

# Un análisis extranjero

## Brasil: exquisitas sorpresas de Norte a Sur

El embajador de Portugal se siente encantado con la “unidad en la diversidad”



La unidad en la diversidad es uno de los aspectos más sorprendentes en Brasil. De Amapá, al norte, a Rio Grande do Sul hay un sentimiento común entre la población, el de pertenecer a una única nación. Francamente, yo no esperaba encontrar esa característica, dada la inmensidad del país y la diversidad de su gente. En el plan geográfico y social, Brasil me ha sorprendido como un extraordinario mosaico de paisajes y realidades muy diferentes. En términos humanos, es un país que nos marca por la constante alegría de las personas, que parecen superar siempre las eventuales dificultades del cotidiano. La confianza en el futuro es una de las grandes cualidades del pueblo brasileño. Pero, además, para quien viene del extranjero, cautiva la delicadeza y la espontánea simpatía de todos.

Aunque haya lugares fantásticos, la ciudad de Rio de Janeiro tal vez sea el lugar que reúne todo lo que este país tiene de hermoso. Es una ciudad única en el mundo. Aparte de eso, me gusta mucho Brasilia, la Capital Federal, así como las ciudades históricas de Minas Gerais, Salvador y otros lugares como las Cataratas do Iguaçu. Algunas calles de ciudades y pueblos de Minas Gerais me recuerdan mucho Portugal. Son algo semejante a un museo de un Portugal del que ya poco existe, desafortunadamente.

A quien quiere conocer el país, le recomiendo un paseo por Rio de Janeiro, una pasadita por Ouro Preto y Tiradentes (ciudades del estado de Minas Gerais) y la indispensable visita a Salvador. Pero diría también que vayan a la sierra gaucha, a la selva amazónica, a Fernando de Noronha, al Pantanal, a Belém do Pará, a Lençóis Maranhenses. En la gastronomía, me gusta mucho la comida de Minas Gerais con sus típicos “feijão tropeiro”, “tutu”, las compotas... pero también aprecio la culinaria bahiana – platos igualmente exquisitos, pero de los cuales no se debe abusar.

Antes de invertir en Brasil, les recomiendo a los extranjeros que se informen muy bien, a través de un corredor de inmuebles, profesional acreditado y recomendado, sobre todos, verdaderamente todos, los pormenores relacionados a la futura adquisición. En ello se incluye el conocimiento de la totalidad de los trámites legales, de todas las obligaciones (costos, tasas, comisiones), así como la garantía de un calendario riguroso del proceso.

**Francisco Seixas da Costa**

*Embajador de Portugal en Brasil*





## Para el embajador de Francia, la salud económica de Brasil invita a inversiones

Cuando estoy en Brasil, me dejo impregnar por la belleza de los paisajes, que admiro por sí mismos, sin procurar compararlos a los de mi país. Lo que más me sorprendió, cuando llegué acá, fue la inmensidad del territorio y la diversidad de sus paisajes, de su pueblo y de sus manifestaciones culturales. Para mí, la principal riqueza de Brasil son las brasileñas y los brasileños. Ellos, además de su cordialidad y de su inmenso optimismo, dan pruebas de una vitalidad, de un dinamismo y de una creatividad admirables.

Es muy difícil decir cuál es el lugar más bonito del país. Los lugares de Brasil admirables por su belleza son tan numerosos... Sin pretender presentar una lista completa, menciono la Bahía de Guanabara y Rio de Janeiro, que merece plenamente ser llamada “Ciudad Maravillosa”; las ciudades históricas de Minas Gerais y sus riquezas artísticas; las majestuosas Cataratas do Iguazu, Fernando de Noronha, el Pantanal, pero también esa obra del espíritu humano que es Brasilia, tan justamente clasificada por la UNESCO como patrimonio mundial de la humanidad.

