

COMPRA DE INMUEBLE O LOTE/TERRENO

Inmueble usado

Evaluar las condiciones de habitabilidad, estado de conservación de las instalaciones eléctricas e hidráulicas y si existen grietas, manchas de moho y humedad. Los documentos imprescindibles para analizar la regularidad del inmueble son el Certificado de Registro de la Propiedad Inmobiliaria, los Certificados Negativos del Tribunal Federal, del Distribuidor Civil y del Distribuidor Laboral y las deudas en condominio.

Propiedad sobre plano

El tiempo de entrega y el valor de las cuotas son el enfoque principal. Es posible que tengas que pagar las cuotas de la hipoteca y, al mismo tiempo, alquilar otra residencia hasta la finalización de las obras.

Comprobar si el plano del inmueble ha sido aprobado por la Municipalidad, si los metros cuadrados que aparecen en el contrato son idénticos al autorizado y si la incorporación del proyecto está inscrita en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria (<https://www.registroidemoveis.org.br/servicos-inter-no/transacoes-imobiliarias>).

Bienes financiados por el SFH

El Sistema Financiero de la Vivienda está destinado a financiar la compra de propiedades nuevas o usadas, incluso para personas migrantes o refugiadas con visa permanente en Brasil. Sus condiciones de uso y la estipulación de intereses están reguladas por el gobierno federal. El plazo de pago puede ser de hasta 35 años y el propio inmueble sirve de garantía. Para saber si puedes solicitar financiación a través de SFH, puedes hacer una simulación a través del enlace: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/financiamento-de-imoveis/Paginas/default.aspx>

Lote/terreno

La adquisición de lotes/terrenos requiere un cuidado similar. Especialmente, visitar el lugar; consultar con la Municipalidad si el fraccionamiento está regularizado; si cuenta con escritura (documento que garantiza la validez legal de la negociación, que acredita la compra y posesión del terreno); si no está ubicado en una fuente o área de protección ambiental y si existen restricciones para la construcción.

NUNCA TE QUEDES EN LA CALLE

Hay refugios, donde no hay que pagar por la estancia. Algunos son administrados por el gobierno y otros son mantenidos por organizaciones sociales. Para obtener más información sobre el trabajo y las reglas para usar la vivienda gratuita, visite:

Centro POP

https://capital.sp.gov.br/web/assistencia_social/imigrantes/ o al número de teléfono 156 (solo en la ciudad de São Paulo-SP)

CRAS: Centros de Referência de Assistência Social

<https://www.gov.br/pt-br/servicos/acessar-o-cras-centro-de-referencia-da-assistencia-social>

https://capital.sp.gov.br/web/assistencia_social/w/cras/326712

CREAS: Centro de Referência Especializado de Assistência Social

https://capital.sp.gov.br/web/assistencia_social/w/protecao_social_especial/330936

Refugios de sociedad civil en Brasil

<https://help.unhcr.org/brazil/onde-encontrar-ajuda/organizacoes-parceiras-da-sociedade-civil/>

PROCON-SP – CANALES DE ATENCIÓN AL PÚBLICO

 **Site:** www.procon.sp.gov.br

 **Llame al 151 (en la ciudad de São Paulo)**
De lunes a viernes, de 9:00 a 15:00

 **Atención presencial en la ciudad de São Paulo:** es necesario concertar cita previa.
procon.agenda.sp.gov.br/eagenda.web/procon

 **Otros municipios:** Consulte en su ayuntamiento o en el sitio web de Procon-SP.

 **Defensor del Pueblo:** fala.sp.gov.br

     **@proconsp**

 **@proconspoficial**  **@TVProconSP**

DERECHOS BÁSICOS DE LOS CONSUMIDORES PARA REFUGIADOS E INMIGRANTES

VIVIENDA

Realización:

PROCONSP

Secretaria da **Justiça e Cidadania** **SÃO PAULO**
GOVERNO DO ESTADO
SÃO PAULO SÃO TODOS

Apoio y colaboración:

 **UNHCR**
Agência da ONU para Refugiados

 **Caritas**
Arquidiocese de SÃO PAULO

 **FAMBRAS**
FEDERAÇÃO DAS ASSOCIAÇÕES BRASILEIRAS DE MULHERES

 **MISSÃO PAZ**

Todas las personas que ingresan al país voluntariamente o como refugiados, independientemente de su nacionalidad, **tienen los mismos derechos del consumidor garantizados a los brasileños**, establecidos en la Ley n.º 8.078, de 1990, conocida como Código de Protección al Consumidor (CDC).

