

Comprar imóvel em Orlando e na Flórida: guia completo para brasileiros

Comprar uma casa nos Estados Unidos pode ser mais simples do que muitos brasileiros imaginam. Estrangeiros podem adquirir imóveis na Flórida, financiar parte da compra e, em muitos casos, concluir todo o processo sem sair do Brasil.

A Realize International Realty auxilia brasileiros interessados em comprar imóveis em Orlando e na Flórida, seja para morar, investir, gerar renda com aluguel ou manter uma segunda residência nos Estados Unidos.

Brasileiro pode comprar imóvel na Flórida?

Sim. Brasileiros podem comprar casas, apartamentos, terrenos e imóveis para investimento na Flórida. Não é necessário possuir cidadania americana, Green Card ou residência permanente para se tornar proprietário de um imóvel nos Estados Unidos.

A compra pode ser realizada em nome da pessoa física ou, dependendo do planejamento patrimonial, tributário e sucessório, por meio de uma empresa, como uma LLC (Limited Liability Company — sociedade de responsabilidade limitada).

A Flórida possui determinadas restrições para pessoas, governos e empresas ligados a países classificados legalmente como “foreign countries of concern”. Na relação atualmente prevista pela legislação estadual, o Brasil não aparece entre esses países. Cada operação, entretanto, deve ser analisada individualmente, especialmente quando envolver empresas, trusts, terrenos agrícolas ou áreas próximas a instalações militares.

Importante: comprar um imóvel nos Estados Unidos não concede automaticamente visto, autorização de trabalho ou Green Card. Questões migratórias seguem processos próprios definidos pelas autoridades de imigração.

Estrangeiro pode financiar uma casa nos Estados Unidos?

Sim. Estrangeiros podem financiar imóveis nos Estados Unidos por meio de programas conhecidos como Foreign National Loans, ou financiamentos para compradores estrangeiros.

Esses programas são oferecidos por determinados bancos e mortgage lenders — instituições especializadas em financiamento imobiliário — e normalmente não exigem que o comprador tenha Green Card ou histórico de crédito americano.

Em muitos casos, a entrada fica entre **25% e 40% do valor do imóvel**, podendo ser maior dependendo do banco, do perfil financeiro, da finalidade da propriedade e da documentação apresentada. Alguns programas podem exigir até 50% de entrada.

Entre os documentos normalmente solicitados estão:

- Passaporte válido;
- Comprovantes de renda no Brasil;
- Extratos bancários e aplicações financeiras;

- Declarações do contador;
- Comprovação da origem dos recursos;
- Referências bancárias ou histórico de crédito;
- Reserva financeira após o fechamento;
- Documentos da empresa, quando a compra for feita por pessoa jurídica.

As taxas de juros para estrangeiros geralmente são diferentes das oferecidas a residentes americanos. Por isso, a Realize recomenda realizar uma **pré-qualificação financeira antes de iniciar a busca pelo imóvel**. Assim, o comprador conhece sua capacidade de financiamento, entrada estimada, prestação mensal e custos de fechamento.

Quanto custa comprar uma casa em Orlando?

O valor depende da localização, tipo de imóvel, idade da construção, tamanho, condomínio, padrão de acabamento e finalidade da compra.

De acordo com os dados mais recentes disponíveis da Orlando Regional REALTOR® Association, em maio de 2026:

- A mediana das casas unifamiliares vendidas na região de Orlando foi de aproximadamente **US\$ 441 mil**;
- A mediana de condomínios e townhomes ficou próxima de **US\$ 308 mil**.

Esses números representam toda a região atendida pela associação e não significam que todos os imóveis custem esse valor. Existem opções abaixo e acima dessas medianas.

Regiões como Winter Garden, Horizon West, Lake Nona, Windermere e Dr. Phillips podem apresentar valores superiores, especialmente em comunidades planejadas, imóveis novos, casas com piscina e propriedades de alto padrão.

