

2011



*Procédure d'achat
immobilier au Brésil*



BRAZIL  **PARTNER**

*Procédure d'achat
immobilier au
Brésil*

09/05/2011

Achat en personne physique

Pour l'achat d'un bien immobilier au Brésil par un étranger personne physique il faut que celui-ci possède seulement un cpf, qui devra solliciter auprès du "Ministerio da Fazenda", "Secretaria da Receita Federal".

Il s'agit du "Cadastro de Pessoa Física" ce qui signifie le Numéro d'immatriculation d'une personne physique. Ce document pourra être sollicité à la "Receita Federal" de n'importe quelle ville brésilienne, à la Poste (correios), ambassade ou représentation consulaire du Brésil à l'étranger ou à travers d'Internet www.receita.fazenda.gov.br

Dans le cas où l'acquéreur est marié, il devra aussi présenter le CPF du conjoint. Le CPF est Obligatoire pour l'achat d'un bien et la signature de l'acte de propriété.

La procédure d'achat est la suivante :

L'étranger personne physique devra faire une proposition financière d'achat au propriétaire, dans laquelle il sera indiqué le prix qu'il souhaite payer (elle n'engage à rien) Celle-ci sera acceptée ou non. La proposition est acceptée: On passe au compromis de vente (comme en France) entre le l'acquéreur et le propriétaire, dans lequel il sera indiqué le prix, la désignation du bien, les modalités de paiement etc.... (Il n'y a pas de modèles standards, attention aux clauses abusives du vendeur, qui par exemple peut exiger des pénalités de retards en cas de non-respect des dates de versement des fonds. Attention dans le compromis de vente, il est important de ne pas déterminer de date fixe de versement car pour un étranger personne physique il est très difficile de maîtriser le délai d'arrivée des fonds, et leur conversion en monnaie locale. Le vendeur souhaitant avoir son argent rapidement, il essayera de raccourcir les délais au maximum.

Dans le cadre d'une signature de compromis de vente réalisé entre un Brésilien et un étranger personne physique, il arrive quelquefois et à cause de la non disponibilité des fonds sur le

territoire Brésilien que l'acquéreur ne verse aucun acompte au moment de la signature.



Dans ce cadre bien précis il sera tout à fait normal que le propriétaire exige des dates fixes de versement et des pénalités de retards en cas de non-respect de celles-ci.

NB: l'acquéreur peut entrer dans les lieux, le jour du versement de cet acompte. (En résumé, le versement de l'acompte équivaut à la volonté confirmée d'acquérir le bien)

Ensuite, le vendeur doit prendre contact avec un notaire, qui comme en France, va s'assurer que le bien vendu n'est pas hypothéqué et que tous les paiements sont à jour, taxe foncière (IPTU), impôt etc..... L'établissement des documents ce fait en 1 mois.

NB: faire attention sur plusieurs points particuliers :

a) La première initiative qui doit être prise est de solliciter "a matrícula completa e atualizada do imóveis" (aussi appelé "certidão de Inteiro Teor"); Il s'agit d'un certificat d'identité réitérant tout l'historique du bien. C'est à travers ce document envoyé par le "cartório de Registro de Imóveis" qu'il est possible de connaître le véritable nom du propriétaire et de savoir si le bien est libre d'hypothèque, de crédit ou autres ...

b) Régler l'ITBI à la préfecture qui généralement équivaut à 2% de la valeur totale du bien.

c) Envoyer l'écriture au "cartório" d'enregistrement de la circonscription du bien pour que puisse être effectué l'enregistrement à votre nom.

La considérable lourdeur des procédures et des droits liés à chaque étape du processus de légalisation des investissements direct étranger ainsi que la multiplication des contentieux en matière de droit immobilier, invite l'investisseur étranger à une analyse de plus en plus complète et vigoureuse lors de tout projet d'investissement immobilier au Brésil.

Il est fondamental que l'acquéreur bénéficie des conseils et de l'appui d'un professionnel assermenté pour une correcte orientation en termes d'acquisition ou de vente du bien.



Brazil Partner garantit un accompagnement complet dans toutes les étapes du processus de vente et d'achat.

NB: L'acquisition d'un bien immobilier au Brésil par l'étranger personne physique est ce qui est encore aujourd'hui le plus pratiqué.

Cependant cette solution a ces limites car elle ne permet pas la déclaration de l'achat en tant qu'investissement direct étranger.

Cela supprime donc toutes possibilités d'obtention de visa permanent catégorie investisseur

Voir PDF Acquisition immobilière et visa permanent

