

From: **Patricia Campos - EXIT** patriciahomes386@gmail.com  
Subject: Fwd: Imóveis na Florida  
Date: July 30, 2018 at 1:43 PM  
To:



## Dicas para comprar imóvel na Florida



Procurando sua casa  
dos sonhos ?



**Como funciona o processo de compra de um imóvel ?  
Quais são os passos depois que escolheu sua casa ?**

### 1 - Envio de oferta

Vou preencher uma proposta de oferta formal em seu nome para o vendedor especificando qual a propriedade, preço e forma de pagamento que deseja, além de solicitar um período de inspeção, prazo utilizado para verificar se a propriedade está realmente em boas condições e se sua documentação está em dia.

Caso o vendedor aceite a proposta, é feito um depósito inicial, normalmente de 5-10% do valor do imóvel, mostrando que o comprador realmente tem interesse na propriedade. Este montante ficará depositado numa "Escrow Account", uma espécie de "agente fiduciário" que segurará este recurso até que se haja uma definição do negócio.

No final do período de inspeção, o comprador deve informar ao vendedor se prosseguirá na aquisição. Caso sim, o depósito inicial é utilizado como um primeiro pagamento; caso o comprador desista, caso nenhuma cláusula do contrato/oferta tenha sido quebrada, o agente fiduciário devolve o depósito para o comprador, sem nenhum ônus.

### 2 - Período de Inspeção do Imóvel

Quando o imóvel é novo, normalmente tem garantias fornecidas pela construtora e o próprio comprador faz uma vistoria no imóvel.

Quando o imóvel já teve um dono anteriormente, é altamente recomendado a contratação de uma empresa de inspeção para avaliar as condições do imóvel, o inspetor irá apresentar um relatório com todos os pontos identificados sobre encanamento, eletricidade, telhado, janelas, etc, apontando a necessidade de algum reparo ou não.

Baseado na sua vistoria ou resultado da inspeção é possível solicitar manutenções no imóvel, negociar o valor do imóvel ou o cancelar da oferta.

### 3 - Motivos que podem cancelar o Contrato

Contratos e propostas formais são instrumentos muito sérios nos Estados Unidos, pois regulam toda a negociação entre as partes. O que se escreve nele deve ser cumprido por todos os envolvidos. O não cumprimento de pontos específicos, nas datas estipuladas, são motivos de quebra de contrato, como por exemplo:

contrato, como por exemplo :

- uma das partes não assinar;
- falta de pagamento ou atraso de o consentimento e aceite da(s) demais parte(s);
- maus resultados nas inspeções;
- comprador não atender os requisitos dos regulamentos do condomínio;
- não aprovação de crédito bancário, caso haja cláusula condicionante;
- estado do imóvel na entrega das chaves diferente daquele do momento das inspeções.

#### **4 - Pagamento**

Basicamente, o imóvel pode ser adquirido de duas formas: através do pagamento à vista ou de financiamento.

##### **Compra à Vista**

Basta o comprador fazer o depósito na conta do Cartorio de Imóveis (Title Company) ou "agente fiduciário" e esta se encarregará de transferir os valores para o vendedor.

Neste caso, não há necessidade ter uma conta corrente em um banco nos Estados Unidos. Com o contrato de compra e venda do imóvel, a transferência pode ser feita diretamente de sua conta no Brasil para os Estados Unidos, através do próprio banco ou uma casa de câmbio.

Ter uma conta corrente em um banco americano, todavia, pode ser um facilitador em termos de burocracia.

##### **Financiamento Bancário**

Alguns Bancos e Financiadoras oferecem financiamento para estrangeiros. Normalmente o financiamento é de 30-60% do valor do imóvel em até 30 anos a juros que variam entre 4.5% até 8 % ao ano.

Isto tudo depende do agente financiador e da avaliação do seu crédito e informações financeiras do Brasil.

#### **5 - Entrega das Chaves e Registro de Escritura**

O evento que concretiza o negócio chama-se "Closing", ou "fechamento". Neste dia, a o Cartorio de Imóveis (Title Company) finaliza a conferência de todos os documentos e condições do contrato.

Caso todas as exigências previstas tenham sido cumpridas, a propriedade é passada para o comprador, juntamente com a documentação e os recursos financeiros são entregues para o vendedor.

Caso uma das partes não tenha executado alguma obrigação, a outra parte pode cancelar a transação sem ônus.

Os custos de fechamento variam de acordo com cada condado e com cada transação.

No dia do "closing", um documento é utilizado para demonstrar todos os créditos e débitos do comprador e do vendedor, chamado HUD.

#### **Patricia Campos**

 Cel/WhatsApp : +1(386) 681-8982

e-mail : [patriciahomes386@gmail.com](mailto:patriciahomes386@gmail.com)

website : [PatriciaCamposrealtor.com](http://PatriciaCamposrealtor.com)

FaceBook Page : [www.facebook.com/PatriciaCamposHomes/](http://www.facebook.com/PatriciaCamposHomes/)

[Unsubscribe here](#)

Sent by



© 2018 Patricia Campos Realtor