Entre las manifestaciones culturales, creo que la más instintivamente asociada a Brasil es el carnaval, sea el de Rio de Janeiro, en el “sambódromo”, el “Galo da Madrugada” en Recife, el de Salvador, o el de Olinda. Entre las manifestaciones populares, puedo citar también la “Oktober Fest” de Blumenau, en Santa Catarina. Pero, en otra área, no podemos olvidar las manifestaciones culturales de prestigio, como la Bienal de Artes de São Paulo. En el aspecto gastronómico, tengo alguna dificultad para escoger, teniendo en cuenta la riqueza y la diversidad de las tradiciones culinarias en las diferentes regiones de Brasil. La “feijoada”, la “moqueca de camarão”, el “tutu mineiro”, o entonces el churrasco gaúcho, el “quindim”, la “caipirinha”, etc.

Como la mayor parte de los analistas, veo que Brasil vive un momento privilegiado gracias a sí mismo: su buena salud económica le permite resistir a las turbulencias que agitan los mercados mundiales. Brasil es, sin sombra de duda, un país que desempeñará un papel cada vez más importante en el mundo multipolar que tanto deseamos ver concretizado, tanto en el campo político como en el de la economía. Brasil dispone de potencialidades considerables, para el desarrollo de las cuales las empresas de mi país han dado una contribución significativa. Las empresas francesas han invertido mucho en Brasil, y continúan invirtiendo. Ellas detienen nada menos que el 7% de la cuantía global de inversiones directas extranjeras, lo que equivale a aproximadamente 8 mil millones de euros, y sitúa a Francia en 4º lugar. El número de empresas francesas en Brasil llega a 400 y ellas emplean directamente a 250.000 personas. La mayor parte de los grandes grupos franceses ya está presente aquí.

**Antoine Poullieute**

*Embajador de Francia en Brasil*



# A foreign look

## Brazil: overwhelming from North to South



### Portuguese Ambassador is overwhelmed by the “diversity unity”

The unity in diversity is one of the most surprising aspects about Brazil. From Amapá, in the North, to Rio Grande do Sul there is a common feeling among the population belonging to a unique nation. Frankly, I was not expecting to find this characteristic, due to the country's size and the diversity of its people. In the geographic and social plan, Brazil surprised me like an extraordinary landscape and very different realities mosaic. Apart from its territory, it is a country that stands out due to its people's constant joy, which seems to surpass the eventual everyday difficulties. Trusting the future is one of the greatest qualities of the Brazilian people. However, apart from that, for those coming from abroad, everyone's effortless kindness and happiness is captivating.

Although there are some fantastic places, the city of Rio de Janeiro might be the place that unites all beauties of Brazil. It is a unique city in the world. Apart from that, I really like Brasília, the Federal Capital; the historic cities of Minas Gerais; Salvador; and places like Cataratas do Iguaçu. Some of the streets and cities and people of Minas Gerais remind me of Portugal a lot. They are like a Portugal Museum that unfortunately doesn't exist anymore.

For those that wish to know more about the country, I recommend a stroll around Rio de Janeiro, a leap to Ouro Preto and Tiradentes (cities in the countryside of Minas) and an indispensable visit to Salvador. I also recommend Serra Gaúcha, the Amazon forest, Fernando de Noronha, Pantanal, Belém do Pará, and Lençóis Maranhenses. Gastronomically speaking, I really like food from Minas Gerais (tropeiro beans, tutu from Minas, the bottled deserts...); however I also appreciate the Baiana food – meals that should not be abused!

Before investing in Brazil, I recommend foreigners to be very well informed, through a real state agent – credentialed and recommended professional about all the details connected to a future property acquisition. This knowledge is composed of the total procedures of the legal transactions, of all the fees (costs, tariffs, measures), as well as a rigorous agenda of the process.

#### Francisco Seixas da Costa

Portuguese Ambassador in Brazil

### For the French Ambassador, Brazilian Economic health is inviting for investments

When I am in Brazil, I let my self get caught by the beautiful landscapes, which I admire, without comparing them to my country's. The most surprising when I arrived here, was the huge territory and its landscape, people and cultural manifestations diversity. For me, Brazil's main wealth is the Brazilian men and women. These, besides their hospitality and their optimism, prove their admirable vitality, dynamism and creativity.

