ES NEGÓCIOS
MULTINACIONAIS



E-BOOK GRATUITO · EDIÇÃO 2026

GUIA DO COMPRADOR INTERNACIONAL

Como comprar imóvel no Brasil, nos Estados Unidos e em Portugal: passo a passo, documentos, impostos, vistos e um checklist para negociar com segurança.

Eldir Slaviero · Corretor de Imóveis · CRECI SC 40662

SUMÁRIO

O QUE VOCÊ VAI ENCONTRAR

1. Antes de começar: defina o seu objetivo 3

2. Comprar imóvel no Brasil 4

3. Comprar imóvel nos Estados Unidos (Flórida) 6

4. Comprar imóvel em Portugal 8

5. Comparativo rápido dos três países 10

6. Checklist para negociar com segurança 11

7. Como a ES pode ajudar 12

> **Sobre este guia.** Ele reúne, de forma simples, as etapas e os custos que mais geram dúvidas em quem compra imóvel no próprio país ou no exterior. As regras citadas valem para novembro de 2026. Leis, alíquotas e programas de visto mudam: antes de decidir, confirme os detalhes com advogado e contador da sua confiança.

ES Negócios Multinacionais é a imobiliária do corretor de imóveis Eldir Slaviero (CRECI SC 40662), com escritórios em Recife, Lisboa e Aventura (Flórida).

CAPÍTULO 1

ANTES DE COMEÇAR: DEFINA O SEU OBJETIVO

O imóvel certo depende do motivo da compra. Antes de visitar opções, responda a quatro perguntas:

1. Para que é o imóvel?

- **Morar**: localização, escolas, deslocamento e segurança pesam mais que a rentabilidade.
- **Veraneio**: acesso, manutenção à distância e custos fixos (condomínio, impostos, seguro).
- **Renda**: demanda de aluguel na região, regras de aluguel por temporada e custos de administração.
- **Proteção de patrimônio**: diversificação de país e moeda, liquidez e planejamento sucessório.

2. Qual é o orçamento total?

Some ao preço os custos de compra (impostos, cartório ou fechamento, advogado) e reserve uma margem para mudanças de câmbio. Em compras no exterior, os custos de aquisição costumam ficar entre **5% e 10% do valor** do imóvel, conforme o país e a cidade.

3. Vai pagar à vista ou financiar?

Estrangeiros conseguem financiamento nos EUA e em Portugal, mas em geral com entrada maior e mais documentos. Peça uma simulação antes de fazer proposta.

4. Comprar um imóvel dá direito a morar no país?

Na maioria dos casos, **não**. Nos EUA, a compra não gera visto. Em Portugal, a compra de imóvel deixou de dar acesso ao Golden Visa em outubro de 2023. Veja os capítulos 3 e 4.

> **Dica da ES:** escreva em uma frase o objetivo da compra e o valor máximo total. Isso evita visitas perdidas e ajuda o corretor a filtrar as oportunidades certas.

BRASIL

CAPÍTULO 2

COMPRAR IMÓVEL NO BRASIL

Passo a passo

1. **CPF.** Comprador e vendedor precisam de CPF. Brasileiros no exterior e estrangeiros podem obtê-lo pela Receita Federal ou em consulados.
2. **Análise do imóvel.** Peça a **matrícula atualizada** no Cartório de Registro de Imóveis: ela mostra o dono, o histórico e se há penhora, hipoteca ou outros ônus.
3. **Certidões do vendedor.** Certidões de ações cíveis, trabalhistas, fiscais e de protesto ajudam a evitar que o imóvel seja questionado depois.
4. **Proposta e contrato.** Proposta por escrito; depois, contrato de compra e venda com prazos, forma de pagamento e multas. O sinal costuma ser pago nesta etapa.
5. **Pagamento do ITBI.** Imposto municipal sobre a transmissão do imóvel, pago antes da escritura.
6. **Escritura pública** no Tabelionato de Notas (obrigatória para imóveis acima de 30 salários mínimos).
7. **Registro** da escritura no Cartório de Registro de Imóveis. Só com o registro você passa a ser o dono perante a lei.

Custos principais

ITEM	QUANTO, EM GERAL
ITBI	Varia por cidade; costuma ficar entre 2% e 3% do valor
Escritura e registro	Tabelas fixadas por estado, conforme o valor do imóvel
IPTU (anual)	Definido pela prefeitura
Condomínio	Mensal, conforme o prédio

BRASIL

Se você é estrangeiro

- **Imóveis urbanos** (casas, apartamentos, terrenos na cidade): a compra é permitida, com CPF.
- **Envio do dinheiro**: use sempre o sistema bancário formal (contrato de câmbio). Guarde os comprovantes, eles servem para registrar o investimento e, no futuro, para remeter o valor de volta.
- **Imóveis rurais** (fazendas, sítios): estrangeiros e empresas controladas por estrangeiros têm **limites de área e precisam de autorização** (Lei nº 5.709/1971 e regras do INCRA). Avalie com advogado antes de negociar.

