

## UM BREVE RESUMO SOBRE AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA

Ana Beatriz Nunes Barbosa

Houve um grande número de investimentos imobiliários no Brasil nos últimos anos. Não só grandes investidores vêm apreciando os setores hoteleiros e de shopping center, pequenos investidores têm visto o ambiente brasileiro como grande oportunidade para aposentadoria. Portanto, seja em pequenas ou grandes proporções, o mercado imobiliário brasileiro têm tido grande desenvolvimento.

Investimentos podem ser feitos por pessoas físicas ou jurídicas. No Brasil o mais comum são Sociedades Limitadas. A compra de imobiliário por empresas brasileiras é bastante utilizada por questões tributárias e sucessórias. Ademais, investimento direto em empresas brasileiras pode dar direito a pedidos de visto permanente (50,000 US dólares para investidores pessoa física ou 200,000 US dólares para pessoas jurídica)<sup>1</sup>.

Regras usualmente aplicáveis incluem o Código Civil, a Lei de Registros Públicos nº 6015/73, Lei de Locações nº 8245/91, entre outras.

A Lei de Registros públicos estabeleceu um sistema no qual a competência é determinada pela localidade do imóvel. Tais registros compreendem uma descrição da propriedade (sob determinado número), os proprietários e detentores de garantia (hipoteca, por exemplo) prévios e atuais e outras informações. Qualquer transferência ou ônus deve ser registrado. As escrituras deverão ser firmadas em face a um cartório e então averbadas no Registro Geral de Imóveis.

Para comprovar a propriedade, há emissão de um certificado (ônus reais) que inclui os proprietários e ônus incidentes sob a propriedade. Tal documento é público e emitido por autoridade competente, e, portanto, não se utiliza seguro imobiliário (prática internacional).

Entretanto, não há garantia estatal da propriedade. Portanto, é importante a assessoria jurídica para analisar tal documento, bem como outros certificados, para confirmar que a transferências foram devidamente completadas, efetivadas legalmente e nos limites dos poderes outorgados.

Outros documentos necessários à transferência (que serão requeridos pelo cartório na redação da escritura) são certidões (negativas) em nome dos proprietários e dos imóveis para verificar ações pendentes e outras informações.

A legislação brasileira é bastante simples e permite o uso, fruição e disposição eterna da propriedade, encontrando-se limitada, entretanto, de acordo com o interesse público e direitos de vizinhança. Quando do falecimento do proprietário, os herdeiros terão que cuidar para a devida sucessão no Brasil.

Não obstante, há determinados limites ao direito imobiliário como: Usufruto (direito de usar e fruir de algo de propriedade de outrem), Interesse Fiduciário; Imóvel sujeito a Condições; Comodato; Alienação fiduciária, Promessa de Compra e Venda, Direito de Uso, Fideicomisso, Enfitese (detida em grande parte pelo estado em territórios marítimos).

---

<sup>1</sup> Há também outros meios de investir como *Certificado de Recebíveis Imobiliários* e *Cédulas de Créditos Imobiliários* ou *Fundo de Investimento Imobiliário*.

Imóveis podem ser negociados privadamente ou por intermediação de corretores. Assistência profissional é sempre recomendada. A promessa de compra e venda é comumente utilizada para pré-estabelecer os direitos e obrigações das partes. Pode ser feita por instrumento público ou privada. Ônus tributários, condomínios e ambientais serão repassados ao comprador exceto se houver especificação em contrário. De toda forma, terceiros podem acionar ao comprador que poderá buscar compensação em face do vendedor.

Destarte, é feita uma breve verificação da propriedade e possibilidade de transferência. O custo das certidões para tanto em geral é pago pelo vendedor, salvo se diversamente acordado. Deve ser dada especial atenção a possíveis contingências (inclusive ambientais e regulatórias), pois elas não necessariamente constarão dos documentos. Assim, havendo qualquer dúvida neste sentido, sugerimos consultar sua assessoria à transação.

Quando da transferência o imposto é devido. Sendo imposto local ou estadual, varia conforme o local do imóvel. No caso de propriedade sob enfiteuse (como os terrenos de marinha), ainda há o pagamento do Laudêmio (usualmente de 2,5 a 5% do valor do imóvel conforme arbitrado). Tais tributos usualmente são pagos pelo comprador, salvo se diversamente acordado.

Adicionalmente aos tributos, há custos relacionados a escritura e registro no Registro de Imóveis. Variam conforme a localidade do imóvel e são de responsabilidade do comprador, salvo se diversamente acordado. A corretagem (variável, em media 5% do valor de mercado) é comumente arcada pelo vendedor, salvo se houver outro acordo entre as partes. Os custos de assistência jurídica ou contábil são arcadas pela parte contratante.

Como mencionado, uma vez efetivada a verificação da possibilidade de venda e a escritura for devidamente averbada, torna-se obrigatória às partes e vincula a terceiros. A lei brasileira já estabelece algumas condições para venda, incluindo proteção contra: a) Evicção – perda do imóvel por conta de decisão judicial na qual o vendedor seja responsável; e b) Dívidas relacionadas à propriedade até sua transferência, salvo se diversamente acordado.

Após a aquisição, há determinadas taxas de manutenção e tributos. O imposto sob imóveis – IPTU ou ITR – é devido anualmente (sendo o valor dependente na localidade de imóvel e seu valor). Há também a taxa devida por proteção dos bombeiros anualmente e algumas outras que podem incidir. Quando se tratar de áreas condominiais, será devida a taxa condominial mensalmente.

O proprietário poderá perder sua propriedade em caso de desapropriação por interesse público ou em caso de perigo iminente. A Constituição brasileira prevê direito a indenização.