



IMÓVEIS EM TODA BAHIA

[WWW.IMOVEISBRASILBAHIA.COM.BR](http://WWW.IMOVEISBRASILBAHIA.COM.BR)

# INFORMAÇÕES PARA INVESTIDORES ESTRANGEIROS

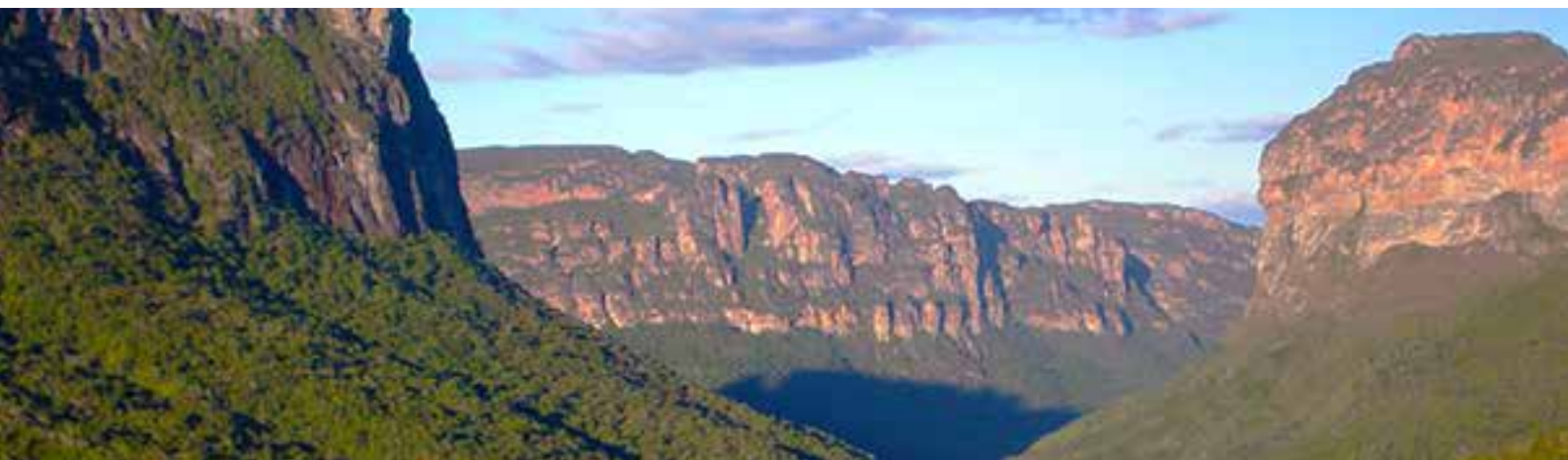
ESCRITÓRIO LONDRES: +44 (0) 207 801 3107 ● ESCRITÓRIO CENTRAL BRASIL: +55 (71) 3013 1413





## INDEX

- ▶ COMO CHEGAR AO BRASIL E À BAHIA VINDO DO EXTERIOR?
- ▶ É NECESSÁRIO UM ADVOGADO PARA COMPRAR UM IMÓVEL?
- ▶ COMO FUNCIONA O PROCESSO DE COMPRA?
- ▶ COMO É O PROCESSO DE COMPRA PARA IMÓVEIS NA PLANTA?
- ▶ UMA VEZ QUE O IMÓVEL É SEU, QUAIS SÃO AS DESPESAS E IMPOSTOS PODEM INCORRER?
- ▶ QUAIS SÃO OS CUSTOS ASSOCIADOS À COMPRA DO IMÓVEL?
- ▶ QUAIS SÃO OS IMPOSTOS ORIGINADOS COM A VENDA DO IMÓVEL?
- ▶ O QUE É NÚMERO DE CPF E COMO ADQUIRI-LO?
- ▶ QUAL É O TEMPO DE VOO DE OUTRAS PARTES DO BRASIL E DO EXTERIOR PARA A BAHIA?
- ▶ ESTRANGEIROS PODEM FAZER FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO NO BRASIL?
- ▶ QUAL É O POTENCIAL PARA ALUGUEL?
- ▶ COMO É O CLIMA DA BAHIA?
- ▶ HÁ DESASTRES NATURAIS NA BAHIA?
- ▶ COMO CONSIGO VISTO DE RESIDÊNCIA PERMANENTE NO BRASIL?
- ▶ HÁ RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PARA CONSTRUÇÕES NA BAHIA?
- ▶ O QUE É O CRECI E POR QUE É IMPORTANTE?
- ▶ O MERCADO IMOBILIÁRIO É SEGURO E PROTEGIDO JURIDICAMENTE?
- ▶ O INVESTIMENTO ESTRANGEIRO É INCENTIVADO?
- ▶ COMO É A BUROCRACIA NO BRASIL?
- ▶ SERÁ QUE O IMÓVEL TERÁ PROPRIEDADE PLENA?
- ▶ A DIFERENÇA ENTRE RICOS E POBRES É TÃO GRANDE QUANTO AS PESSOAS DIZEM? HÁ MUITAS LENDAS URBANAS SOBRE A CRIMINALIDADE, QUAL É A REALIDADE DISSO?