Já áreas como Kissimmee, Davenport, Clermont e partes de Osceola County ou Polk County podem oferecer alternativas diferentes para investidores e compradores que buscam maior variedade de preços.

Além do valor da propriedade, o planejamento financeiro deve considerar:

- Entrada do financiamento;
- Custos de fechamento;
- Inspeção do imóvel;
- Seguro residencial;
- Imposto sobre a propriedade;
- HOA (Homeowners Association — associação de proprietários);
- CDD (Community Development District — distrito de desenvolvimento comunitário), quando aplicável;
- Móveis e decoração;
- Administração da propriedade;
- Reserva para manutenção e vacância.

O orçamento correto não deve considerar apenas o preço anunciado da casa, mas o **custo total de aquisição e manutenção do imóvel**.

Quais são os melhores bairros e regiões de Orlando?

Não existe uma única região que seja a melhor para todos. A escolha deve considerar o objetivo da compra, estilo de vida, orçamento, distância do trabalho, frequência de viagens, tipo de propriedade e estratégia de locação.

Winter Garden e Horizon West

Winter Garden combina comunidades residenciais modernas com uma região histórica consolidada. Downtown Winter Garden possui restaurantes, comércio, eventos e acesso à West Orange Trail. A cidade destaca seus recursos históricos, naturais e recreativos como elementos importantes da região.

É frequentemente considerada por compradores que procuram:

- Casas maiores e mais modernas;
- Comunidades planejadas;
- Segunda residência;
- Mudança definitiva para a Flórida;
- Imóveis para upgrade familiar;
- Proximidade da região oeste de Orlando.

Lake Nona

Lake Nona é uma comunidade planejada de aproximadamente 17 milhas quadradas, localizada junto ao Orlando International Airport. A região reúne residências, empresas, centros médicos, tecnologia, esportes, educação e áreas comerciais.

É uma alternativa relevante para compradores que valorizam:

- Arquitetura e planejamento urbano modernos;
- Proximidade do aeroporto;
- Acesso a centros médicos e empresariais;
- Comunidades novas;
- Estilo de vida conectado e contemporâneo.

Windermere

Windermere é normalmente procurada por compradores interessados em casas de alto padrão, propriedades próximas a lagos, comunidades fechadas e maior privacidade.

Dr. Phillips

Dr. Phillips oferece localização central em relação a diferentes partes de Orlando e costuma ser considerada por compradores que desejam acesso a restaurantes, comércio, entretenimento e importantes vias da região.

Celebration

Celebration possui arquitetura característica, áreas comerciais caminháveis e localização próxima ao complexo Disney. É considerada tanto por moradores quanto por compradores de segunda residência.

Kissimmee, Reunion, ChampionsGate e Davenport

Essas regiões costumam ser avaliadas por investidores interessados em casas de férias e propriedades dentro de comunidades que permitem locação de curta temporada.

Entretanto, **nem todo imóvel próximo à Disney pode ser alugado por temporada**. É necessário verificar o zoneamento, as regras do condomínio, a licença aplicável e as restrições municipais ou do condado antes da compra. Em grande parte das áreas residenciais de Orange County, a locação de curta duração não é permitida, salvo nos zoneamentos e Planned Developments em que ela esteja expressamente autorizada.

Winter Garden ou Lake Nona: qual região é melhor?

A resposta depende da rotina e do objetivo do comprador.

Winter Garden pode ser mais adequada para quem procura:

- Estilo residencial mais tradicional;
- Proximidade da região oeste de Orlando;
- Comunidades planejadas em Horizon West;
- Downtown histórico;
- Casas maiores e opções de construção nova;
- Residência principal ou segunda casa.

Lake Nona pode ser mais adequada para quem procura:

- Proximidade do Orlando International Airport;
- Comunidade moderna e integrada;
- Centros médicos, empresariais e tecnológicos;
- Arquitetura contemporânea;
- Acesso à região sudeste de Orlando;
- Residência principal ou investimento de longo prazo.

