

Un étranger peut-il acheter un bien au Brésil ?

Oui — et c'est plus simple qu'on ne le croit. Le parcours complet : documents, frais, change, achat à distance, et les vérifications qui valent de l'or sur les terrains du littoral.

La réponse en 30 secondes

Tout étranger peut acheter un bien urbain au Brésil en son nom propre, sans visa et sans résidence. Il faut exactement deux choses : un **CPF** (le numéro fiscal brésilien, délivré gratuitement, y compris depuis l'étranger) et un **passport valide**. La propriété est inscrite au registre foncier à votre nom, avec la même protection juridique qu'un acheteur brésilien. Les restrictions ne visent que les grandes surfaces *rurales* et les zones frontalières — pas les lots et maisons en zone urbaine ou dans les villages du littoral.

1. Obtenez votre CPF

Le CPF se demande dans tout consulat brésilien ou en ligne auprès de la Receita Federal, gratuitement. Comptez de quelques jours à quelques semaines. Sans CPF, pas d'acte — c'est l'étape n° 1, faisable avant même de choisir le bien.

2. L'achat, pas à pas

1. **Offre et conditions** — prix, délais et modalités de paiement fixés par écrit.
2. **Due diligence** — analyse de la *matrícula* du bien (son historique officiel au registre), des certificats du vendeur et des dettes éventuelles. C'est ce qui sépare l'acheteur informé de l'acheteur chanceux.
3. **Contrat** — compromis de vente avec conditions, acompte et clauses de remboursement.

4. **Change** — les fonds entrent au Brésil par le canal bancaire officiel, avec contrat de change enregistré. Cela documente l'origine des fonds et facilite le rapatriement à la revente.
5. **Acte** — signé chez le notaire, par vous ou votre mandataire.
6. **Enregistrement** — l'acte est déposé au registre foncier. **Seul l'enregistrement transfère la propriété** — la règle brésilienne : « qui n'enregistre pas n'est pas propriétaire ».

3. Les frais en plus du prix

FRAIS	ORDRE DE GRANDEUR	QUAND
ITBI (taxe municipale de mutation)	2 à 3 % de la valeur	Avant l'acte
Acte + enregistrement	≈ 1 à 2 %	À l'acte et à l'enregistrement
Change	Spread bancaire sur le transfert	Au transfert
Votre avocat (facultatif)	Libre — typiquement ≈ 1 %	Pendant le processus

Règle pratique : **prévoyez 3 à 5 % au-dessus du prix** du bien pour boucler le budget complet.

4. Acheter sans être au Brésil

Toute l'opération peut se faire à distance : visites guidées en vidéo, **procuration publique** établie dans un consulat brésilien (ou faite dans votre pays, apostillée avec traduction assermentée), et signature par mandataire. Des milliers d'achats se concluent ainsi chaque année — seule la logistique documentaire change.

5. Terrains du littoral : les vérifications qui valent de l'or

- **Matrícula propre** — exigez l'extrait à jour du registre et la chaîne des propriétaires. Méfiez-vous de la « possession » vendue comme propriété : la possession n'est pas l'enregistrement.
- **Terreno de marinha** — une partie du littoral brésilien appartient à l'État fédéral et supporte une redevance annuelle (et un droit de mutation, le *laudêmio*). Pas rédhibitoire, mais cela doit être clair dans le prix.
- **Aires protégées** — des régions comme la péninsule de Maraú sont en APA : des règles de construction s'appliquent. C'est ce qui empêche la côte de devenir un mur d'immeubles — et ce qui protège la valeur de votre actif.
- **Accès et réseaux** — confirmez l'accès légal, l'électricité et l'eau. Un terrain pas cher sans accès défini est un terrain cher.

Comment travaille Melachim : nous vendons nos *propres* biens — les documents (matrícula, certificats) sont présentés avant toute offre, et vous négociez directement avec le propriétaire, sans commission d'agence. Ce guide est informatif et ne remplace pas un conseil juridique individuel.

Questions rapides

Faut-il un visa pour acheter ? +

Le bien est-il vraiment à mon nom ? +

Puis-je sortir l'argent du Brésil à la revente ? +

Puis-je acheter via une société ? +