

Investimento estrangeiro no Brasil. Normas e procedimentos para o ingresso de recursos.

Gustavo Ventura¹

Apresentamos breves comentários acerca da aquisição de imóveis por não-residentes no Brasil.

Em regra, as pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras podem adquirir imóveis no Brasil sem restrições. Porém, a legislação brasileira impõe algumas restrições à aquisição, por estrangeiros, de imóveis em áreas rurais, na faixa costeira, fronteiras, ou áreas de segurança nacional.

Algumas regras antigas acabam gerando uma maior burocracia, porém não impedem a aquisição de imóveis. Por exemplo, a compra de imóveis por estrangeiros situados na faixa de 100 (cem) metros ao longo da costa marítima, ou de uma circunferência de 1.320 (mil trezentos e vinte metros) de raio em torno das fortificações militares necessita da autorização do Presidente da República, encaminhada pela SPU (Secretaria do Patrimônio da União). Caso o terreno integre condomínio em área urbana e as frações ideais de terreno não ultrapassem a 1/3 do imóvel, o estrangeiro não necessitará da referida autorização.

As peculiaridades documentais na aquisição dos imóveis por pessoas físicas ou jurídicas domiciliadas no exterior passam agora a ser tratadas.

Aquisição por pessoas físicas domiciliadas no exterior

O estrangeiro que pretende adquirir imóveis no Brasil não está submetido a regras rígidas. De fato, sua situação assemelha-se bastante a aquisição feita por brasileiros ou por estrangeiros com domicílio no Brasil (*visto permanente*), sendo obrigatório:

- (i) a inscrição da pessoa física domiciliada no exterior no CPF (Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda);

¹ Sócio fundador de Ventura e Tôrres Advogados

- (ii) a celebração do contrato de compra e venda do imóvel para permitir a remessa oficial de recursos monetários para a conta corrente do vendedor;
- (iii) que todos os documentos em língua estrangeira deverão ser consularizados e traduzidos para o português por tradutor juramentado.

Na prática, estando os citados documentos em ordem, a aquisição do imóvel recebe um trâmite absolutamente comum.

Aquisição por pessoas jurídicas estrangeiras:

Por sua vez, a pessoa jurídica precisará basicamente dos seguintes documentos:

- (i) Obter inscrição no CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda) e constituir procurador para responder pela empresa junto a Receita Federal;
- (ii) Celebrar contrato de compra e venda do imóvel para permitir a remessa oficial de recursos monetários para a conta corrente do vendedor;

Como no caso das pessoas físicas, todos os documentos em língua estrangeira deverão ser consularizados e traduzidos para o português por tradutor juramentado.

Na hipótese em que o estrangeiro estiver adquirindo imóvel como investimento e, portanto, irá aliená-lo no futuro, é possível planejar a operação para reduzir ou evitar os custos tributários que incidem na alienação de imóveis no Brasil. Nesses casos, pode ser mais interessante a constituição de empresa no exterior para figurar como compradora.

Por fim, aproveitamos para tecer algumas observações relativas aos cuidados que a construtor-incorporadora deverá estar atenta.

Além dos aspectos jurídicos referentes à legalização do empreendimento imobiliário para possibilitar sua alienação, no Brasil existem

normas que fazem parte do sistema para prevenir a lavagem de dinheiro que geram obrigações para construtoras, incorporadoras e imobiliárias.

A Resolução 14, de 23 de outubro de 2006, do COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) exige que as construtoras, incorporadoras e imobiliárias mantenham arquivadas diversas informações de seus clientes e notifique o COAF em certas situações como, por exemplo, informar ao COAF a proposta ou realização de transação imobiliária cujo pagamento, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), em especial aqueles oriundos de paraíso fiscal, tenha sido realizado por meio de transferência de recursos do exterior.

Por fim, ressaltamos que a Região Nordeste do Brasil vem recebendo forte investimento estrangeiro na aquisição de imóveis, em especial de espanhóis e portugueses, existindo ainda uma quantidade expressiva de aéreas para serem adquiridas.