

JULIO C. BARBOSA

PARA ONDE VAI O DEPÓSITO EM ESCROW QUANDO COMPRO UM IMÓVEL?

Este é nosso último artigo do ano. Dando sequência aos diversos aspectos do processo de compra e venda de imóveis na Flórida, discutiremos sobre algo que todos os que compraram imóveis no estado já ouviram falar, o escrow.

Não há nenhum exagero em falar que o funcionamento das transações imobiliárias se fundamenta no conceito legal e na confiança generalizada que todas as partes envolvidas, compradores, vendedores, advogados, agentes financeiros e corretores de imóveis têm no sistema. O escrow facilita e simplifica o processo de compra e venda, eventuais distratos são mais rápidos, dentro dos prazos legais, e alivia o sistema judiciário, minimizando eventuais demandas relacionadas com a compra e venda de imóveis.

O que é escrow?

Ao comprar um imóvel na Flórida, a primeira explicação que o estrangeiro ouve do seu corretor de imóveis (normalmente um realtor que trabalha para um broker), é que o depósito inicial, feito no ato da oferta de compra, vai para uma conta escrow. O corretor explica, corretamente, que caso a oferta seja recusada o depósito será devolvido. A rigor, o depósito inicial, geralmente uma pequena quantia, é feito apenas para demonstrar para o vendedor que se trata de uma oferta de boa-fé e firme, e em caso de aceite

da mesma, o comprador fará um outro depósito, até o limite de 10% do valor do imóvel, na mesma conta escrow. Na Flórida, este limite é imposto por lei. Posteriormente, o comprador deverá fazer os depósitos adicionais para completar o preço, sempre em escrow, nos termos previstos no contrato.

Na falta de uma expressão correspondente em português que ofereça uma idéia precisa (ou aproximada), a noção de “conta escrow” é incorporada ao vocabulário do comprador brasileiro, ainda que este não possa defini-la ou conceituá-la. Isto se deve ao fato que no Brasil, compra e venda de imóveis são feitas de maneira diferente. Apesar disto, o comprador compreende como um escrow funciona, e que o seu dinheiro estará seguro.

O escrow pode ser definido como um depósito de dinheiro ou entrega de documentos, feitos pelo vendedor (geralmente dinheiro) ou comprador (documentos), para uma terceira parte devidamente credenciada ou autorizada (o escrow agent ou escrow holder), para ser entregue para a outra parte do contrato (entrega de dinheiro para o vendedor ou entrega de documentos para

o comprador), desde que certa condição seja cumprida.

Na Flórida, a definição legal de escrow se encontra no capítulo 501 da legislação estadual, que regula os depósitos recebidos para a compra de unidades residenciais, depósitos em escrow etc. (“Deposits received for purchase of residential dwelling units; placement in escrow; waiver; exceptions”).

Nos termos da lei, uma conta escrow somente poderá ser mantida pelos seguintes profissionais ou instituições: (i) bancos e associações de poupança, (ii) companhias trust, (iii) advogados membros da Florida Bar, (iv) brokers licenciados na Flórida, e (v) companhias de seguros de títulos de propriedade (title insurance companies) autorizadas a operar na Flórida.

Via de regra, o escrow inicial é o broker ou o advogado do vendedor. Posteriormente, os fundos são transferidos para a conta do title agent que emitirá o novo título de propriedade. Trata-se de um procedimento simples, no qual um escrow holder remete os fundos para um outro, de acordo com as instruções das partes. Sobre a escolha do title agent, veja o último parágrafo.



Julio C. Barbosa Advogado no Brasil e na Flórida

407 Lincoln Road, Penthouse NE
Miami Beach, FL 33139
www.barbosalegal.com
Phone: (305) 501-4680

jbarbosa@barbosalegal.com

Por que as partes envolvidas em uma transação imobiliária precisam de um escrow?

Na Flórida, e na maioria dos outros estados dos USA, o vendedor NÃO recebe nenhum centavo ANTES da transação ser concluída (em inglês, o closing). Na data do closing, o vendedor deverá entregar o título da propriedade, livre de quaisquer ônus, juntamente com os documentos de transferência, e o comprador deverá entregar o valor da compra.

Neste sentido, o escrow serve como garantia, para comprador e vendedor, que cada uma das partes cumprirá as obrigações contratuais. Entre o aceite da oferta pelo vendedor e a data do closing, o comprador deverá ter efetuado todos os depósitos previstos para pagar o imóvel. Neste período, o vendedor, deverá providenciar os documentos de transferência da propriedade. O escrow agent, tem a obrigação de preservar os fundos e/ou os docu-

mentos recebidos enquanto todas as condições do contrato não são cumpridas. Na data designada para o closing, o escrow agent, após se certificar de que os documentos entregues pelo vendedor são suficientes para a transferência da propriedade, desembolsará os fundos entregues pelo comprador e entregará os documentos recebidos.

Como funciona um escrow?

As partes envolvidas na transação imobiliária, vendedor, comprador, os brokers (geralmente um de cada parte) e, nos casos de financiamento, a instituição financeira, enviam as informações necessárias e respectivas instruções para o escrow agent (escrow instructions). O escrow agent, ao preparar os documentos e calcular o desembolso dos fundos recebidos, agirá de acordo com as escrow instructions, e uma vez que todas as instruções das partes podem ser cumpridas, os documentos devem ser entregues para o comprador e os fundos desembolsados para quem de direito (primeiro para pagamento de ônus que pesam sobre o imóvel-financiamento, taxas e impostos em aberto, condomínio etc., depois as comissões devidas para os brokers e o saldo para o vendedor), o escrow será encerrado.

O escrow agent tem a obrigação legal de prover para todas as partes envolvidas a contabilidade dos fundos, e isto é feito através do documento chamado Settlement Statement ou Closing Statement.

Trata-se de documento instituído por lei federal, obrigatório em todas as transações imobiliárias, e também chamado de HUD-1 (HUD são as iniciais do US Department of House and Urban Development, o equivalente ao Ministério da Habitação do país).

Quem escolhe o escrow?

Na Flórida, a parte que escolhe o escrow agent deve pagar os custos do seguro do título de propriedade, o title insurance. Todavia, o direito de escolha varia conforme o condado. Por exemplo, em Orlando (Orange County), o vendedor tem o direito de escolher o escrow agent, e assim os custos do title insurance são de sua responsabilidade. Já em Miami (Dade County), o direito de escolha pertence ao comprador, que por sua vez arca com as despesas do title insurance.