

**2011**



*Aquisição imobiliária et  
visa permanent*



**BRAZIL**  **PARTNER**

*Aquisição  
imobiliária e visa  
permanente*

09/05/2011

*Le Ministère du Travail Brésilien peut octroyer un visa permanent aux ressortissants étrangers ayant l'intention de vivre au Brésil et d'investir dans des activités de production. Ce visa est délivré sous condition que soient effectivement constatés des investissements, en monnaie étrangère, d'une valeur égale ou supérieure à 150.000,00 (Réais). Ces dispositions s'appliquent aux investissements dans une société préexistante ou une nouvelle société. Le Conseil National d'Immigration peut, à titre exceptionnel, délivrer un visa permanent à tout ressortissant étranger dont le projet d'investissement envisage de créer au minimum dix nouveaux postes de travail, postes immédiatement attribués à de la main d'œuvre brésilienne, et ce pendant cinq ans, même si le montant de l'investissement est inférieur à 150.000,00(Réais).*

*Dans le cadre d'un investissement immobilier et pour que l'investisseur puisse solliciter une demande de visa permanent, il lui sera nécessaire de créer une société de gestion de bien immobilier propre. Similaire au modèle SCI en France, comme il s'agit d'une simple société de gestion et que le demandeur n'envisage aucun plan d'embauche, le capital social minimum à intégrer et à enregistrer à son nom auprès de la BACEN (BANQUE CENTRAL DU BRÉSIL) sera de 150 000 (Réais). De manière à justifier la nature productive de cet investissement, il sera nécessaire de fournir avec la demande de visa, une étude de viabilité économique démontrant l'impact productif de celui-ci.*

*En outre l'étude de viabilité sera rédigée en fonction des futures dépenses liées à l'administration du bien.*

*Après obtention du visa et pour se rapprocher au mieux des attentes liées à l'étude de viabilité, il sera fondamental pour l'investisseur, de réaliser toutes les transactions au nom de la société de gestion.*

*(Frais d'administration et de gestion, charges, rémunération des gardes et concierges, dépenses de réparation et d'entretien, dépenses de restauration immobilière etc. ...)*

*Cette société devra effectuer une déclaration de rente annuel qui sera obligatoirement réalisée par un expert-comptable enregistré à la chambre des comptables. Coût de la déclaration : Un salaire minimum.*

*La société devra être composée de deux associés minimum.*

*La gérance de celle-ci devra être exercée par un gérant résident au Brésil pouvant répondre légalement auprès des autorités locales.*

*Tout capital étranger enregistré auprès de la BACEN peut être, à tout moment, rapatrié dans son pays d'origine, sans que soit nécessaire une autorisation préalable.*

*Tout montant dépassant celui enregistré auprès de la BACEN est considéré comme une plus-value, étant dès lors assujéti à une retenue fiscale à la source, au taux de 15%*

*En personne physique celle-ci sera de 27,5%*



**Receita Federal**

*La société possédera un compte bancaire et une fois obtenue son visa, le détenteur aura la possibilité d'ouvrir un compte courant (Personne physique)*

*Tous les changes réalisés par le biais de la société devront être réalisés comme investissement direct étranger, intégration de capital social, ils seront considérés de nature productive, donc assujetti à un taux réel et non commerciale.*

*Selon les accords bilatéraux signés entre la France et le Brésil, le rapatriement en France des capitaux investis au Brésil pourra être conduit sans soumissions à la double imposition.*

*Dans le cadre d'une acquisition immobilière le capital disponible sur le compte de la société donnera une certaine crédibilité devant les vendeurs et donc une plus grande capacité de négociation.*

*(Connaissant les lourdes procédures de change de devises étrangères, certains vendeurs refusent de s'engager avant la complète disponibilité des fonds sur le territoire Brésilien.)*

*Pour les investisseurs désirant acquérir des unités habitationnelles sur plan (VEFA).*

*La société permet à l'acquéreur de changer en réels la totalité du montant négocié auprès du promoteur, payer les échéances mensuelles durant la période de construction et appliquer le reste du capital sans se préoccuper par la fluctuation du change.*