### COMO CHEGAR AO BRASIL E À BAHIA VINDO DO EXTERIOR?

O Aeroporto Internacional de Salvador tem acesso direto da Europa e da América e está emergindo rapidamente como um centro entre a Europa, América e outras partes da América Latina.

*As principais companhias que servem Salvador incluem:*

- TAP companhia aérea portuguesa - Tem voos frequentes diretos de Lisboa para Salvador, com um serviço de conexão a partir do Reino Unido e toda a Europa.
- Air Europa companhia aérea espanhola - Tem voos frequentes diretos de Madri para Salvador, com voos de conexão de toda a Europa.
- Air Condor companhia aérea alemã - Tem voos diretos regulares de Frankfurt para Salvador, com voos de conexão de toda a Europa.
- TAM companhia aérea brasileira - Oferece voos diretos de Miami.
- TAM companhia aérea brasileira - Oferece voos diretos de Paris e Londres.

Entretanto, muitos visitantes internacionais optam por voar até o Rio de Janeiro ou São Paulo, no sudeste do país, pois seus aeroportos possuem mais conexões com muitas das principais cidades do mundo. Há vários voos de conexão de São Paulo e Rio de Janeiro para a Bahia, que levam apenas de 1 hora e meia a 2 horas. Como há muitos aeroportos domésticos na Bahia, é possível o acesso a locais mais distantes..

### É NECESSÁRIO UM ADVOGADO PARA COMPRAR UM IMÓVEL?

Apesar de aconselharmos nossos clientes a consultarem um advogado (principalmente estrangeiros), nem todos optam por um, particularmente quando se tratam de transações simples, como imóveis na planta. Através de nossa experiente equipe administrativa e de vendas, a IBBI lida com a documentação e burocracia para facilitar as transações e fornece orientação durante todo este processo.

Possuímos uma ampla rede de advogados independentes em toda a Bahia, os quais podem ser recomendados apropriadamente.

### COMO FUNCIONA O PROCESSO DE COMPRA?

O comprador localiza o imóvel e faz um acordo com o proprietário sobre a compra, forma de pagamento, etc.

Uma pesquisa inicial sobre a documentação é feita; todos os documentos originais do imóvel e comprovante de propriedade são retirados no cartório oficial de registros.

Documentos relacionados ao pagamento de IPTU e certidões negativas de débitos e obrigações do proprietário são necessários.





O comprador deverá obter um número de CPF (veja abaixo para maiores informações).

Um contrato entre o comprador e o vendedor é redigido, chamado de contrato particular de compra e venda (opcional).

Um pequeno sinal irá garantir o imóvel enquanto o advogado verifica a documentação e as particularidades do mesmo.

O advogado, então realizará o processo de due diligence para confirmar se o vendedor é o proprietário legal do imóvel, se a escritura está correta, se o terreno é do tamanho certo e se não há nenhuma dívida referente ao imóvel, como por exemplo, contas pendentes. Este processo leva geralmente mais tempo para imóveis usados do que para imóveis na planta, pois pode ser mais complicado determinar a posse. É necessário verificar se o imóvel possui títulos e dívidas.

O dinheiro é transferido da conta do comprador.

A transferência do imóvel ocorre durante a escritura pública de compra e venda.

Na transferência, o ITIV (Imposto sobre Transmissão Inter Vivos) que varia de 2 a 4% do valor do imóvel, dependendo do município em que está localizado, é pago ao município (veja abaixo para maiores detalhes). Além disso, o comprador deve pagar as taxas de cartório e de registro, que podem chegar a 2% do valor do imóvel.

Uma vez que as taxas e impostos são pagos e o imóvel é transferido ao comprador através da "Escritura Pública" (título de propriedade); o imóvel é então oficialmente registrado em nome do comprador no cartório de registro de imóveis. Geralmente, são necessários 30 dias para concluir o registro da escritura; este documento chama-se matrícula, o qual mostra a história de compra e venda de certo imóvel e garante direitos ao comprador. Este é um procedimento essencial e sem o mesmo não existe a posse legal do imóvel.

