

Estrangeiro pode comprar imóvel no Brasil?

Sim — e é mais simples do que parece. O passo a passo completo: documentos, custos, câmbio, compra a distância e os cuidados que valem ouro em terrenos de litoral.

A resposta em 30 segundos

Qualquer estrangeiro pode comprar imóveis urbanos no Brasil em nome próprio, sem visto e sem residência. São necessários apenas dois itens: um **CPF** (o número fiscal brasileiro, emitido gratuitamente, inclusive do exterior) e um **passaporte válido**. A propriedade fica registrada no cartório de registro de imóveis em seu nome, com a mesma proteção legal de um comprador brasileiro. Restrições existem apenas para grandes áreas *rurais* e faixa de fronteira — não é o caso de lotes e casas em áreas urbanas ou de vilas no litoral.

1. Obtenha o CPF

O CPF pode ser emitido em qualquer consulado brasileiro ou online pela Receita Federal, sem custo. Leva de alguns dias a poucas semanas. Sem CPF não se assina escritura — é o primeiro passo, e pode ser feito antes mesmo de escolher o imóvel.

2. O passo a passo da compra

1. **Proposta e condições** — preço, prazo e forma de pagamento acertados por escrito.
2. **Due diligence** — análise da *matrícula* do imóvel (o histórico oficial no cartório), certidões do vendedor e débitos. É aqui que um comprador informado se separa de um comprador sortudo.

3. **Contrato** — compromisso de compra e venda com condições, sinal e cláusulas de devolução.
4. **Câmbio** — o dinheiro entra no Brasil pelo canal bancário oficial, com contrato de câmbio. Isso registra a origem dos recursos e facilita a repatriação futura na revenda.
5. **Escritura** — assinada no tabelionato de notas, por você ou por procurador.
6. **Registro** — a escritura é levada ao cartório de registro de imóveis. **Só o registro transfere a propriedade** — no Brasil vale a regra: “quem não registra não é dono”.

3. Quanto custa além do preço

CUSTO	ORDEM DE GRANDEZA	QUANDO
ITBI (imposto municipal)	2% a 3% do valor	Antes da escritura
Escritura + registro	≈ 1% a 2%	Na escritura e no registro
Câmbio	Spread bancário sobre a remessa	Na transferência
Advogado próprio (opcional)	Livre — tipicamente ≈ 1%	Durante o processo

Regra prática: **reserve de 3% a 5% acima do preço** do imóvel para fechar a conta completa.

4. Comprar sem estar no Brasil

Toda a operação pode ser feita a distância: visitas guiadas por vídeo, **procuração pública** lavrada em consulado brasileiro (ou feita no seu país e apostilada com tradução juramentada) e assinatura por procurador. Milhares de compras são concluídas assim todos os anos — o que muda é apenas a logística dos documentos.

5. Terrenos no litoral: os cuidados que valem ouro

- **Matrícula limpa** — exija a matrícula atualizada e o histórico da cadeia de proprietários. Desconfie de “posse” vendida como propriedade: posse não é registro.
- **Terreno de marinha** — parte da orla brasileira é da União e paga taxa anual (foro/laudêmio na transferência). Não é impeditivo, mas precisa estar claro no preço.
- **Áreas de proteção ambiental** — regiões como a Península de Maraú integram uma APA: há parâmetros de construção a respeitar. É o que impede a orla de virar muralha de prédios — e o que protege o valor do seu ativo.
- **Acesso e infraestrutura** — confirme acesso legal, energia e água. Um terreno barato sem acesso definido custa caro.

Como a Melachim trabalha: vendemos imóveis *próprios* — a documentação (matrícula, certidões) é apresentada antes de qualquer proposta, e você negocia diretamente com o proprietário, sem comissão de corretagem. Este guia é informativo e não substitui aconselhamento jurídico individual.

Perguntas rápidas

Preciso de visto para comprar?	+
O imóvel fica mesmo no meu nome?	+
E na hora de revender, o dinheiro sai do Brasil?	+
Posso comprar em nome de uma empresa?	+