Winter Garden apresenta forte identidade histórica e recreativa, enquanto Lake Nona foi desenvolvida como uma comunidade de uso misto voltada à inovação, saúde, tecnologia e conexão com o aeroporto.

A melhor escolha deve ser feita depois de uma análise comparativa de:

1. Tempo de deslocamento;
2. Orçamento;
3. Tipo de imóvel desejado;
4. Custos de HOA e CDD;
5. Objetivo de uso;
6. Potencial de locação;
7. Infraestrutura da comunidade;
8. Planos de longo prazo da família.

Casa de férias ou imóvel para locação anual?

As duas estratégias podem funcionar, mas possuem operações, riscos e objetivos diferentes.

Casa de férias e aluguel por temporada

A casa de férias pode ser utilizada pelo proprietário durante parte do ano e disponibilizada para locações de curta duração nos demais períodos.

Entre as possíveis vantagens estão:

- Uso pessoal do imóvel;
- Diárias potencialmente maiores em períodos de alta demanda;
- Flexibilidade de calendário;
- Possibilidade de atender turistas e famílias.

Por outro lado, essa modalidade normalmente envolve:

- Mobília completa;
- Decoração;
- Limpeza entre reservas;
- Manutenção frequente;
- Taxas de plataformas;
- Administração especializada;
- Oscilação de ocupação;
- Custos de energia, água, internet e piscina;
- Licenças e obrigações tributárias;
- Regras específicas de zoneamento e condomínio.

Imóvel para locação anual

Na locação anual, o imóvel normalmente é alugado por contratos de aproximadamente 12 meses.

Entre as principais características estão:

- Receita mais previsível;
- Menor rotatividade;
- Menos custos com limpeza e mobília;
- Operação mais simples;
- Menor exposição à sazonalidade turística.

A desvantagem é que o proprietário não pode utilizar livremente a propriedade durante a vigência do contrato.

A decisão não deve ser baseada apenas na maior receita bruta. É necessário comparar a **renda líquida**, descontando despesas, vacância, administração, manutenção, impostos, seguros e custos do condomínio.

Quais são os custos de fechamento para comprar um imóvel?

Os custos de fechamento são despesas pagas para concluir e registrar a compra.

De maneira geral, o Consumer Financial Protection Bureau informa que os closing costs costumam representar aproximadamente **2% a 5% do preço do imóvel**, sem considerar a entrada. O valor real depende do financiamento, localização, instituição financeira e características da operação.

Os custos podem incluir:

- Taxa de originação do financiamento;
- Avaliação bancária do imóvel;

- Inspeção;
- Pesquisa e seguro de título;
- Custos da title company;
- Taxas de registro;
- Impostos e despesas proporcionais;
- Seguro residencial antecipado;
- Juros pré-pagos;
- Reservas do financiamento;
- Taxas do condomínio;
- Estoppel do condomínio;
- Survey, quando necessário;
- Serviços jurídicos ou contábeis contratados separadamente.

Compras à vista normalmente possuem menos despesas relacionadas ao banco, mas ainda envolvem custos de título, registro, inspeção, impostos proporcionais e demais serviços da transação.

Antes de apresentar uma oferta, a Realize pode solicitar uma estimativa preliminar para que o cliente compreenda quanto precisará disponibilizar no fechamento.

Como comprar um imóvel em Orlando estando no Brasil?

É possível realizar praticamente todo o processo remotamente.

1. Definição da estratégia

Primeiro, é necessário estabelecer:

- Finalidade do imóvel;
- Região desejada;
- Orçamento;
- Valor disponível para entrada;
- Necessidade de financiamento;
- Preferência por imóvel novo ou usado;
- Estratégia de locação;
- Prazo para a compra.

2. Pré-aprovação ou comprovação de recursos

Para compras financiadas, o comprador inicia o processo com um mortgage lender.

Para compras à vista, normalmente será necessário apresentar um proof of funds, ou comprovante de disponibilidade financeira.