### COMO É O PROCESSO DE COMPRA PARA IMÓVEIS NA PLANTA?

1. Primeiramente, é necessário reservar o imóvel com o empreendedor. Esta reserva é válida por 2 ou 3 dias.
2. Um "contrato de reserva" é assinado e um sinal é pago para garantir o imóvel. Esta quantia varia, mas é geralmente em torno de 2,000 libras (R\$ 5.500,00). Os contratos de reserva especificam a data em que o depósito integral deve ser pago, geralmente entre 21 e 30 dias após a assinatura.
3. O advogado então confirma se o empreendedor ou atual proprietário é realmente o dono do imóvel, se a escritura está correta e se não há nenhuma dívida, como contas pendentes referentes ao imóvel.
4. Caso tudo esteja certo com o contrato, este é assinado e o dinheiro transferido para a conta da construtora através do Banco.



5. Há geralmente opções em que o comprador faz um plano de pagamento com parcelas que vão até a data de entrega. Os empreendedores estão geralmente dispostos a receber propostas de pagamentos. Entretanto, os pagamentos estão sujeitos a ajustes financeiros baseados em um índice estabelecido pelo governo federal. Isto é feito em consideração às variações no preço das matérias-primas. Isto significa que a quantia final paga pode ser um pouco diferente do valor inicialmente negociado.
6. A escritura do imóvel é geralmente transferida ao comprador após a conclusão da construção e o recebimento das chaves. Esta é chamada de "Escritura Pública".

### UMA VEZ QUE O IMÓVEL É SEU, QUAIS SÃO AS DESPESAS E IMPOSTOS PODEM INCORRER?

*IPTU* (Imposto Predial e Territorial Urbano). Este imposto é para proprietários de imóveis urbanos. Imóveis urbanos estão sujeitos a um imposto municipal anual em torno de 0,6% a 1% do valor oficial do imóvel. No entanto, o valor oficial é geralmente bem menor do que o valor real do imóvel. Os impostos variam dependendo do município onde é comprado.

*Taxa de Foro* – é como uma taxa de locação, mas atualmente apenas para a Zona Marinha, área da praia (aplica-se apenas em imóveis de frente para o mar). Tecnicamente, não é possível possuir uma área de praia no Brasil e zonas de frente para o mar só pode ser alugada através da SPU (Secretaria do Patrimônio da União) do governo federal brasileiro, por isso, a taxa do FORO. Ela não se aplica a todas as zonas de frente para o mar, portanto é necessária uma pesquisa para saber se esta restrição se aplica. Além disso, em muitas áreas, é proibido construir nas zonas de frente para o mar, portanto não é viável registrar a área com a SPU e pagar por isso.

*Contas* – assim como com qualquer imóvel, caso possua uma casa ou apartamento, as contas de água e eletricidade devem ser pagas. Se o imóvel estiver em um condomínio, os proprietários devem pagar as taxas do condomínio, que cobrem a administração do mesmo, como segurança e conservação das instalações de uso comum.

### QUAIS SÃO OS CUSTOS ASSOCIADOS À COMPRA DO IMÓVEL?

Os custos de transações imobiliárias no Brasil são os seguintes: (estes podem variar dependendo do local e circunstâncias específicas).

- *ITIV* (Imposto sobre Transmissão Inter Vivos). Este é um imposto sobre a transferência de imóveis que varia de 2 a 4% do valor do imóvel, dependendo da prefeitura local.
- *Escritura e matrícula*: uma vez que a escritura for registrada, o cartório cobrará uma taxa de acordo com uma tabela variável. Entretanto, o valor cobrado é



geralmente menos de 2%. Em média, a escritura custa 1,25% do valor do imóvel e o registro da matrícula 0,75%.

- *Honorários advocatícios* - são tipicamente entre 0,5% e 2% dependendo da complexidade da transação.
- *Laudêmio* – aplica-se apenas para imóveis de frente para o mar. Na área de praia, os primeiros 30 metros a partir da linha da maré alta pertencem ao Estado Brasileiro, a chamada Zona Marinha. Um comprador pode obter uso privado da área pagando uma taxa ocupacional ao governo (Foro-veja acima). Quando um proprietário vende este uso, o Estado Brasileiro tem direito a 5% desta taxa de uso, não do valor do imóvel. Esta taxa chama-se Laudêmio.

