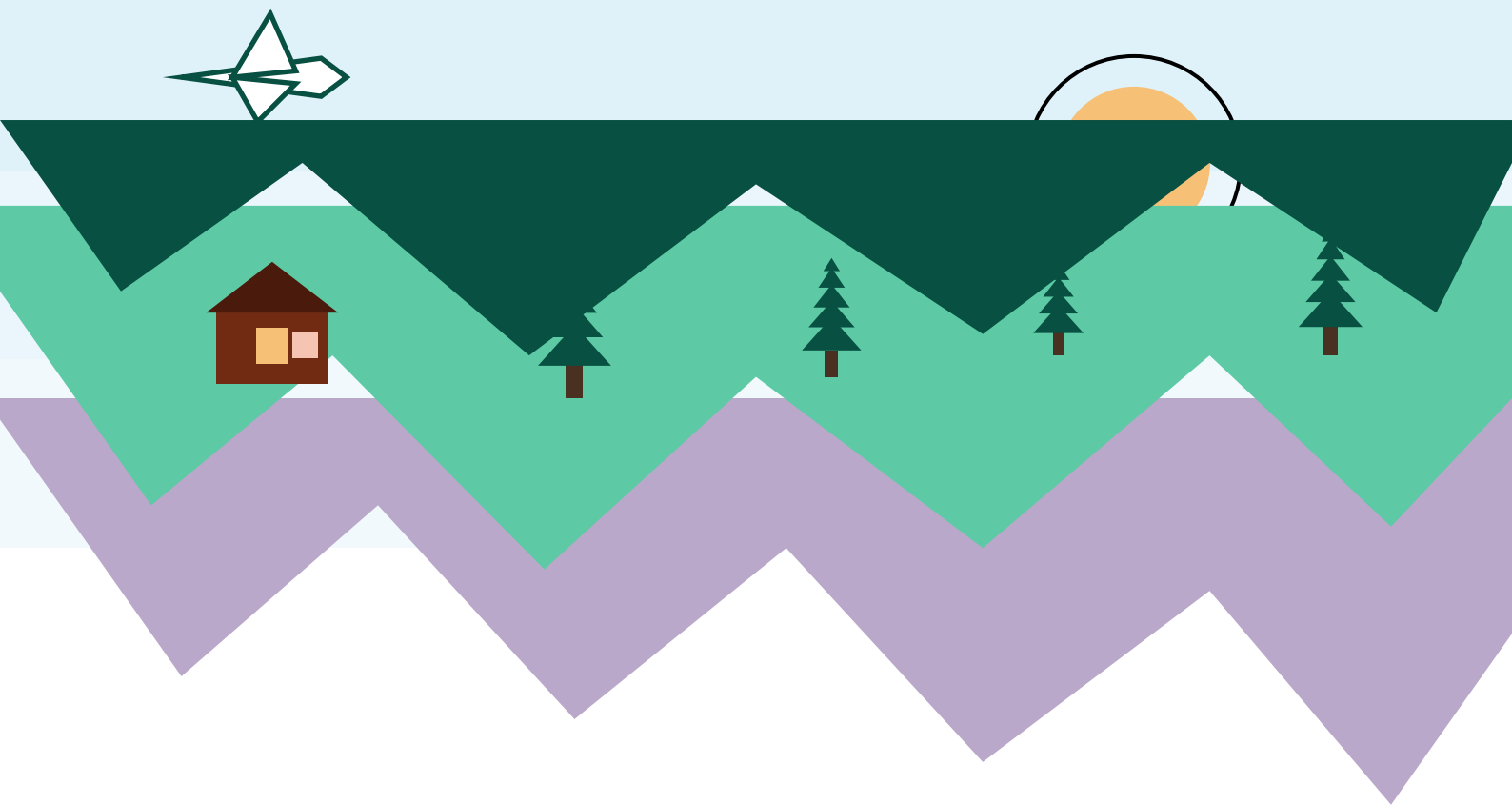




NOBILIS IMOVEIS

Gramado & Canela | Venda 100% Online

Como Comprar um Imovel no Brasil Morando no Exterior

Guia completo: do primeiro contato ate as chaves na mao

Morar fora do Brasil não precisa ser um obstáculo para realizar o sonho de ter um imóvel próprio em terras brasileiras — seja como investimento, plano de aposentadoria ou aquele refúgio para as férias em família. O processo é mais simples do que parece quando você sabe exatamente os passos e a documentação necessária.