3. Seleção dos imóveis

A Realize realiza a curadoria das propriedades de acordo com o perfil do cliente, utilizando o MLS (Multiple Listing Service — sistema profissional de imóveis disponíveis), informações dos condomínios e análise da localização.

O cliente pode conhecer os imóveis por meio de:

- Vídeos personalizados;
- Chamadas de vídeo;
- Fotografias;
- Plantas;
- Tours virtuais;
- Informações do condomínio;
- Relatórios comparativos.

4. Apresentação da oferta

Depois da escolha, a Realize prepara a oferta com preço, depósito, prazo de inspeção, financiamento, data de fechamento e demais condições.

5. Depósito em escrow

Após a aceitação, o comprador normalmente envia um depósito para a conta protegida da title company ou escrow agent. Esse valor faz parte do pagamento do imóvel e fica sujeito às condições do contrato.

6. Inspeção e due diligence

Durante o período contratual, pode ser realizada uma inspeção profissional para avaliar estrutura, telhado, ar-condicionado, elétrica, encanamento, eletrodomésticos e outros componentes.

Também são analisados:

- Título da propriedade;
- Débitos e liens;
- Regras do condomínio;
- Zoneamento;
- Permissões;
- Seguro;
- Histórico e documentos aplicáveis.

7. Financiamento e preparação do fechamento

Quando existe financiamento, o banco conclui a análise do comprador, avaliação da propriedade e condições finais do empréstimo.

A title company prepara os documentos e apresenta o Closing Disclosure ou settlement statement com os valores finais.

8. Assinatura e fechamento remoto

A legislação da Flórida permite notariação on-line mesmo quando o comprador está fisicamente fora do estado, desde que sejam cumpridos os requisitos de identificação e segurança. Nem toda instituição financeira ou documento aceita o mesmo procedimento, por isso a forma de assinatura deve ser confirmada antecipadamente com o banco e a title company.

Dependendo da operação, o fechamento pode ocorrer por:

- Assinatura eletrônica;

- Remote Online Notarization — notarização remota on-line;
- Mail-away closing — envio físico dos documentos;
- Procuração preparada e aprovada antecipadamente.

9. Pós-fechamento

Depois da compra, o proprietário poderá precisar organizar:

- Transferência de energia e água;
- Seguro;
- Internet;
- Mobília;
- Manutenção;
- Administração do imóvel;
- Divulgação para locação;
- Contabilidade e obrigações tributárias.

A Realize acompanha a transação e conecta o cliente a profissionais locais para facilitar cada etapa.

Perguntas adicionais importantes para SEO

Comprar uma casa nos Estados Unidos dá direito a visto ou Green Card?

Não. A compra de um imóvel residencial, isoladamente, não concede visto, Green Card ou direito de permanência nos Estados Unidos.

Existem categorias migratórias voltadas a investidores e empresários, mas cada uma possui requisitos próprios. O programa EB-5, por exemplo, envolve investimento qualificado, geração de empregos e processo migratório específico, não apenas a aquisição de uma residência.

A Realize atua na compra e venda de imóveis e pode indicar profissionais de imigração, mas não presta aconselhamento jurídico migratório.

Preciso ter conta bancária nos Estados Unidos para comprar um imóvel?

Não necessariamente para iniciar a busca ou apresentar uma oferta, mas uma conta americana pode facilitar o pagamento de despesas, financiamento, recebimento de aluguéis e manutenção da propriedade.

Alguns bancos e instituições financeiras podem exigir uma conta nos Estados Unidos como condição para o financiamento ou débito automático das prestações.

Preciso ter Social Security Number para comprar uma casa?

Em regra, o Social Security Number não é obrigatório para uma compra à vista. Compradores estrangeiros podem utilizar passaporte e outros documentos de identificação.

Dependendo da estrutura da compra, renda gerada pelo imóvel e obrigações tributárias, poderá ser necessário solicitar um ITIN (Individual Taxpayer Identification Number — número de identificação fiscal individual) ou EIN (Employer Identification Number — número de identificação da empresa).