Na IBBI nos empenhamos para encontrar os menores custos possíveis.

### QUAIS SÃO OS IMPOSTOS ORIGINADOS COM A VENDA DO IMÓVEL?

O ganho de Capital sobre imóveis no Brasil é sujeito a impostos, para brasileiros e estrangeiros. Geralmente, este valor pode ser reduzido significativamente ou até mesmo ser zero; por exemplo, quando o dinheiro foi investido em melhorias no imóvel.

Residentes brasileiros têm seus gastos reduzidos proporcionalmente com o passar do tempo, como donos do imóvel. A taxa fixa é estabelecida em apenas 15% e depende de qualquer acordo de dupla tributação que o país possa ter. Essa situação pode ser completamente evitada nos seguintes casos:

1. Reinvestimento do lucro no Brasil.
2. Manter o imóvel por um bom tempo. Isto se aplica apenas a residentes brasileiros, mas esta definição é ambígua, pois um estrangeiro tem a possibilidade de obter um visto de investidor.

### O QUE É NÚMERO DE CPF E COMO ADQUIRI-LO?

O CPF é um número de registro necessário para qualquer ação administrativa no Brasil; por exemplo, compra de uma casa, carro, linha de telefone ou fornecimento de eletricidade.

O número de CPF pode ser obtido facilmente no site da Receita Federal ou através de uma embaixada brasileira local, correio, advogado brasileiro ou de um bom agente imobiliário. A IBBI terá prazer em ajudá-lo na obtenção do CPF.

O CPF também significa que você deve preencher uma declaração de renda anual. Isto permite que as autoridades acompanhem o desenvolvimento e andamento de um imóvel, bem como qualquer renda derivada dele.

O comprador pode obter o CPF fora do Brasil, contratando um bom advogado e passando uma procuração.



### QUAL É O FUSO HORÁRIO DA BAHIA?

A Bahia está entre 3 e 4 horas atrás do GMT (hora média de Greenwich). Isto significa que a diferença horária entre a Bahia e os EUA/Europa não é muita.

### QUAL É O TEMPO DE VOO DE OUTRAS PARTES DO BRASIL E DO EXTERIOR PARA A BAHIA?

*Do sudeste do Brasil:*

- Por volta de 1 hora e meia de voo do Rio à Salvador e 2 horas e meia de São Paulo. Por volta de 1 hora do Rio de Janeiro a Porto Seguro e 2 horas de São Paulo.

*Internacional:*

- De Portugal ou Espanha o tempo de voo fica em torno de 8 a 9 horas e do Reino Unido por volta de 9 horas e meia.

### ESTRANGEIROS PODEM FAZER FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO NO BRASIL?

É possível, mas apenas se um visto permanente for obtido; no entanto, talvez aconteçam mudanças a esse respeito. Geralmente, aconselhamos os estrangeiros a fazerem o financiamento com financiadores internacionais, pois os custos tendem a ser mais baixos e no Brasil o processo pode ser bem burocrático.

### QUAL É O POTENCIAL PARA ALUGUEL?

Embora seja difícil generalizar, o retorno financeiro sobre aluguéis é geralmente muito bom, especialmente para os padrões Europeus e dos EUA. Caso compre um imóvel bem avaliado em uma área de alta demanda, o retorno pode ser muito bom. Com a economia crescendo e o número de turistas aumentando a cada ano, este cenário só pode melhorar.

Salvador é a maior cidade do Brasil e sua região costeira ao norte oferece um excelente potencial para aluguel.

### COMO É O CLIMA DA BAHIA?

Fica difícil imaginar um clima anual melhor do que o da Bahia. É um verdadeiro clima tropical. Embora no verão seja um pouco mais quente, chegando a 32°C, a temperatura na Bahia não chega muito distante de 27°C, apenas alguns graus acima ou abaixo.

A estação chuvosa é geralmente entre junho e agosto, mas mesmo assim as temperaturas são boas e muitas vezes há dias com céu azul e sol, uma chuva tropical é mais provável do que chuvas constantes, embora geralmente aconteçam algumas semanas no ano que não chova.



### HÁ DESASTRES NATURAIS NA BAHIA?

A Bahia está livre de qualquer desastre natural. Furacões, vulcões, tsunamis ou terremotos não existem na Bahia.

### COMO CONSIGO VISTO DE RESIDÊNCIA PERMANENTE NO BRASIL?

Há várias formas de obter visto de residência permanente no Brasil: como investidor, casando-se com um brasileiro/brasileira, ao se aposentar ou a trabalho.

