



FAQ – BRL BROKERS

Perguntas frequentes sobre compra de imóveis para brasileiros que moram no exterior

www.brlbrokers.com | [@brlbroskers](https://twitter.com/brlbroskers)

FAQ – Perguntas Frequentes

É possível comprar um imóvel no Brasil sem CPF?

Não, é necessário ter um CPF com o status regular (Consulte no site da [Receita](#))

Meu CPF está suspenso. Nesse caso como faço para regularizar?

É necessário solicitar regularização na Receita Federal (Consulte no site da [Receita](#))

Quais os documentos necessários para comprar um imóvel?

Documentos de Identidade: RG e CPF, CNH (Carteira Nacional de Habilitação) e Cópia do passaporte com carimbos de entrada/saída ou residência.

Comprovante de Residência: Conta de luz, água, telefone ou outro documento que comprove seu endereço.

Comprovante de Renda: Holerites, extratos bancários, declaração do Imposto de Renda (se aplicável).

Certidão de Casamento: Se for casado, a certidão de casamento. Para validar um casamento realizado no exterior, é necessário registrar a certidão de casamento no consulado brasileiro no país onde ocorreu a cerimônia e, posteriormente, transcrever a certidão em um cartório do 1º ofício do registro civil do domicílio do casal no Brasil. O traslado, ou transcrição, garante que o casamento tenha efeitos jurídicos no Brasil.

Se necessário, nós da **BRL Brokers** iremos te ajudar nesse processo.

Certidão de Nascimento: Para solteiros.

Moro fora do Brasil há muitos anos e não tenho comprovante de residência no Brasil. Nesse caso como farei para entregar um comprovante de residência para comprar o imóvel?

Se você ainda possui contas em seu nome no Brasil (como telefone ou internet), isso pode ser utilizado como um comprovante de residência. Uma outra opção é solicitar uma declaração de residência junto a um cartório ou consulado brasileiro no país onde você reside atualmente. Essa declaração pode servir como um comprovante.

Obrigatoriamente eu preciso do Imposto de Renda?

Depende do banco ou da negociação com a construtora.

Financiamento: Se você planeja financiar o imóvel, o banco ou instituição financeira solicitará a declaração do Imposto de Renda como parte da análise de crédito. Eles querem garantir que você possui uma renda estável e suficiente para arcar com as parcelas do financiamento.

Negociação Direta: Se a compra for feita diretamente com a construtora e você não estiver utilizando financiamento, é possível que exigência da declaração do Imposto de Renda não seja tão rigorosa. É necessário analisar cada caso.

Moro fora e faz muitos anos que não declaro imposto de renda no Brasil. Como faço para regularizar essa situação e ter um comprovante de renda através do imposto de renda?

Mesmo quem vive no exterior pode declarar IR no Brasil, especialmente se quiser manter CPF regular, investir no Brasil, ou precisar de um comprovante de renda.

Se você quer se regularizar como residente fiscal e ter um comprovante de renda, pode fazer as declarações retroativas dos anos que não declarou. Você precisa:

- Baixar os programas do IRPF dos anos em questão (site da [Receita](#)).
- Preencher com suas informações financeiras — mesmo que sem rendimentos no Brasil, você pode declarar “em branco” ou colocar os rendimentos do exterior.
- Enviar as declarações com possível multa por atraso (R\$ 165,74 por ano não entregue).

Se necessário, nós da BRL Brokers iremos te ajudar nesse processo.

Meu cônjuge é estrangeiro e não tem CPF. Como posso fazer nesse caso?

Para estrangeiros residentes no exterior, a solicitação deve ser feita presencialmente em um posto da rede consular brasileira. É necessário procurar uma [jurisdição](#) e agendar o serviço de solicitação de CPF por meio do sistema [e-consular](#) do posto do consulado ou embaixada escolhida.

Para brasileiros residentes no exterior, não é necessário comparecer à repartição consular. O serviço de inscrição no CPF é prestado preferencialmente pelo [e-mail](#) da Receita Federal, exceto nos casos de registros de nascimento no exterior, quando a solicitação do CPF será feita concomitantemente ao registro consular. Para mais informações [clique aqui](#).

Ao morar fora do país de maneira definitiva (saída definitiva) não se pode mais entregar ou declarar o imposto de renda no Brasil, pois isso fará com que a Receita Federal entenda que você ainda é residente fiscal e, conseqüentemente, cobre a tributação brasileira mesmo morando no exterior. Qual a solução nesse caso para que eu possa comprar um imóvel?

Quando se faz a Declaração de Saída Definitiva do País, você deixa de ser residente fiscal no Brasil, e não deve mais entregar a Declaração de Imposto de Renda. Se entregar, mesmo morando fora, a Receita vai entender que você voltou a ser residente fiscal — e aí pode tributar sobre sua renda global.

Mesmo sem IR no Brasil, você pode comprar um imóvel usando recursos próprios do exterior, desde que possa comprovar a origem lícita dos recursos.

Como comprovar renda para a compra:

- Declaração de Imposto de Renda do país onde reside (Traduzidos por tradutor juramentado)
- Contracheques ou holerites (Traduzidos por tradutor juramentado)
- Contrato de trabalho ou comprovante de aposentadoria. (Traduzidos por tradutor juramentado)
- Extratos bancários internacionais.
- Cópia do passaporte com carimbos de entrada/saída ou residência

Se necessário, nós da BRL Brokers iremos te ajudar nesse processo.

Tenho o “nome sujo” posso financiar o imóvel?

Não! É preciso você e seu cônjuge (se casado) estarem com o “nome limpo”.

Se necessário, nós da BRL Brokers iremos te ajudar nesse processo.

Sou brasileiro, já dei saída fiscal, mas minha esposa brasileira ainda é residente fiscal. É possível financiar um imóvel desse modo?

Posso pagar com o fundo de garantia a entrada do imóvel?

Sim! A entrada pode ser paga com recursos próprios ou com fundo de garantia.

Sou estrangeiro. Posso comprar um imóvel?

Sim desde que tenha os documentos solicitados (CPF, passaporte, comprovante de residência, certidão de casamento ou nascimento e comprovante de renda)

Atenção: Para validar um casamento realizado no exterior no Brasil, é necessário registrar a certidão de casamento no Consulado Brasileiro no país onde ocorreu a cerimônia e, posteriormente, transcrever a certidão em um Cartório do 1º Ofício do Registro Civil do domicílio do casal no Brasil. O traslado, ou transcrição, garante que o casamento tenha efeitos jurídicos no Brasil.

Se necessário, nós da [BRL Brokers](#) iremos te ajudar nesses processos.