It is very hard to point the most beautiful place in the country. The admirable locations, for their beauty, are so many.... Not willing to present a complete list, I can mention Baía da Guanabara and Rio de Janeiro, which is perfectly called as the “Wonderful city”; Minas Gerais historic cities and its artistic features; the majestic Cataratas do Iguaçu; Fernando de Noronha; Pantanal. And also this man made city Brasília, so fairly appointed by Unesco as humanity's world patrimony.

Among the cultural manifestations, I think that the mostly connected to Brazil is Carnival, whether in Rio de Janeiro, in the sambódromo; or in the Galo da Madrugada in Recife; or in Salvador; or in Olinda. Also, I can mention the Oktober Fest in Blumenau, in Santa Catarina as another popular cultural manifestation. However, we can not forget about the other prestigious cultural manifestations as Bienal de Artes de São Paulo. Gastronomically speaking, I find it hard to choose, since the diversity and cooking traditions are so different in each Brazilian region. Feijoada, Shrimp Moqueca, tutu from Minas, Southern Barbecue, quindim, caipirinha, etc.

As most of the current analysts, I believe that Brazil is now living a good moment privileged by itself: Its good economic health allows a resistance to the turbulences that agitate the world's markets. Brazil is, without a doubt, a country that performs an everyday more important role in the multipolar world that we wish – for so long – to concretize, both in the political field and in the economy. Brazil presents considerable potentialities for development, to which my country has significantly contributed. The French companies have already invested much in Brazil, and they are still investing. They own not less than 7% of the global storage of direct foreign investment (approximately 8 billion Euros), which places them as the number four investor. The number of French companies in Brazil reach 400 and they directly employ 250 thousand people. The largest part of the great French groups is already present here.

#### Antoine Pouillieute

French Ambassador in Brazil

Olinda, Pernambuco



Salvador, Bahia



# Um olhar estrangeiro

## Brasil: deliciosas surpresas de Norte a Sul



### Embaixador de Portugal encanta-se com a “unidade na diversidade”

A unidade na diversidade é um dos aspectos mais surpreendentes no Brasil. Do Amapá, ao Norte, ao Rio Grande do Sul há um sentimento comum entre a população de pertencer a uma única nação. Francamente, eu não estava à espera de encontrar essa característica, dada à imensidão do país e a diversidade das suas gentes. No plano geográfico e social, o Brasil surpreendeu-me como um extraordinário mosaico de paisagens e realidades muito diferentes. Para além do território, é um país que nos marca pela constante alegria das pessoas, que parece superar sempre as eventuais dificuldades do dia-a-dia. A confiança no futuro é uma das grandes qualidades do povo brasileiro. Mas, além disso, para quem vem de fora, cativa a delicadeza e a simpatia sem esforço de todos.

Embora haja lugares fantásticos, a cidade do Rio de Janeiro talvez seja o local que reúne tudo o que o Brasil tem de belo. É uma cidade única no mundo. Fora isso, gosto muito de Brasília, a Capital Federal; das cidades históricas de Minas Gerais; de Salvador; e de lugares como as Cataratas do Iguaçu. Algumas ruas de cidades e povoados de Minas Gerais lembram-me muito Portugal. São como um museu de um Portugal que já pouco existe, infelizmente.

Para quem quer conhecer o país, recomendo um passeio pelo Rio de Janeiro, um salto a Ouro Preto e Tiradentes (cidades do interior de Minas) e a indispensável visita a Salvador. Diria também para irem à Serra Gaúcha, à selva amazônica, a Fernando de Noronha, ao Pantanal, a Belém do Pará, aos lençóis maranhenses. Na gastronomia, gosto muito da comida mineira (feijão tropeiro, tutu mineiro, os doces em compotas...), mas também aprecio a culinária baiana – pratos dos quais não se deve abusar!

Antes de investir no Brasil, recomendo aos estrangeiros que se informem muito bem, através de um corretor de imóveis – profissional credenciado e recomendado sobre todos os pormenores ligados à futura aquisição. Nisso se inclui o conhecimento da totalidade dos trâmites legais, de todos os encargos (custos, taxas, mediação), bem como a garantia de um calendário rigoroso do processo.