1 Escolha do imóvel: como visitar sem estar presente

O maior receio de quem compra de longe é não poder ver o imóvel pessoalmente. Hoje isso deixou de ser um problema real: tours em vídeo detalhados, chamadas ao vivo com o corretor percorrendo o imóvel e material fotográfico completo permitem uma avaliação tão segura quanto uma visita presencial.

O importante é escolher uma imobiliária que ofereça esse acompanhamento próximo durante todo o processo, tirando dúvidas em tempo real e traduzindo cada detalhe técnico do contrato e da região.

2 Assinatura: procuracao ou assinatura digital?

Diferente do que muita gente ainda pensa, hoje você não precisa necessariamente de uma procuração para comprar um imóvel morando fora do Brasil. Existem dois caminhos:

■ Assinatura digital via e-Notariado

A plataforma do Colégio Notarial do Brasil permite que o próprio comprador assine a escritura remotamente, com identificação por biometria e certificado digital, sem precisar constituir um procurador.

■ Procuração pública

Para quem prefere que um representante de confiança (familiar, advogado ou a própria imobiliária) assine em seu nome. Pode ser feita no consulado brasileiro do país onde você mora — ou em cartório local no exterior, com Apostila de Haia e tradução juramentada.

Atenção: se a compra envolver financiamento bancário, os principais bancos (Caixa, Itaú, Bradesco, Santander, BB) costumam ex

3 Cambio: trazendo o dinheiro para o Brasil

Um dos pontos que mais gera dúvida é como transferir o valor da compra do exterior para o Brasil de forma segura e dentro da lei.

■ Instituição autorizada

A transferência internacional deve ser feita por instituições autorizadas a operar câmbio, com a devida declaração da operação.

■ IOF

Existe incidência de IOF sobre a remessa, cuja alíquota pode variar conforme a finalidade declarada — confirme o valor atualizado com a instituição financeira.

■ Registro completo

Manter todo o registro da operação de câmbio é essencial, tanto para comprovar a origem lícita dos recursos quanto para a declaração de Imposto de Renda.

Recomendamos alinhar essa etapa com um contador ou especialista em câmbio, já que as regras podem variar conforme o valor, o país de origem e o seu enquadramento fiscal.

4 Documentação necessária

De forma geral, você vai precisar de:

- ✓ CPF ativo e regularizado
- ✓ RG ou passaporte válido
- ✓ Comprovante de residência no exterior
- ✓ Procuração pública (caso opte por esse caminho)
- ✓ Comprovação da origem dos recursos utilizados na compra

5 Assinatura, registro e chaves

Seja pela assinatura digital direta (via e-Notariado) ou pela procuração assinada por um representante, o contrato de compra e venda é formalizado no Brasil. Depois da quitação (ou formalização do financiamento), o imóvel é levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis da região — etapa que oficializa você como proprietário.

A partir daí: consulta ao histórico do imóvel, verificação de certidões negativas e, finalmente, a transferência da titularidade.

Cuidados para evitar dor de cabeça

■ Escolha a imobiliária certa

Prefira sempre trabalhar com uma imobiliária com experiência real em vendas para brasileiros no exterior — o processo tem particularidades que fogem do padrão local.

■ Desconfie de atalhos

Desconfie de qualquer negociação que tente pular etapas de documentação para agilizar.

■ Consulte especialistas

Para as etapas fiscais e de câmbio, consulte um advogado ou contador — este guia é informativo e não substitui orientação jurídica ou contábil personalizada.

Quer saber mais sobre oportunidades de investimento em Gramado e Canela?

Fale com nossa equipe e conheça imóveis com potencial real de valorização.
nobilisimobiliaria.com.br | +55 54 99317-1119 | nobilisimoveisrs@gmail.com