*Como investidor:*

Criação de uma empresa e a demonstração posterior de um negócio que cumpre as exigências locais. Isso inclui investir um montante mínimo de fundos, registrado oficialmente através do banco central.

A compra de um imóvel não é suficiente, entretanto, é difícil especificar a diferença entre uma boa casa e uma pousada juridicamente.

*Baseado em aposentadoria fixa:*

Se o estrangeiro tem acima de 50 anos e consegue comprovar uma renda mensal permanente (como uma pensão - não há um limite mínimo), o visto permanente de aposentado pode ser obtido.

### HÁ RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PARA CONSTRUÇÕES NA BAHIA?

Felizmente, para turistas e proprietários de imóveis, a Bahia tem sido bem rígida com suas leis ambientais. Isto se aplica a todos os aspectos de desenvolvimento

Algumas áreas são protegidas como APA (Área de Proteção Ambiental). Estas áreas são protegidas ambientalmente e servem para preservar ecossistemas raros, bem como a fauna e flora ameaçadas de extinção.

As APAs estão sujeitas a várias regulamentações sobre o uso da terra, tamanhos de terrenos, ocupação do terreno, pavimentação, etc. As APAs são geralmente controladas por agências estaduais e federais, como o IBAMA, que é um instituto de proteção ambiental.

### O QUE É O CRECI E POR QUE É IMPORTANTE?

As imobiliárias brasileiras são regulamentadas por um órgão governamental chamado CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis).

Cada imobiliária ou corretor qualificado é licenciado pelo CRECI e recebem um número único que permite a negociação de imóveis. Muitos dos nossos concorrentes internacionais não possuem este registro, o que é prejudicial ao mercado imobiliário local. Nossa empresa e todos os nossos agentes são registrados no CRECI o que significa que você não está se colocando em risco de lidar com corretores não licenciados





### O MERCADO IMOBILIÁRIO É SEGURO E PROTEGIDO JURIDICAMENTE?

A legislação imobiliária no Brasil é bem desenvolvida e sofisticada, similar a qualquer democracia ocidental. O sistema jurídico é bem robusto.

Como qualquer outro mercado imobiliário em todo o mundo, há sempre o perigo de fraude e engano. No entanto, este é um problema relativamente pequeno no Brasil graças a um sistema jurídico seguro onde os direitos de propriedade estão claramente definidos.

### O INVESTIMENTO ESTRANGEIRO É INCENTIVADO?

Os investidores estrangeiros têm exatamente o mesmo investimento e direitos de propriedade, que os brasileiros. O investimento estrangeiro em imóveis, o turismo e a economia em geral são incentivados e fornecem um grande impulso para a economia.

### COMO É A BUROCRACIA NO BRASIL?

Como em qualquer mercado emergente, o Brasil também sofre com um processo administrativo e burocrático. Na IBBI, iremos aconselhá-lo sobre todos esses aspectos.

### SERÁ QUE O IMÓVEL TERÁ PROPRIEDADE PLENA?

Os imóveis em geral, no Brasil são plenos, ou seja, você vai possuir a sua propriedade definitiva livre de restrições.

### A DIFERENÇA ENTRE RICOS E POBRES É TÃO GRANDE QUANTO AS PESSOAS DIZEM? HÁ MUITAS LENDAS URBANAS SOBRE A CRIMINALIDADE, QUAL É A REALIDADE DISSO?

O Brasil é um país cheio de desigualdades, 10% dos mais ricos da população ganham mais de 50 vezes mais do que o 10% mais pobres. A enorme diferença entre ricos e pobres e a própria pobreza são questões que o Brasil tem claramente a enfrentar. O Brasil abriga mais milionários do que qualquer outro lugar do mundo - supostamente mais de um milhão.

Felizmente, desde que o ex-presidente Lula introduziu uma reforma social generalizada, incluindo o aumento do salário mínimo, uma classe média surgiu em rápida expansão, a reforma da educação e o investimento apoiado pelas riquezas do petróleo oferecem uma oportunidade única para impulsionar os padrões educacionais e reduzir ainda mais a disparidade.

A diferença entre ricos e pobres, juntamente com a pobreza, inevitavelmente implicarão em problemas de criminalidade. Entretanto, sua extensão no Brasil é uma lenda urbana. A maioria dos crimes sérios é limitada as cidades do sudeste com alto número de habitantes, principalmente Rio de Janeiro e São Paulo. Muitos desses crimes são relacionados à rivalidade entre gangues de favelas nas cidades. Os crimes contra turistas são muito raros.