

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

no Brasil, na Alemanha e na Hungria



Brasil

Propriedade de Imóveis no Brasil

O Brasil é considerado um dos países mais atrativos para investimento imobiliário. Dentre outras razões, o mercado imobiliário brasileiro oferece potencial de valorização em vista da escassez de moradias.

De acordo com o direito brasileiro, são bens imóveis o solo e todos os acessórios a ele permanentemente incorporados, tais como construções. Além disso, para efeitos legais, navios e aeronaves também são considerados bens imóveis.

O direito de propriedade sobre um imóvel é comprovada com base nos arquivos mantidos pelo Cartório de Registro de Imóveis. Qualquer criação, modificação, extinção ou transferência de direi-

tos em relação ao imóvel (tais como propriedade, hipotecas e servidões) somente são legalmente eficazes perante terceiros após transcrição da respectiva escritura pública junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Além disso, tal registro gera prioridade em relação a terceiros, visto que o Cartório de Registro de Imóveis averba quaisquer ordens liminares ou penhoras judiciais.

Consequentemente, a propriedade sobre imóveis pode ser comprovada por meio de certidão de registro da transferência do imóvel relevante (por exemplo, contrato de compra e venda) emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Entretanto, é importante notar que o sistema brasileiro de registro de propriedades gera tão somente efeitos primariamente constitutivos de direitos, que, entretanto, apenas constituem presun-

Caros leitores,

É com grande satisfação que apresentamos nosso primeiro boletim informativo do Brazil Desk de 2015. Nos últimos anos, o mercado imobiliário brasileiro vem crescendo como resultado dos investimentos de larga escala em infraestrutura incluindo áreas como aeroportos, transporte, hotéis e shopping centers. Espera-se que os Jogos Olímpicos de 2016 continuem a atrair mais investimentos.

O mercado imobiliário alemão está prosperando. Em especial, o mercado de varejo, escritórios e residências em localizações privilegiadas conta com continuada demanda por parte dos investidores. Os aluguéis nessas áreas aumentaram significativamente, apesar da taxa de crescimento econômico estar pouco acima de zero. Um crescimento dinâmico também vem sido notado no mercado imobiliário da Hungria. A demanda está crescendo tanto no setor comercial como no residencial.

Investimentos no setor imobiliário podem ser importantes em termos de planejamento de ativos como forma segura e rentável de investimento em bens tangíveis. Aos investidores aconselha-se obter informações abrangentes em relação à forma de investimento imobiliário planejado. Primeiramente, os riscos jurídicos e os requisitos locais a serem cumpridos devem ser analisados criticamente para assegurar a transferência de direitos tal como pretendida.

Diante dessa premissa, preparamos uma síntese sobre a aquisição de imóveis no Brasil, na Alemanha e na Hungria, especialmente no que se refere a investimentos estrangeiros e novas legislações na Alemanha e na Hungria. Esperamos que façam uma boa leitura.

Atenciosamente,

Holger Alfes, Alexander Liegl & Luiza Saito Sampaio

ção simples dos direitos registrados. Em outras palavras, qualquer parte interessada pode solicitar retificação ou anulação de um registro de propriedade e, se tal registro for cancelado, o verdadeiro proprietário pode recuperar a propriedade independente da boa-fé ou dos direitos de um terceiro que a tenha adquirido. Por essa razão, é indispensável realizar uma auditoria adequada antes da aquisição de imóveis.

Auditoria Imobiliária

Tipicamente, um investidor interessado na aquisição de um imóvel realiza uma auditoria. Tal inclui os seguintes aspectos:

- (a) Auditoria do vendedor, especialmente em relação a quaisquer dívidas ou execuções que possam causar a futura nulidade da aquisição do imóvel;
- (b) Processos judiciais tendo por objeto o imóvel, que possam impedir a transferência da propriedade ou o exercício de quaisquer direitos *in rem* pelo adquirente; e
- (c) Auditoria relativa ao adequado licenciamento de imóveis comerciais e industriais, gravames e ônus sobre a propriedade, descrição da propriedade no respectivo Cartório de Registro de Imóveis (incluindo as fronteiras e quaisquer áreas construídas) e eventual responsabilidade com relação a passivos ambientais.

Um dos documentos mais importantes a serem analisados é a certidão vintenária, que deve ser obtida para se verificar a cadeia dominial nos últimos 20 anos. A certidão vintenária também inclui informações sobre quaisquer gravames existentes sobre a propriedade.

