IMPOSTO ESTADUAL, cujas alíquotas variam dependendo do estado de referência.

Na maioria dos casos, a empresa que possuir uma quantidade limitada de imóveis se enquadrará na hipótese da alíquota mínima (e não deverá pagar taxa alguma), graças a dedução de quase todas as despesas do total tributável.



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.

O formulário completo deve estar acompanhando de um comprovante de transferência do valor da taxa de administração, que inclui elaboração do contrato, registro de documentos, impostos e taxas relacionados ao fechamento do negócio proporcionalmente divididos. Você deverá pagar uma taxa adicional caso opte pelos serviços adicionais de constituição de uma sociedade limitada Norte-Americana (incluindo endereço empresarial, serviços de correspondência e Número de Identificação de Empregador (EIN)).

Contrato de Compra & Venda

Após a reserva ser confirmada com o depósito da taxa de administração, a cópia do passaporte do cliente & um contrato de reserva finalizado, ao Comprador será disponibilizado o 'Contrato de Compra & Venda' Padronizado da Flórida.

Geralmente, este documento de aproximadas 10 páginas deve ser preenchido com todos os dados do Comprador e do Vendedor, contendo ainda características específicas do imóvel, cronograma de pagamento, data de fechamento do negócio e qualquer outra informação relevante sobre o imóvel que esteja relacionada às condições de venda.

Após o Comprador e o Vendedor do imóvel assinarem o contrato de compra, o referido instrumento será então enviado para a *Title Company* indicada para que sejam tomadas as providências de estilo e se prepare a documentação relacionada ao fechamento do negócio.

Documentos Finais

Quando o negócio for fechado, será disponibilizada ao Comprador & ao Vendedor uma declaração de conclusão do negócio assinada pela *Title Company*/Representante indicada(o) pelo vendedor. Uma declaração de conclusão padrão, também 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 de propriedade de bem imóvel.

Despesas relacionadas ao fechamento do negócio

As despesas relacionadas com a aquisição e ulterior emissão de escritura de bem imóvel podem variar dependendo dos honorários de advogados ou *Title Company* que esteja facilitando o negócio.

Escritura Translativa de Bem Imóvel?

Após a finalização da compra, o novo Proprietário (Comprador) receberá pelo correio a Escritura Translativa de Bem Imóvel Registrada, contendo a Apólice do Proprietário emitida pela *Title Company*. Os originais desses documentos chegam em até quatro semanas. Esses documentos confirmam que a propriedade do imóvel foi legalmente transferida para seu novo dono.

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



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

Os custos para o fechamento e posterior emissão de ações podem variar dependendo das taxas do advogado ou da Companhia de Títulos que facilite o fechamento; Aproximadamente estes são entre 1% e 3% do preço total de propriedade. Normalmente os custos esperados durante o fechamento de uma propriedade são discriminados da seguinte forma:

- Honorários advocatícios / Taxa de Fechamento \$ 400
- Imposto de Registro aproximadamente 0,6% do valor de compra
- Outros custos de cerca de US \$ 300. Estes custos referem-se a Carimbos Documentais, abreviados para Doc Stamps. Essas taxas são para o envio de documentos por despachante, taxa de envio de documentos pelos Correios (selos), taxas de transferência e administrativas e outras.
- Taxa de Associação de Proprietários, se houver.
- Comissões de corretagem.
- Taxas de Registro do imóvel no condado. A taxa de administração tem um custo de US \$ 3.200 (US \$ 4.000 com formação LLC incluído).

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

A Associação de proprietários de bens 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. Associações de proprietários de bens 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 Bens Imóveis é destinado a 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. Mais que isso, o seguro da associação de proprietários de bens imóveis pode ajudá-lo a evitar muitos problemas de natureza comunitária.

Quais os riscos cobertos pelo Seguro da Associação de Proprietários de Bens Imóveis?

Condomínios devem assegurar um mínimo de cobertura de seguro por meio de uma apólice-mestre, que é distinta da apólice de seguros do proprietário de bem imóvel quando você compra sua unidade individual.

A apólice-mestre do condomínio cobre demandas de grandes obras e consertos em partes comuns da estrutura predial após a ocorrência de eventos perigosos ou severos, de ordem climática ou não. Os tipos de eventos perigosos cobertos estão descritos na apólice e podem incluir desastres naturais, furacões, terremotos, inundações, incêndios e vandalismo. A HOA contrata uma empresa seguradora para seguro contra eventos perigosos. Os itens cobertos pela apólice-mestre variam conforme o condomínio e a legislação estadual.

O Seguro de Responsabilidade Civil protege a associação de demandas por lesão corporal ou danos prediais, cuja cobertura seja de responsabilidade da associação e que tenham sido causados por uma circunstância prevista na apólice de seguro.

Os seguros da HOA ou da COA não cobrem os bens pessoais do proprietário ou seus locatários. O seu seguro pessoal não cobre locatários nem a HOA ou a COA.

A taxa mensal da Associação de Proprietários de Bens 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, etc. Os serviços disponibilizados aos condôminos são os balizadores das despesas condominiais. Salvo nos casos de locações por breves temporadas, o inquilino é o responsável pelo pagamento do consumo de serviços públicos como eletricidade, telefone, televisão e internet. O pagamento de outros serviços como água, esgoto e despesas prediais são de responsabilidade do proprietário, por meio do pagamento da taxa mensal da HOA. 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 será determinada pelo local em que estiver localizado o seu imóvel. Este trecho estava incompleto no original em Inglês, inclusive no próprio website da OPISAS. Foi necessário ler o item correspondente em Italiano para saber o que estava incluso nas despesas-padrão de manutenção. O trecho em Italiano está disponível aqui: <http://www.opisas.com/ita/faqs>

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?

Esta 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.

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

Será 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 irá dar 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 você seja citado, será fixada uma data para a realização de audiência.

Caso o inquilino perca a ação após a realização de audiência, ele terá que pagar o aluguel devido em dobro, arcando ainda com as custas judiciais e os honorários dos advogados do proprietário. Caso o inquilino não compareça a audiência, ele perde automaticamente a ação.

Caso o proprietário vença a ação, o juiz poderá expedir um mandado para a autoridade policial competente, habilitando o proprietário a retomar a posse do seu imóvel (apartamento) no prazo de 24 horas após a expedição da notificação escrita de despejo. Nesta altura, o proprietário ou o administrador do imóvel poderão mudar a fechadura do imóvel e, transcorridas 48 horas do momento em que a autoridade policial houver tomado posse de quaisquer bens pessoais do inquilino, os mesmos poderão ser revendidos para fins de pagamento de aluguel e outras despesas.

É necessário mobiliar o meu imóvel para dele dispor?

Não. Os apartamentos 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 mobília, pois é costume que os inquilinos ao se mudarem tragam seus próprios móveis e pertences.

05

Revenda

 O que ocorre caso eu deseje vender meu imóvel ou precisar liquidar o investimento?

OPISAS pode auxiliá-lo nesta etapa. Os imóveis para venda geram renda elevada. Quando você decidir que é a hora certa de vender o seu imóvel, OPISAS contará com investidores prontos para alocar seus recursos no lucrativo mercado de aquisição de imóveis para propriedade ou investimento.



OPISAS[®]

OVERSEAS PROPERTY INVESTMENT SOLUTIONS AND SERVICES



www.opisas.com

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 otherwise, incurred as a result of directly or indirect use and application of any content of this document.