*Pendant la période de construction le capital pourra être appliqué dans des fonds de placement garantis (type CDB Certificat de dépôt bancaire ou Poupança rentabilité d'environ 5 à 7% par an).*

*Le coût de revient de la demande de visa est de 2500 à 4000 réels selon dossier.*

*La demande de visa n'est qu'une étape dans la globalité des démarches nécessaires à l'obtention du statut investisseur ART.01 DA RESOL .60/04-CNI/MTE.*



### *Résumé des démarches*

- \_ Obtention du cpf par associé personne physique.*
- \_ Constitution d'une société de droit brésilien.*
- \_ Enregistrement de celle - ci auprès du registre du commerce et du fisc Brésilien.*
- \_ Ouverture du compte en banque de la société.*
- \_ intégralisation d'un capital de 150 000 Réais minimum par associé personne physique.*
- \_ enregistrement auprès de la banque centrale du Brésil en tant qu'investissement direct étranger.*
- \_ demande de visa investisseur auprès des autorités gouvernementales.*
- \_ réception du statut auprès de l'ambassade ou du consulat du Brésil.*

### *Chronogramme de programmation*

*1- Rédaction et envois du contrat de prestation de service entre le contractant et la société Brazil Partner Ltda*

*2- Signature du contrat de prestation de service.*

*3- Envois de la liste de documents à fournir.*

*13- Ouverture du compte bancaire de la société.*

*14- Envois et enregistrement des investissements direct étranger auprès de la banque central (Procédure SISBACEN)*

*15- Intégralisation du capital social de la société.*

4- Réception de la liste de documents.

5- Obtention des CPFs par associés personnes physiques.

6- Rédaction du model des statuts de la société.

7- Analyse et approbation des statuts par les associés personnes physiques.

8- Protocole d'entrée à la junta commerciale (Registre du commerce).

9- Enregistrement de la société auprès de la junta commerciale et obtention du numéro de CNPJ (Siret)

10- Protocole d'entrée à la receita fédéral pour analyse de la société auprès du fisc Brésilien.

16- Rédaction et protocole d'entrée du premier additif relatif à la première intégralisation du capital.

17- Enregistrement du premier additif auprès de la junta commerciale.

18- Rédaction de l'étude de viabilité et demande de visa investisseur auprès du ministère du travail.

19- Analyse du dossier de demande par le ministère du travail.  
Période d'acquiescement:90jours

20- Accord du visa et divulgation officiel dans les journaux.

21- Remise du formulaire dûment rempli auprès du consulat ou ambassade.

22- Réception du protocole et tampon officiel du visa sur le passeport du demandeur.

11- Enregistrement de la société auprès du fisc Brésilien.

12- Inscription de la société auprès de la préfecture.

23- Enregistrement du protocole auprès de la police fédérale Brésilienne et demande de RNE.

24- Obtention du RNE.

(Registre national des Etrangers)

Notre entreprise s'occupe de toutes les démarches liées aux investissements direct étranger et des demandes de visa investisseur, en accord avec le cadre juridique fixé par l'article 01 de la résolution normative 84 , règlementé par le conseil national d'immigration.

Seulement le Ministère du travail Brésilien possède un droit d'exécution, sur ce type de demande. Néanmoins, la constitution d'un dossier démontrant le réel impact économique de l'investissement, favorisera les demandes d'obtention auprès des autorités gouvernementales.

Pour conclure il est fondamental de souligner qu'aucune personne physique ou moral ne peut assurer l'approbation de ce type de statut.

Pour toute demande de renseignements veuillez nous adresser un mail reprenant les grandes lignes de votre projet à l'adresse email suivante :

[CONTACT@BRESILIMMO.COM.BR](mailto:CONTACT@BRESILIMMO.COM.BR)



-----

*ANDRE DE CASTRO CAMPOS* *avocat au barreau de Fortaleza.*  
*OAB : 16147/CE*  
*Responsable juridique de la Société BRAZIL PARTNER Ltda.*