Responsabilidade do Comprador e do Vendedor após Venda

De modo geral, o vendedor é dispensado de responsabilidades relativas ao imóvel alienado, a não ser que o contrato de compra e venda estipule de maneira diversa. Ao comprador, por sua vez, são transferidas as responsabilida-

Noerr Brazil Desk

Inserido em um escritório europeu de primeira linha, o Brazil Desk do Noerr oferece assessoria a empresas brasileiras que pretendam investir ou já realizem negócios na Alemanha e nos países da Europa Central e Oriental (“ECO”), bem como a empresas europeias que estejam presentes no mercado brasileiro ou que cogitem a entrada neste mercado.

O Brazil Desk do Noerr funciona como uma porta de entrada para uma ampla variedade de soluções jurídicas e fiscais oferecidas pelos nossos escritórios na Alemanha e ECO. No Brasil, trabalhamos em cooperação com uma rede de escritórios de advocacia “best friends”.

A equipe do Brazil Desk do Noerr é formada por advogados qualificados no Brasil e na Alemanha e oferece os seguintes diferenciais a seus clientes:

- Consciência cultural
- Comunicação eficiente em português, alemão, inglês e russo
- Excelente conhecimento das jurisdições alemã e brasileira
- Profundo conhecimento dos mercados brasileiro, alemão e da ECO
- Soluções interdisciplinares e know-how setorial compreendendo desde a indústria automobilística, os setores bancário e financeiro e de energia até os setores de construção de maquinário e imobiliário

des relativas à propriedade adquirida, como por exemplo por impostos devidos e não pagos, responsabilidade civil por passivos ambientais, despesas de condomínio e quaisquer gravames e ônus impostos sobre a propriedade. No caso de aquisição indireta de imóveis por meio de *share deal*, a empresa alvo permanece a proprietária direta e, como tal, responsável por eventuais passivos e onerosidades relativos à propriedade. A alocação de riscos deve ser negociada entre o vendedor e o comprador.

Restrições à Aquisição de Imóveis por Estrangeiros

Na lei brasileira, de modo geral, tanto indivíduos como empresas estrangeiras têm os mesmos direitos para adquirir imóveis no Brasil que cidadãos e empresas brasileiras. Vale esclarecer que o termo “estrangeiro” se refere a cidadãos estrangeiros e o termo “pessoa jurídica estrangeira” inclui as sucursais de empresa estrangeira operando no Brasil, bem como empresas brasileiras, cuja maioria do capital social seja detida por estrangeiros ou pessoas jurídicas estrangeiras domiciliadas fora do Brasil.

As seguintes restrições são atualmente aplicáveis:

- (a) Proibição geral imposto a estrangeiros e pessoas jurídicas domiciliadas no exterior para adquirir propriedades rurais, com exceção da aquisição de terras por um indivíduo estrangeiro por meio de sucessão;
- (b) Estrangeiros residentes no Brasil e pessoas jurídicas estrangeiras autorizadas a operar no Brasil somente podem comprar áreas rurais limitadas e sujeitas ao uso efetivo da terra conforme aprovado pelas autoridades brasileiras;
- (c) Aprovação prévia do Conselho Nacional de Defesa para a aquisição por estrangeiros ou pessoas jurídicas estrangeiras de imóveis localizados na chamada “faixa de fronteira” correspondente à faixa interna de 150 km de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional; e
- (d) A aquisição de “terras de marinha”, equivalentes a terrenos adjacentes às praias, beira-mar e

beira-rio, por estrangeiros é proibida, exceto se devidamente autorizado pelo Presidente da República ou pelo Ministro da Fazenda. A aquisição de unidades em condomínios localizados na beira-mar, entretanto, é permitida.

Alemanha

Ausência de Restrições para Investidores Estrangeiros

Nas Alemanha, inexistente regulamentação especial aplicável a investidores estrangeiros. Em particular, não existem restrições específicas para investimentos no setor imobiliário por empresas ou indivíduos estrangeiros.

Nas últimas décadas, o mercado imobiliário alemão se estabeleceu com procedimentos amplamente aceitos, claros e bem estruturados para aquisições de imóveis. Como cada lote está registrado no registro imobiliário que é mantido pelo respectivo tribunal local, uma pesquisa cadastral é fácil e confiável.

Contratos de compra e venda de imóveis requerem formalização perante um tabelião. Tal garante um alto nível de segurança jurídica. O comprador de um lote de terra não somente adquire o direito de propriedade, mas também se torna proprietário de quaisquer edificações construídas no respectivo lote.

Não somente o proprietário do imóvel está registrado no registro imobiliário, mas também certos ônus sobre a propriedade. Garantias reais tipicamente constituídas para o financiamento de aquisição também são anotadas no registro imobiliário.