Essa necessidade deve ser analisada por contador ou advogado tributário qualificado.

É melhor comprar em nome pessoal ou por meio de uma LLC?

Não existe uma resposta única.

A compra em nome pessoal pode ser mais simples, enquanto uma LLC pode ser considerada para organização patrimonial, responsabilidade, sociedade entre investidores ou estratégia sucessória.

A LLC não elimina automaticamente impostos, responsabilidades ou a aplicação da FIRPTA (Foreign Investment in Real Property Tax Act — lei tributária aplicável a estrangeiros na venda de imóveis americanos).

A escolha deve ser feita antes da assinatura do contrato, com orientação jurídica e tributária.

O que é FIRPTA?

A FIRPTA é uma legislação federal que estabelece retenção tributária em determinadas vendas de imóveis americanos realizadas por proprietários estrangeiros.

Em muitas situações, o comprador ou a title company atua como responsável pela retenção e pelo envio do valor ao Internal Revenue Service — IRS, a Receita Federal americana. Existem exceções e possibilidades de solicitação de redução, dependendo do caso.

A FIRPTA é uma retenção antecipada e não necessariamente representa o imposto final devido. O vendedor deve consultar um contador ou advogado tributário antes de colocar o imóvel à venda.

Posso alugar por temporada qualquer casa em Orlando?

Não.

A permissão depende de:

- Cidade ou condado;
- Zoneamento;
- Tipo de propriedade;
- Regulamento do condomínio;
- Licença;
- Regras de ocupação;
- Tributação;
- Restrições do financiamento.

Em Orange County, a locação de curta duração é permitida apenas em determinados zoneamentos e Planned Developments que autorizem expressamente essa atividade.

Por isso, o investidor deve confirmar a permissão por escrito antes de comprar uma propriedade destinada ao Airbnb ou aluguel de temporada.

Quais são os custos mensais de uma casa na Flórida?

Os principais custos podem incluir:

- Prestação do financiamento;
- Property tax — imposto sobre a propriedade;
- Seguro residencial;
- HOA;
- CDD;
- Energia;
- Água;
- Internet;
- Jardinagem;
- Piscina;
- Controle de pragas;
- Administração;
- Manutenção;
- Reserva para reparos;
- Vacância.

O imposto sobre a propriedade é calculado anualmente pelo property appraiser do condado. Imóveis utilizados como residência principal podem, quando elegíveis, receber benefícios de Homestead Exemption. Imóveis de estrangeiros utilizados como investimento ou segunda residência normalmente não recebem esse mesmo benefício.

É melhor comprar imóvel novo ou usado?

Imóvel novo

Pode oferecer:

- Garantia da construtora;
- Menor manutenção inicial;
- Eficiência energética;
- Plantas modernas;
- Incentivos financeiros da construtora;
- Possibilidade de personalização.

Entretanto, pode envolver:

- CDD;
- HOA;
- Lotes menores;
- Prazo de construção;
- Custos adicionais de decoração;
- Persianas, iluminação, ventiladores e paisagismo não incluídos.

Imóvel usado

Pode oferecer:

- Localização mais consolidada;
- Lote maior;
- Piscina e melhorias já instaladas;
- Possibilidade de negociação;
- Histórico conhecido da comunidade.

Por outro lado, deve ser analisado por inspeção para identificar idade do telhado, ar-condicionado, elétrica, encanamento e possíveis reparos.

Quanto tempo leva para comprar um imóvel?

Uma compra à vista pode ser concluída em aproximadamente duas a quatro semanas, dependendo do contrato, inspeção, título e disponibilidade das partes.

Uma compra financiada frequentemente exige de 30 a 60 dias, dependendo da instituição financeira, documentação do comprador, avaliação do imóvel e complexidade da operação.

Esses prazos são estimativas e podem variar.

Por que comprar com uma corretora que atende brasileiros?

A compra internacional envolve diferenças de idioma, contrato, financiamento, tributação, envio de recursos, inspeção, condomínio, aluguel e administração.