Imóvel rural: o que conferir

- **Georreferenciamento** certificado no INCRA e matrícula com a área correta.
- **CCIR** (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) e **ITR** (imposto territorial rural) em dia.
- **CAR** (Cadastro Ambiental Rural) e situação de reserva legal e áreas de preservação.
- Acesso, água, energia e eventuais servidões de passagem.

Financiamento

Bancos brasileiros financiam imóveis para quem tem CPF e comprova renda. Para quem mora fora, as exigências variam por banco; compare propostas e o custo efetivo total.

> **Atenção:** "contrato de gaveta" (compra sem escritura e registro) não protege o comprador. Exija sempre escritura pública e registro em seu nome.

ESTADOS UNIDOS

CAPÍTULO 3

COMPRAR IMÓVEL NOS EUA (FLÓRIDA)

Brasileiros e outros estrangeiros **podem comprar imóvel nos EUA** sem cidadania, green card ou visto de residência. Mas a compra **não dá direito a visto**: o EB-5 é um programa à parte, de investimento em negócios que geram empregos.

Passo a passo

1. **Prova de fundos ou pré-aprovação.** Extrato do dinheiro disponível (compra à vista) ou carta de pré-aprovação do banco (financiamento).
2. **Corretor (realtor).** Em geral, a comissão é paga na negociação; confirme por escrito como funciona no seu caso.
3. **Oferta e contrato.** A proposta já é um contrato quando aceita. Inclua prazos de inspeção e de financiamento.
4. **Depósito em escrow.** O sinal fica com uma empresa ou advogado de confiança até o fechamento.
5. **Inspeção.** Vistoria técnica (estrutura, telhado, elétrica). Na Flórida, peça também a avaliação contra furacões (wind mitigation).
6. **Title search e title insurance.** Verificação de dívidas e pendências e um seguro que protege a sua propriedade.
7. **Closing.** Assinatura, pagamento e registro da escritura (deed) no condado. Pode ser feito à distância.

ESTADOS UNIDOS

Custos principais

ITEM	QUANTO, EM GERAL
Closing costs	Cerca de 2% a 5% do valor (taxas, title insurance, registro)
Property tax (anual)	Na Flórida, em geral entre 1% e 2% do valor avaliado, conforme o condado
HOA / condomínio	Mensal ou trimestral, conforme o condomínio
Seguro	Obrigatório com financiamento; na Flórida, inclua vento e enchente

Impostos que todo estrangeiro precisa conhecer

- **FIRPTA**: quando um estrangeiro vende um imóvel nos EUA, o comprador deve reter, em regra, **15% do valor bruto da venda** e repassar ao governo como antecipação de imposto (há exceções e pedidos de redução).
- **Aluguel**: a renda de aluguel é tributada nos EUA e pode precisar ser declarada também no Brasil.
- **Herança (estate tax)**: para não residentes, a isenção é muito menor que a dos americanos. Muitos investidores estudam comprar por meio de empresa (LLC) ou outra estrutura. Decida com um contador antes do closing.

Financiamento para estrangeiros

Existem linhas específicas (foreign national loans), que costumam exigir **entrada maior** e comprovação de renda e reservas. A compra à vista simplifica e acelera o processo.

> **Onde a ES atua:** Miami, Aventura e Orlando, com escritório em Aventura (16137 Biscayne Blvd, FL 33160).

PORTUGAL

CAPÍTULO 4

COMPRAR IMÓVEL EM PORTUGAL

Passo a passo

1. **NIF** (Número de Identificação Fiscal): obrigatório para comprar. Quem não reside em Portugal pode precisar de um representante fiscal.
2. **Conta bancária portuguesa**: facilita pagamentos, impostos e contas do imóvel.
3. **Verificação do imóvel**: certidão permanente do registo predial, caderneta predial (Finanças) e licença de utilização.
4. **CPCV** (Contrato-Promessa de Compra e Venda): fixa preço, prazos e o sinal, que costuma ficar entre 10% e 20%.
5. **Pagamento do IMT e do Imposto do Selo**, antes da escritura.
6. **Escritura** (notário, advogado ou Casa Pronta) e **registo** em seu nome na Conservatória.

Custos principais

ITEM	QUANTO, EM GERAL
IMT	Taxas progressivas conforme o valor e o uso (habitação própria ou secundária)
Imposto do Selo	0,8% do valor
IMI (anual)	Entre 0,3% e 0,45% do valor patrimonial para imóveis urbanos, conforme o município
AIMI	Adicional anual para patrimônios imobiliários elevados
Escritura, registo, advogado	Valores fixos e honorários; peça orçamento

PORTUGAL

Golden Visa e residência: o que mudou

> **Importante:** desde outubro de 2023, a compra de imóvel **deixou de dar acesso** à Autorização de Residência para Investimento (ARI, o "Golden Visa"). Continuam existindo outras modalidades de investimento, como fundos de investimento qualificados, criação de empregos e apoio à cultura ou à ciência.