Nova Legislação sobre Controle de Aluguel

Atualmente, o controle de aluguel previsto em lei para novas locações residenciais vem sendo intensamente debatido no mercado imobiliário alemão. No dia 1º de outubro de 2014, o governo federal publicou sua proposta de reforma da lei alemã de locação. Espera-se

que a nova legislação entre em vigor em 2015. Investidores em busca de oportunidades de investimentos no mercado imobiliário residencial alemão em cidades prósperas, tais como Berlim, Frankfurt e Hamburgo, deverão levar em consideração a nova legislação sobre controle de aluguel em seus planos de negócios relativos a aquisições planejadas.

No caso de uma nova locação, o aluguel inicial não poderá exceder o valor referencial do aluguel local habitual (*ortsübliche Vergleichsmiete*) em mais de 10%. O valor referencial do aluguel local habitual corresponde à média dos aluguéis pagos no mesmo município ou em um município similar durante os últimos quatro anos para moradias de tipo, qualidade e tamanho comparáveis em uma localização similar e equipadas com instalações similares. Tal se aplica à maioria dos distritos urbanos a serem identificados pelos estados federais. A administração dos estados federais tem direito de identificar certas áreas caracterizadas por mercados imobiliários sob pressão, nas quais as disposições sobre controle de aluguel serão aplicáveis por um período máximo de cinco anos. Essas áreas terão de ser identificadas até 31 de dezembro de 2020.

O novo controle de aluguel será aplicado a novas locações de quaisquer imóveis que tiverem sido locados antes de 1º de outubro de 2014 e que se localizem em uma área caracterizada por um mercado imobiliário sob pressão. Portanto, é bem provável que os proprietários de imóveis localizados em cidades prósperas não poderão concluir novas locações residenciais pelo valor de mercado, mas sim pelo aluguel médio mais 10%. Se o aluguel cobrado do inquilino anterior exceder o aluguel médio de referência local habitual em mais de 10 %, as partes ainda poderão acordar tal aluguel mais alto (entretanto, não poderão acordar um valor superior a referido aluguel).

De acordo com a justificativa constante da proposta de lei, o governo federal alemão espera que essa restrição de aluguel leve inquilinos residenciais a pagarem um total de € 284,14 mi a menos de aluguel por ano. Consequentemente, tal equivale ao valor no qual o faturamento do proprietário poderia, de outra forma, ter sido aumentado. Além disso, levando-se em consideração que os mul-

tiplicadores do preço médio de compra de unidades residenciais alugadas em localizações privilegiadas podem atingir trinta vezes o valor anual líquido do aluguel em certas áreas, isso levaria a uma perda de aumento de valor para os proprietários de até € 8.52 bi.

A nova legislação não irá afetar somente proprietários de imóveis em cidades e zonas prósperas, mas também imobiliárias cujo portfólio é diversificado e inclui propriedades localizadas tanto em áreas mais como menos prósperas. A possibilidade limitada de aumentar aluguéis (mesmo no caso de nova locação) reduz o potencial fluxo de caixa de tais propriedades no futuro. Tal deve ser levado em consideração para fins de cálculo de preços de compra. Face ao exposto, espera-se que os valores de imóveis residenciais localizados em cidades prósperas e proximidades sejam negativamente afetados.

Hungria

Novo Código Civil Húngaro

O direito civil húngaro foi reformado com a entrada em vigor do novo código civil húngaro em março de 2014, o qual alterou algumas disposições de direito real. Uma dessas alterações é que o novo código civil inclui princípios referentes ao registro imobiliário. Entretanto, o código civil não trouxe uma definição para o conceito de imóvel. A propriedade sobre um imóvel se estende a todos acessórios permanentemente ligados a ele, devendo haver uma ligação firme e sólida entre eles (por exemplo, casas e árvores).

De acordo com a legislação atual, o proprietário pode estabelecer uma restrição de alienabilidade e de constituição de ônus a qualquer momento, para proteger o direito de propriedade, ao passo que, de acordo com a legislação anterior, tal restrição somente poderia ser criada após a transcrição de escritura.

