



Compre
Casa em
Orlando

comprecasaemorlando.com.br

LONG-TERM

INVESTIMENTO

COMPRA DE IMÓVEIS PARA
ALUGUEL RESIDENCIAL

PERGUNTAS FREQUENTES SOBRE NOSSOS SERVIÇOS

Este material foi criado especialmente para sanar as dúvidas mais comuns dos nossos clientes, oferecendo uma referência rápida para a sua pesquisa e planejamento.

Teremos todo o prazer em te ajudar com outras dúvidas ou mesmo esclarecer quaisquer pontos descritos aqui.

DÚVIDAS

PERGUNTAS FREQUENTES

LONG-TERM

01 - Se eu resolver investir e comprar uma casa em Orlando para alugá-la, quais serão meus custos fixos com esse imóvel?

Quando o proprietário aluga seu imóvel, os custos que ficam por sua responsabilidade são:

- ▶ Imposto sobre o Imóvel e sobre o valor da locação
- ▶ Taxa de administração
- ▶ Condomínio (se houver)
- ▶ Reparos na casa (se houver necessidade)

02 - Qual o valor mínimo que deve ser pago de entrada no imóvel (downpayment)?

De 30% a 40% do valor do imóvel.

03 - Quanto vocês cobram de taxa para administração do imóvel?

A taxa de administração é de 10% ao mês.

04 - Quais os custos para adquirir um imóvel, além do valor do próprio imóvel?

No recebimento da casa, o comprador paga os custos de escritura de **1,5%** a **3%** do valor da casa (se for compra à vista) e **4%** a **7,5%** do valor da casa se for financiada.

05 - Posso fazer a compra do imóvel em nome de uma offshore?

Sempre sugerimos aos nossos clientes que abram uma empresa americana para essa casa. Isso facilita no Imposto de Renda aliviando taxas, protege contra qualquer processo que você venha sofrer em ocorrência de algo que aconteceu na casa e diminui o valor dos impostos em caso de morte.

Nossa equipe da Flórida ajudará em todo o processo de abertura de contas e empresas.

06 - Vocês poderiam dar um exemplo concreto do lucro obtido, em dólares, com a locação de uma casa no valor de US\$ 300.000?

Nesse caso, o valor estimado para locação é de US\$ 2.000.

Então, você receberá o valor do aluguel (US\$ 2.000), mas terá que pagar a taxa de administração (10% desse valor), o Imposto sobre o Imóvel (equivalente ao IPTU) que seria em torno de 1,7%, o imposto sobre o valor recebido na locação e eventuais custos mensais com a manutenção do imóvel.

DÚVIDAS

PERGUNTAS FREQUENTES

LONG-TERM

06 - cont. Descontando todas as despesas do valor da locação, você terá o valor líquido, ou seja, o quanto dessa locação realmente vai para o seu bolso.

No exemplo acima, todos os custos citados ficariam em torno de US\$ 400, ou seja, você alugaria a casa por US\$ 2.000 com despesas de US\$ 400, sobrando para você o valor líquido de US\$ 1.600.

07 - Qual é o retorno financeiro anual líquido estimado, em percentual, para o aluguel de uma casa de valor entre US\$ 300.000 e US\$ 400.000?

O percentual de locação residencial nos EUA está na faixa de **0,5%** do valor do imóvel ao mês, então, o valor seria em torno de **6%** ao ano.

08 - Esse percentual estimado inclui os períodos de vacância?

Sim, esse percentual inclui os períodos de vacância, isto é, os períodos em que o imóvel estará vazio, tanto o inicial (até se fechar com o primeiro inquilino) como os intervalos (tempo entre a saída de um inquilino e a entrada de um próximo), pois diferente do Brasil, são períodos muito curtos, que não chegam a um mês.

09 - O que significa o financiamento bancário ARM5?

Juros fixos por 5 anos e variáveis ano a ano após.

10 - É permitida a quitação antecipada do financiamento? Tenho desconto nos juros se quitar de forma antecipada?

Sim. É permitida a quitação antecipada do financiamento. Porém, não existe desconto de juros para quitação antecipada. Se for contratado um valor determinado de juros, mesmo que você quite o imóvel antes do prazo, é aquele valor que vai vigorar até o final do contrato.

11 - Quantos financiamentos (mortgage) posso ter?

Atualmente, nos EUA, existe o limite de dois ou de três financiamentos diferentes, de acordo com a instituição financeira e a capacidade do comprador de adquirir crédito adicional.



DÚVIDAS

PERGUNTAS FREQUENTES

LONG-TERM

12 - O valor final do imóvel cai se o pagamento for à vista, sem financiamento?

A única diferença entre pagar à vista e financiado será nos valores do Closing, os custos de escritura serão de **1,5%** a **3%** do valor da casa, quando com o financiamento será de **4%** a **7,5%**.

13 - O preço das casas e a taxa de juros são negociáveis?

Sim. Nós ajudamos o cliente em todo o processo de compra e negociamos para obter um melhor preço e um crédito para pagar os closing costs (custos cartoriais para formalizar o negócio). Normalmente conseguimos bons descontos.

14 - Um financiamento pode ser em nome de 2 pessoas, por exemplo, no meu e no da minha esposa?

Sim, não há qualquer problema em fazer o financiamento para duas pessoas.

15 - Em quais regiões vocês costumam vender casas? E quais são as construtoras?

Atuamos em todas as áreas de Orlando e Miami. Trabalhamos com todas as principais construtoras.

16 - Nessas mesmas regiões há escolas (elementary e high school), supermercados e postos de gasolina nas proximidades das casas que vocês estão vendendo?

Nossa busca por um imóvel residencial visa, sempre, oferecer casas em regiões que tenham escolas com boa avaliação. Nosso público alvo (inquilinos) são famílias, que buscam estar próximas a essas escolas.

Nessas regiões, você também encontra bons supermercados, lojas e toda infraestrutura necessária para os moradores.

17 - São condomínios já construídos, com casas já habitadas?

Sim, via de regra, são condomínios já construídos, com casas habitadas. Mas também trabalhamos com condomínios novos, em construção, com prazo médio de conclusão entre 6 a 8 meses.

18 - Em média, por quanto tempo um inquilino fica no imóvel?

O aluguel mínimo é 1 ano. Geralmente os inquilinos ficam na propriedade ente 1 e 3 anos.

19 - As casas já vêm mobiliadas?

Não, porém para aluguel residencial não é necessário estar mobiliada.

NOSSA EMPRESA

A empresa Compre Casa em Orlando foi fundada por Julian Blasques Benatti, que atua no ramo imobiliário há mais de 11 anos.

Nossa proposta é uma nova forma de intermediar imóveis através de atendimento qualificado, personalizado, em busca das melhores soluções para nossos clientes.

ORLANDO

O estado com o maior número de parques temáticos do mundo, um litoral paradisíaco e qualidade de vida incomparável, é uma excelente opção para morar, passar férias ou lucrar com imóveis.

CONTATO

FALE COM A GENTE!

+55 19 3849-5602

+55 11 98153-1846

+55 19 97421-4413

atendimento@comprecasaemorlando.com.br



comprecasaemorlando.com.br