**Francisco Seixas da Costa**, Embaixador de Portugal no Brasil

### Para Embaixador da França, saúde econômica do Brasil convida a investimentos

Quando estou no Brasil, deixo-me impregnar pela beleza das paisagens, que admiro por elas mesmas, sem procurar compará-las ao meu país. O que mais me surpreendeu, quando aqui cheguei, foi a imensidão do território e a diversidade de suas paisagens, de seu povo e de suas manifestações culturais. Para mim, a principal riqueza do Brasil são as brasileiras e os brasileiros. Esses, além de sua cordialidade e de seu imenso otimismo, dão provas de uma vitalidade, de um dinamismo e de uma criatividade admiráveis.

É muito difícil dizer qual o lugar mais bonito do país. Os locais do Brasil admiráveis por sua beleza são tão numerosos... Sem pretender apresentar uma lista completa, menciono a Baía de Guanabara e o Rio de Janeiro, que merece plenamente seu apelido de “Cidade Maravilhosa”; as cidades históricas de Minas Gerais e suas riquezas artísticas; as majestosas Cataratas do Iguaçu; Fernando de Noronha; o Pantanal; mas também esta obra do espírito humano que é Brasília, tão justamente classificada pela Unesco como patrimônio mundial da humanidade.

Entre as manifestações culturais, acho que a mais instintivamente associada ao Brasil é o Carnaval, seja o do Rio de Janeiro, no sambódromo; o Galo da Madrugada, em Recife; o de Salvador; ou o de Olinda. Entre as manifestações populares, posso citar também a Oktober Fest de Blumenau, em Santa Catarina. Mas, em outra área, não podemos esquecer as manifestações culturais de prestígio, como a Bienal de Artes de São Paulo. No aspecto gastronômico, eu tenho dificuldade para escolher, tendo em vista a riqueza e a diversidade das tradições culinárias das diferentes regiões do Brasil. A feijoada, a moqueca de camarão, o tutu mineiro, o churrasco gaúcho, o quindim, a caipirinha, etc.

Como a maior parte dos analistas, acredito que o Brasil vive um momento privilegiado graças a si mesmo: sua boa saúde econômica permite-lhe resistir às turbulências que agitam os mercados mundiais. O Brasil é, sem sombra de dúvida, um país que desempenhará um papel cada vez mais importante no mundo multipolar que tanto desejamos ver se concretizar, tanto no campo político, quanto no da economia. O Brasil dispõe de potencialidades consideráveis para o desenvolvimento das quais as empresas do meu país têm dado uma contribuição significativa. As empresas francesas já investiram muito no Brasil, e continuam investindo. Elas detêm nada menos do que 7% do estoque global de investimentos diretos estrangeiros (aproximadamente 8 bilhões de euros), o que situa a França em 4º lugar. O número de empresas francesas no Brasil chega a 400 e elas empregam diretamente 250 mil pessoas. A maior parte dos grandes grupos franceses já está presente aqui.

**Antoine Pouillieute**, Embaixador da França no Brasil

**Museu do Ipiranga, São Paulo**



# Cómo invertir en Brasil

## *Etapas, documentos y restricciones para el extranjero*

El primer paso para quien quiere adquirir un inmueble en Brasil es contratar a un corredor inmobiliario para que le preste asistencia profesional. Esa iniciativa es de fundamental importancia, pues dará seguridad y rapidez a la inversión. El profesional especializado, o una empresa inmobiliaria, evitará disgustos, entre ellos la pérdida de buenos negocios, la compra de inmuebles en lugares sin valorización y hasta fraudes en los negocios, compra de inmuebles inexistentes o indisponibles para comercialización. Es preferible contratar al corredor en la región en la que se quiere adquirir o alquilar el inmueble. La Internet también puede ayudarlo. Hoy, en Brasil, hay muchos portales de negocios inmobiliarios, entre ellos, Redimob ([www.redimob.com.br](http://www.redimob.com.br)).