A Realize International Realty oferece atendimento em português e auxilia o cliente a coordenar as principais etapas da transação, conectando-o a uma rede de profissionais nos Estados Unidos, incluindo:

- Mortgage lenders;
- Title companies;
- Inspetores;
- Seguradoras;
- Contadores;
- Advogados;
- Empresas de câmbio;
- Bancos;
- Prestadores de manutenção;
- Administração de propriedades.

O objetivo é proporcionar ao comprador brasileiro clareza, segurança operacional e acompanhamento local durante todo o processo.

Chamada para ação

Encontre o imóvel certo em Orlando com atendimento em português

Se você está planejando comprar uma casa em Orlando, investir em imóveis na Flórida, adquirir uma segunda residência ou gerar renda em dólar, a Realize International Realty pode ajudá-lo a estruturar sua compra desde o Brasil.

Nossa equipe analisa seu objetivo, orçamento, necessidade de financiamento e estratégia de utilização para apresentar propriedades compatíveis com o seu perfil.

Fale com a Realize International Realty e receba uma seleção personalizada de imóveis em Orlando e na Flórida.

Configuração recomendada de SEO

Título da página — Title Tag

Comprar Imóvel em Orlando para Brasileiros | Realize Realty

Meta description

Saiba como comprar imóvel em Orlando, financiar como estrangeiro, escolher a melhor região e concluir a compra da Flórida diretamente do Brasil.

URL recomendada

[/comprar-imovel-orlando-brasileiros](#)

H1 recomendado

Comprar imóvel em Orlando e na Flórida: guia para brasileiros

Palavra-chave principal

Comprar imóvel em Orlando

Palavras-chave secundárias

- Imóveis em Orlando para brasileiros;
- Casas à venda em Orlando;
- Comprar casa na Flórida;
- Investir em imóveis nos Estados Unidos;
- Financiamento imobiliário para estrangeiros;
- Investimento imobiliário em Orlando;
- Casa de férias em Orlando;
- Imóvel para Airbnb em Orlando;
- Casas em Winter Garden;
- Casas em Lake Nona;
- Corretora brasileira em Orlando;
- Realtor brasileira na Flórida;
- Comprar imóvel nos EUA morando no Brasil.

Perguntas de cauda longa para Google e inteligência artificial

- Brasileiro pode comprar imóvel nos Estados Unidos?
- Quanto preciso dar de entrada em uma casa em Orlando?
- Estrangeiro consegue financiamento imobiliário nos EUA?
- Quanto custa manter uma casa na Flórida?
- Qual a melhor região de Orlando para brasileiros?
- Vale a pena comprar casa em Winter Garden?
- Lake Nona é uma boa região para investir?
- Onde comprar casa de férias perto da Disney?
- Posso comprar imóvel nos EUA sem Green Card?
- É possível comprar casa em Orlando sem viajar?
- Quanto custa o fechamento de um imóvel na Flórida?
- Como receber aluguel em dólar nos Estados Unidos?

Estrutura técnica recomendada

Implementar marcação [FAQPage](#) em [Schema.org](#) nas perguntas e respostas, além de:

- [RealEstateAgent](#);
- [LocalBusiness](#);
- [Organization](#);
- [BreadcrumbList](#);
- [WebPage](#);
- [Person](#) para o perfil profissional da Mara;
- Informações consistentes de nome, endereço e telefone;
- Links internos para páginas de Winter Garden, Lake Nona, investidores, financiamento e administração de imóveis;
- Data de atualização visível;
- Nome do autor ou revisor;
- Aviso jurídico e tributário no rodapé.

Aviso recomendado para o rodapé

As informações apresentadas possuem caráter educacional e podem sofrer alterações. Regras de financiamento, zoneamento, tributação, imigração e fechamento variam conforme o imóvel e o perfil do comprador. Consulte profissionais licenciados nas respectivas áreas antes de tomar decisões financeiras, jurídicas ou tributárias.