Registro Imobiliário na Hungria

O registro imobiliário abrange todas as propriedades e construções localizadas

na Hungria. A base de dados do registro imobiliário inclui escrituras em forma legível, os arquivos de documentos, os dados cartográficos e registros anulados. A certidão do registro imobiliário contém os detalhes relevantes a respeito do tipo de propriedade, direito de propriedade, ônus e servidões. Edificações são normalmente registradas no mesmo número do lote do terreno. Contudo, é possível registrar uma edificação com um número diverso, caso a propriedade sobre a área construída e sobre o terreno em si for dividida. Consequentemente, áreas construídas podem ser vendidas separadamente do terreno. O proprietário do terreno pode restringir a venda da área construída por meio de acordo com o proprietário dessa área. Tal restrição somente é legalmente eficaz em relação a terceiros, se arquivada perante o registro imobiliário e se tal fato estiver devidamente registrado. No caso de propriedades divididas, as partes têm direito mútuo de preferência.

Para transferir o direito de propriedade sobre um imóvel são necessários um negócio jurídico do qual se origina o direito de propriedade (por exemplo, compra e venda), a entrega com a transferência da posse e o respectivo registro perante o registro imobiliário competente. Em caso de transferência, o registro em si é um ato constitutivo resultando na transferência do direito de propriedade. Além do direito de propriedade, outros direitos somente podem ser validamente criados por meio do respectivo registro perante o registro imobiliário, tais como direitos de administração de ativos, direitos de uso do solo, usufruto e direito de uso, servidões e hipotecas.

Certidões do registro imobiliário são consideradas autênticas e acuradas. Terceiros podem confiar em tais informações até que se prove o contrário. O sistema de registro imobiliário, em geral, protege os adquirentes de boa-fé, que confiaram na validade dos registros prévios e adquiriram a propriedade onerosamente.

Auditoria Imobiliária

O sistema de registro imobiliário tem sido considerado confiável, porém, no decurso de uma auditoria imobiliária, é importante examinar exaustivamente todos os registros e levar em consideração todos os riscos possíveis. Uma revisão adequada da cadeia dominial é especialmente importante se o governo local ou o estado está envolvido nessa cadeia, pois neste caso disposições específicas se aplicam à transferência de direitos de propriedade. Além da certidão de registro, o relatório de auditoria deve incluir autorizações/ licenças relativas às áreas construídas, os ônus registrados, os contratos de locação e arrendamento, as circunstâncias de uso e operação de áreas construídas, os possíveis riscos ambientais e quaisquer ações judiciais ou processos administrativos pendentes, conforme o caso.

Restrições à Aquisição de Imóveis por Estrangeiros

Como resultado da liberalização do mercado húngaro de terras agrícolas, indivíduos nacionais de países da União Europeia (UE) estão sujeitos às mesmas regras que cidadãos húngaros no que se refere à aquisição de terras agrícolas. Uma nova lei entrou em vigor em 2014, que possibilita nacionais de países da UE adquirir terras agrícolas, caso determinados requisitos sejam cumpridos. Entretanto, pessoas jurídicas (sejam húngaras ou estrangeiras) e indivíduos que não sejam nacionais de um país da UE ainda não podem adquirir direitos de propriedade sobre terras agrícolas. Cidadãos europeus e pessoas jurídicas registradas na UE podem adquirir propriedade imóvel que não seja terra agrícola sem quaisquer restrições.

A aquisição de terras (não agrícolas) por indivíduos estrangeiros e pessoas jurídicas registradas fora da UE está sujeita à aprovação da agência governamental competente (*Kormányhivatal*). As partes interessadas devem anexar ao pedido seus documentos de identidade ou, no caso de pessoas jurídicas, certidão da

junta comercial competente, bem como o contrato de aquisição do imóvel e uma cópia autenticada da certidão imobiliária. A agência governamental deverá decidir dentro do prazo de quinze dias contados do recebimento do pedido. Caso a aquisição do imóvel seja contrária ao interesse público ou municipal, o pedido de autorização para aquisição será indeferido.

Para maiores informações, por gentileza, contatar:

Noerr Brazil Desk

Dr. Holger Alfes, LL.M.
Rechtsanwalt (Alemanha)
Attorney-at-law (Nova York)
T +49 69 971477231
holger.alfes@noerr.com

Prof. Dr. Alexander Liegl
Rechtsanwalt (Alemanha)
T +49 8928628266
alexander.liegl@noerr.com

Luiza Saito Sampaio, LL.M.
Advogada (Brasil e Portugal)
T +49 30 20942018
luiza.saitosampaio@noerr.com

Dr. Dennis Lepczyk
Rechtsanwalt (Alemanha)
T +49 69 971477411
dennis.lepczyk@noerr.com

Dr. Zoltán Nadasdy
Ügyvéd (Hungria)
T +36 1 2240900
zoltan.nadasdy@noerr.com

www.noerr.com

A informação veiculada neste boletim informativo não substitui a assessoria jurídica em casos específicos.

© Noerr LLP 2015
www.noerr.com