Tras definir e informar al corredor de inmuebles la finalidad y el lugar donde pretende invertir, conviene visitar las propiedades seleccionadas por su agente inmobiliario. Hay que negociar previamente el precio y las condiciones de pago. Generalmente hay descuentos para pagos al contado. El valor del inmueble lo determina el precio del metro cuadrado multiplicado por la extensión de la propiedad. La sección de inmuebles de los anuncios clasificados de los periódicos, publicada tradicionalmente los domingos en todas las capitales brasileñas, trae informaciones que sirven de referencia para un análisis comparativo. Hay diferencias entre el valor del terreno y el valor del metro cuadrado construido.

Caso no cuente con recursos disponibles para pagar el valor total del inmueble, existen alternativas en las instituciones financieras, o negocie directamente con las constructoras o incorporadoras. El principal agente financiero inmobiliario en Brasil es la “Caixa Econômica Federal” ([www.caixa.com.br](http://www.caixa.com.br)). Es un banco gubernamental. Pero también puede recurrir a instituciones privadas, como Bradesco, Santander, ABN-Amro Real, Itaú, HSBC, Bank Boston, entre otros, para solicitar líneas de crédito inmobiliario, llevando en cuenta que no todos ellos financian a no residentes en el país, además, es necesario hacer consultas comparativas porque hay mucha variación en las condiciones del préstamo. Los consorcios inmobiliarios también son una buena alternativa.

Después de haber escogido, hay que verificar la situación legal del inmueble. En esa etapa, la asesoría del corredor de inmuebles o de la agencia inmobiliaria es valiosa en la pesquisa de los aspectos legales del negocio. Es necesario observar la regularidad de implantación del inmueble o la aprobación de la planta por parte del Ayuntamiento, la inexistencia de planos de desapropiación en la región en la que está ubicado el inmueble, la inscripción del propietario vendedor etc. La parte contractual también exige atención. Conviene certificarse sobre la completa cualificación del propietario, la minuciosa descripción del inmueble, la declaración de inexistencia de deudas con terceros o con instancias del gobierno (tasas, tributos, impuestos etc.), la determinación del pago de cuotas programadas, entre otros.

Caso no haya restricciones legales, es preciso asegurar el acuerdo de compra y venta mediante el adelanto de parte del pago. Esa cuota recibe el nombre de señal. En esta etapa, generalmente, el propietario vendedor solicita el pago anticipado de una cuantía equivalente a entre el 10% y el 25% del valor del inmueble. El recibo de la señal del negocio es una especie de precontrato, que debe establecer las condiciones para hacer efectivo el negocio, a través de un contrato definitivo de compra y venta, el complemento del pago y las posibilidades de devolución de la señal, caso la operación no se concrete. Quien está comprando también puede pedir la previsión de multa, caso el vendedor desista del negocio. Lo normal es pagar el inmueble en moneda corriente brasileña, con dinero en efectivo o transferencia bancaria.

Si el inmueble se vende en la planta, es decir, antes de empezar la construcción, es importante averiguar sobre la idoneidad y la situación catastral de la constructora, así como sobre la aprobación del proyecto por parte de los órganos competentes (Ayuntamiento, Consejo Regional de Ingeniería y Arquitectura, Secretaría de Medio Ambiente). El corredor puede prestar esa consultoría al cliente.

Habiendo seguido esas medidas, el siguiente paso consiste en la firma del Contrato de Promessa de Compra y Venta, que establece el precio y las condiciones de la venta y de la construcción, además del plazo de entrega del inmueble, cuando sea el caso. Lo común es que ese contrato se firme hasta dos semanas después de que se acepte la



Rio Amazonas, Amazônia



Rio Preguiça, Barreirinhas, Maranhão

Rio Amazonas, Amazônia

oferta y de que las informaciones sobre el inmueble negociado estén chequeadas (sin deudas, ni cauciones). En ese momento, el contrato definitivo de compra y venta pasa a sustituir el recibo de la señal. El propio contrato puede ser el comprobante de los pagos hechos hasta entonces.