Para quem quer **morar** em Portugal, os caminhos mais usados são:

- **Visto D7**: para quem tem rendimentos passivos regulares (aposentadoria, aluguéis, aplicações).
- **Visto D8**: para profissionais que trabalham remotamente para empresas fora de Portugal.
- Vistos de trabalho, estudo ou empreendedorismo, conforme o caso.

O imóvel continua útil nesses processos: comprovar morada em Portugal faz parte de vários pedidos de visto.

Serviços que facilitam a mudança

Inscrição de NIF, conta bancária, contabilista, advogado, seguradora, abertura de empresa, transfer, concierge e administração do imóvel. A ES indica e coordena esses serviços a partir do escritório de Lisboa (Linda-a-Velha).

> **Dica da ES:** abra o NIF e a conta bancária antes de começar as visitas. Assim você consegue fazer proposta e assinar o CPCV sem perder a oportunidade.

CAPÍTULO 5

COMPARATIVO RÁPIDO

	BRASIL	EUA (FLÓRIDA)	PORTUGAL
Documento do comprador	CPF	Passaporte; ITIN para impostos	NIF
Contrato inicial	Contrato de compra e venda	Purchase agreement	CPCV
Imposto na compra	ITBI (municipal)	Taxas de registro e closing	IMT + Imposto do Selo
Imposto anual	IPTU	Property tax	IMI (e AIMI, se aplicável)
Quem formaliza	Tabelionato + Registro de Imóveis	Title company / advogado + condado	Notário, advogado ou Casa Pronta + Conservatória
Compra dá residência?	Não, por si só	Não	Não (desde 2023)
Ponto de atenção	Regras para estrangeiros em imóveis rurais	FIRPTA na venda e imposto sobre herança	Prazos do CPCV e representante fiscal

Valores e regras gerais, para orientação. Confirme sempre a legislação em vigor e a situação específica do imóvel.

CAPÍTULO 6

CHECKLIST PARA NEGOCIAR COM SEGURANÇA

- ☐ Defini o objetivo da compra e o orçamento total, com custos e margem de câmbio.
- ☐ Tenho os documentos do comprador (CPF, NIF ou passaporte/ITIN) e conta para pagamentos.
- ☐ Conferi a matrícula, o registo ou o title do imóvel, sem dívidas nem ônus.
- ☐ Pedi as certidões do vendedor e confirmei quem tem poder para vender.
- ☐ Visitei o imóvel (ou fiz vistoria por vídeo e inspeção técnica).
- ☐ Conferi condomínio, impostos anuais e eventuais débitos.
- ☐ Fiz a proposta por escrito, com prazos e condições claros.
- ☐ Paguei o sinal em conta ou escrow seguro, nunca em dinheiro vivo.
- ☐ Calculei os impostos de compra e os custos de escritura, registro ou closing.
- ☐ Recebi orientação de advogado e contador sobre impostos e sucessão.
- ☐ Garanti a escritura e o registro em meu nome (ou da minha empresa).
- ☐ Guardei todos os comprovantes de pagamento e de remessa de recursos.

CAPÍTULO 7

COMO A ES PODE AJUDAR

A ES Negócios Multinacionais é a imobiliária do corretor de imóveis **Eldir Slaviero** (CRECI SC 40662). Atendemos quem quer comprar, vender ou investir em imóveis no Brasil, nos Estados Unidos e em Portugal, com acompanhamento do primeiro contato até a escritura.

No Brasil

Recife e Boa Viagem, Litoral Sul de Pernambuco (Ipojuca, Toquinho, Serrambi), Florianópolis e a Serra do Cipó (MG). CRECI SC 40662.

No exterior

Miami, Aventura e Orlando, na Flórida, e Lisboa e arredores, em Portugal, com serviços de apoio à mudança.

Escritórios

- **Recife** – Av. República do Líbano, 251 – RioMar Trade Center, Torre 03, Sala 2403
- **Lisboa** – Rua Bernardo Santareno, 21 A, Linda-a-Velha
- **Aventura (FL)** – 16137 Biscayne Blvd, Aventura, FL 33160

FALE COM UM ESPECIALISTA

WhatsApp **+55 (47) 99957-0434** · site **ES Negócios Multinacionais**

Conte o seu objetivo e o seu orçamento: enviamos uma seleção de oportunidades para o seu perfil.

Aviso: este guia tem caráter informativo e reflete regras gerais vigentes em novembro de 2026. Não substitui consultoria jurídica, fiscal ou migratória. Legislação, alíquotas e programas de visto podem mudar.