El negocio estará concretado cuando se hayan pagado los impuestos y las tasas relativas al negocio inmobiliario, firmado la escritura de compra y venta, en nombre del nuevo propietario, y registrado en la Notaría de Registro de Inmuebles. Aunque el precio establecido se pague a medio o largo plazo, la escritura de venta puede y debe registrarse al concluir la negociación. Es importante observar que sólo la firma de la escritura no concluye el negocio. Hay que registrarla en la Notaría de Registro Inmobiliario de la jurisdicción del inmueble. Las diligencias de registro, generalmente, las toma la propia notaría, que hace la escritura en nombre del nuevo propietario, mediante el pago de los gastos y tributos correspondientes.

Todas las informaciones y el trabajo de investigación son muy importantes para la conclusión del negocio, pero el trabajo de la agencia inmobiliaria o del corredor de inmuebles no termina con la firma del contrato. Ellos también deben, siempre que posible y solicitado por el comprador, acompañar la entrega del inmueble, para observar el cumplimiento de todo lo establecido en el contrato de compra y venta.



# How to invest in Brazil

## *Stages, documents and restrictions for foreigners*



The first step for those willing to purchase a real state in Brazil is to hire a real state agent for professional assistance. This initiative is of fundamental importance, since it provides safety and quickness to the investment. The specialized professional, or the real state company, will avoid issues, among them the loss of good business, the purchase of property in a location holding no investment value, frauds in the transactions, purchase of non-existing or unavailable properties for commercialization, among other issues. Choose a real state agent from the region intended for the purchase. You can also find help on the Internet. Currently, in Brazil, there are many real state business portals; one of them is Redimob ([www.redimob.com.br](http://www.redimob.com.br)).

After defining and informing the real state agent the location of the property chosen for investment, visit the properties selected by the real state agent. Previously negotiate the price and payment conditions. Usually, there are discounts for cash payments. The value of the property is determined by the cost of the square meter versus the size of the property. The real state section of the newspapers, traditionally published on Sundays in all Brazilian capitals, bring information that can be a reference for a comparative evaluation. There are differences between the land value and the square meter value.

In case there are no available resources to pay the total amount of the property, search for alternatives in the financial institutions, or directly deal with the construction companies and incorporations. The main financial agent for housing purposes in Brazil is Caixa Economica Federal ([www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)). It is a government bank. Private institutions, as Bradesco, Santander, ABN-Amro Real, Itaú, HSBC, Bank Boston, and others, also provide credit lines for housing purposes. Not all banks finance for non-residents in the country. Make comparative researches, since there are a lot of variations in the payments conditions. The real state consortiums are also a good alternative.

After choosing the property, verify its legal situation. At this stage, the support from a real state agent or from an agency is valuable in the legal aspects evaluation of the transaction. It is necessary to check the legality of the real state implementation or the approval of the blueprints by the Mayor's Office, the absence of expropriation plans in the region where the property is located, the owner's registration and etc. The contractual stage also requires attention. Check the complete qualification of the owner, the detailed description of the property, the debts absence certificate both to third parties and to the government (taxes, tributes, fees, etc), the establishing of intermediary parcels, and other aspects.

In case there are no legal restrictions, it is necessary to

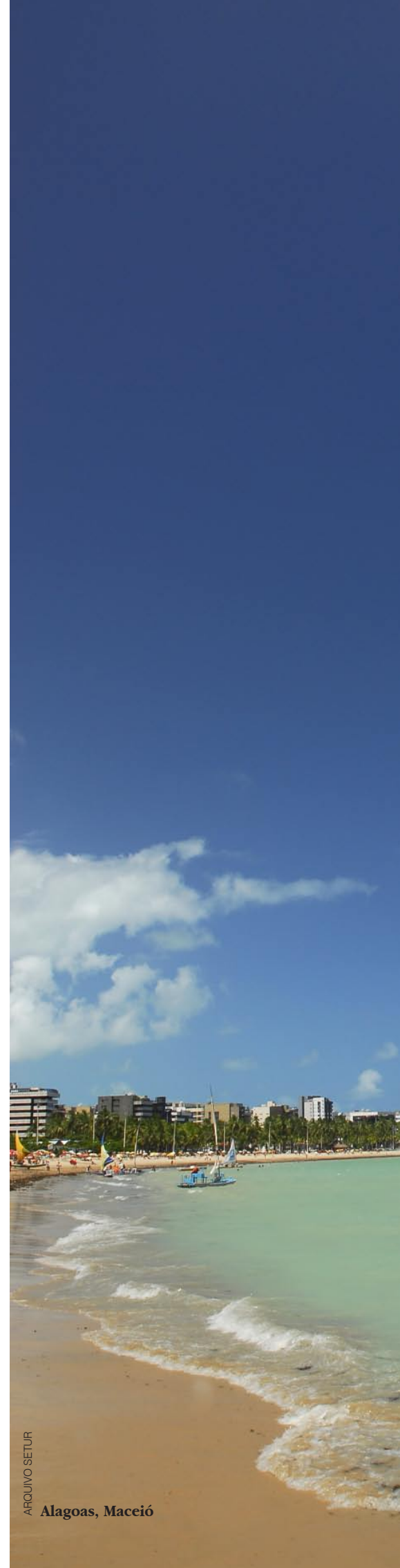
guarantee the purchase agreement through an advanced payment of part of the total value. This parcel is called sinal. In this stage, usually, the owner requires the anticipated payment for a value between 10 to 25% of the total price of the property. The receipt of the sinal in the business is a kind of pre-agreement, that should establish the conditions in which the transactions are done, through a definite purchase agreement, the payment complement, and the devolution conditions of the sinal, in case the business is not accomplished. The buyer may also require a fine prevision in case the owner gives up the business. The habit is to pay the real state with Brazilian currency, both in cash or through a bank wire transfer.

If the real state is sold when it is still under construction (na Planta), it is important to verify the construction company legal status and registration, as well as the project approval by the competent organs (Mayor's Office, Architecture and Engineering Regional Council, Environment Secretary). The real state agent can provide this service for the customer.

After these measures, the next stage is to sign a Contrato de Promessa de Compra e Venda (a purchase agreement), that establishes the price and conditions of the sale and the construction. The real state delivery date is also in the agreement, when required. It is common to have this agreement signed up to two weeks after the offer is accepted and the information on the negotiated property is checked (no debts, no bounds). At this moment, the definite purchase agreement substitutes the Sinal receipt. The agreement may be the proof of payments done so far.

The business will be accomplished when the tax and tariffs related to the transaction are fully paid, signed and when the purchase certificate, under the name of the new owner, is issued and registered in a Real State Registration Office. Even if the agreed price is paid under a long or medium term basis, the Certificate may and will be registered at the conclusion of the deal. It is important to point out that just the signature of the Certificate does not conclude the deal. It is necessary to register it in the Real State Registration Office of the property location. The registration requirements, generally, are done by the Registration Office, where the certificate is done under the new owner's name, after the payment of the corresponding expenses and tributes.

All information and work investigations are very important for the business conclusion; however the agency or the real state agent work does not end the signature of the agreement. The professional should, whenever possible and required by the buyer, follow through the property delivery to check the procedures that were settled in the purchase agreement.



## Como investir no Brasil

### *Etapas, documentos e restrições para o estrangeiro*



O primeiro passo para quem quer adquirir um imóvel no Brasil é contratar um corretor imobiliário para lhe prestar assistência profissional. Essa iniciativa é de fundamental importância, pois dará segurança e rapidez ao investimento. O profissional especializado, ou uma empresa imobiliária, evitará transtornos, entre eles a perda de bons negócios, a compra de imóveis em locais sem valorização, fraudes nas transações, compra de imóveis inexistentes ou indisponíveis para comercialização, entre outros problemas. Prefira contratar o corretor na região em que pretende adquirir ou alugar o imóvel. A internet também pode ajudá-lo. Hoje, no Brasil, há muitos portais de negócios imobiliários, entre eles o Redimob ([www.redimob.com.br](http://www.redimob.com.br)).

Após definir e informar ao corretor de imóveis a finalidade e a localização onde pretende investir, visite as propriedades selecionadas pelo seu agente imobiliário. Negocie previamente o preço e as condições de pagamento. Geralmente, há descontos para pagamentos à vista. O valor do imóvel é determinado pelo custo do metro quadrado versus o tamanho da propriedade. A seção de imóveis dos classificados de jornais, publicada tradicionalmente aos domingos em todas as capitais brasileiras, traz informações que servem de referência para uma avaliação comparativa. Há diferenças entre valor de terreno e valor de metro quadrado construído.

Caso não haja recursos disponíveis para pagar o valor total do imóvel, procure alternativas nas instituições financeiras, ou negocie diretamente com as construtoras e incorporadoras. O principal agente financeiro para habitação no Brasil é a Caixa Econômica Federal ([www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)). É um banco do governo. Instituições privadas, como Bradesco, Santander, ABN-Amro Real, Itaú, HSBC, Bank Boston, entre outros, também possuem linhas de crédito habitacional. Nem todos os bancos financiam para não-residentes no país. Faça pesquisas comparativas, porque há muita variação nas condições do empréstimo. Os consórcios imobiliários também são uma boa alternativa.

Após escolher, verifique a situação legal do imóvel. Nessa etapa, a assessoria do corretor de imóveis ou da imobiliária é valiosa na averiguação dos aspectos legais da transação. É necessário checar a regularidade de implantação do imóvel ou a aprovação da planta pela Prefeitura, a inexistência de planos de desapropriação na região em que o imóvel está localizado, o cadastro do proprietário-vendedor etc. A parte contratual também exige atenção. Certifique-se sobre a qualificação completa do proprietário, a descrição detalhada do imóvel, a declaração da inexistência de débitos com terceiros e com instâncias do governo (taxas, tributos, impostos etc), a fixação de parcelas intermediárias, entre outros.

Caso não haja restrições legais, é preciso garantir o acordo de compra e venda mediante o adiantamento de parte do

pagamento. Essa parcela chama-se sinal. Nessa etapa, geralmente, o proprietário-vendedor solicita o pagamento antecipado de um valor entre 10% e 25% do total do preço do imóvel. O recibo de sinal de negócio é uma espécie de pré-contrato, que deve estabelecer as condições para que seja efetivada a transação, através de um contrato definitivo de compra e venda, o complemento do pagamento, e as possibilidades de devolução do sinal, caso o negócio não se concretize. Quem está comprando também pode pedir a previsão de multa, caso o vendedor desista do negócio. O hábito é pagar os imóveis em moeda corrente brasileira, através de dinheiro em espécie ou transferências bancárias.

Se o imóvel for vendido na planta (isto é, antes de iniciar a construção), é importante averiguar sobre a idoneidade e a situação cadastral da construtora, assim como a aprovação do projeto pelos órgãos competentes (Prefeitura, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, Secretaria de Meio Ambiente). O corretor pode prestar essa consultoria ao cliente.

Após essas medidas, o passo seguinte é a assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, que estabelece o preço e as condições da venda e da construção, além do prazo de entrega do imóvel, quando for o caso. O comum é que esse documento seja assinado até duas semanas depois de a oferta ser aceita e as informações a respeito do imóvel negociado estarem cheçadas (sem débitos, nem cauções). Nesse momento, o contrato definitivo de compra e venda substitui o recibo do sinal. O próprio contrato pode ser o comprovante dos pagamentos até então realizados.

O negócio estará concretizado quando forem pagos os impostos e taxas relativas à transação imobiliária, assinada a escritura de compra e venda, em nome do novo proprietário, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Mesmo que o preço combinado seja pago em médio ou longo prazo, a escritura de venda pode e deve ser registrada na conclusão da negociação. É importante salientar que apenas a assinatura da escritura não conclui o negócio. É preciso registrá-la no Cartório de Registro Imobiliário da jurisdição do imóvel. As providências de registro, geralmente, são tomadas pelo próprio cartório, que faz a escritura em nome do novo proprietário, mediante o pagamento das despesas e tributos correspondentes.

Todas as informações e o trabalho de investigação são muito importantes para a conclusão do negócio, mas o trabalho da imobiliária ou do corretor de imóveis não termina com a assinatura do contrato. O profissional também deve, sempre que possível e solicitado pelo comprador, acompanhar a entrega do imóvel para verificar o cumprimento de tudo o que foi combinado no contrato de compra e venda.