Procon-SP es un organismo público estatal vinculado a la Secretaría de Justicia y Ciudadanía del Estado de São Paulo y ofrece atención gratuita presencial y en línea a través de su sitio web.

Los refugiados e inmigrantes con documentación provisional tienen derecho a obtener el CPF (Registro de Contribuyente Individual) emitido por la Receita Federal. Con este registro, es posible acceder a servicios básicos gratuitos, como la atención médica a través del SUS (Sistema Único de Salud), así como a servicios disponibles en el mercado de consumo brasileño en general.

VIVIENDA

El primer paso para las personas migrantes o refugiadas que desean alquilar o comprar una propiedad o un lote es buscar una agencia inmobiliaria registrada en el CRECI-SP – Consejo Regional de Corredores de Bienes Raíces (www.crecisp.gov.br)

ALQUILER/ARRENDAMIENTO

En Brasil, el alquiler de bienes inmuebles realizado a través de una agencia inmobiliaria se rige por la Ley de Arrendamientos y se caracteriza por ser una relación de consumo.

Si una persona alquila una propiedad directamente del propietario o la subarrenda (alquila la totalidad o parte de la propiedad o una habitación de alguien que ya es inquilino) sin el permiso por escrito del propietario, no está protegida por la ley del consumidor. Si surgen problemas, solo pueden ser discutidos en el Poder Judicial.

Del mismo modo, tampoco se recomienda el arrendamiento informal, es decir, solo pactado verbalmente. La falta de documentación dificulta las acciones en caso de conflicto.

Al alquilar, visite la propiedad elegida antes de firmar el contrato, que debe tener información escrita, como nombre, dirección y calificación tanto del propietario como del inquilino y más:

- Descripción y dirección del inmueble a alquilar,
- Duración del contrato,
- Índice de ajuste (la periodicidad es anual),
- Garantía elegida por el arrendatario.

TIPOS DE GARANTÍA (cobertura de daños)

Depósito de seguridad: Monto correspondiente a 03 (tres) alquileres, depositado en una cuenta de ahorros. Se puede recuperar al final del contrato de arrendamiento.

Fiador: Persona designada por el inquilino que se hace responsable de los pagos en caso de incumplimiento.

Seguro-Fianza: Pagado mensualmente por el inquilino y sustituye la necesidad de un fiador. No se reembolsa al final del contrato.



Atención: Tenga en cuenta que exigir más de una garantía está prohibido y constituye un delito penal.

El impuesto sobre el suelo urbano cobrado por los gobiernos municipales, el condominio (cuota de mantenimiento más los gastos con agua y luz en las zonas comunes, en conjuntos de apartamentos o casas) y cualquier seguro pueden ser asumidos por el inquilino y deben estar descritos en el contrato.

CONSEJOS IMPORTANTES

Revise las características del barrio donde se pretende rentar el inmueble, distancia del lugar de trabajo, medio de transporte y si cuenta con red de apoyo y vecinos coterráneos.

Inspecciones: Deben ser proporcionadas por el arrendador o la agencia inmobiliaria antes de la entrada del inquilino y después de su salida, con la emisión de los términos respectivos, que deben incluir una descripción detallada del estado de conservación del inmueble. Su objetivo es evitar desacuerdos sobre cualquier daño existente o futuro.

Ajuste: El monto del alquiler se reajusta cada 12 meses según los índices oficiales de inflación (nunca en moneda extranjera o salario mínimo brasileño).

Revisión: La revisión del alquiler puede producirse cuando el contrato tiene una larga duración y su precio está muy por debajo de los valores de mercado.

Desocupación del inmueble: Se produce tanto por iniciativa del propietario como del inquilino y tiene plazos y condiciones definidas en la Ley de Arrendamientos.

Rescisión del contrato antes de la finalización: El inquilino que quiera desalojar el inmueble antes de la fecha límite deberá comunicarlo al arrendador y abonar la multa establecida en el contrato, proporcional al tiempo restante del contrato de arrendamiento.

ARBITRAJE

Esté atento a la cláusula que impone el arbitraje en conflictos relacionados con el alquiler de inmuebles, especialmente en contratos firmados a través de una plataforma online. Ningún consumidor está obligado a someterse a arbitraje. Si tiene algún problema, puede usar el método **Procon-SP** o **Cejusc** (<https://www.tjs-p.jus.br/Conciliacao>), o bien **Juzgado Especial de lo Civil** (<https://www.tjsp.jus.br/JuizadosEspeciais>). Todos brindan atención gratuita.

ALQUILER POR TEMPORADA

Al tratarse de una prestación de servicios, este tipo de arrendamiento se rige únicamente por el Código de Protección al Consumidor. Con un plazo de hasta 90 días, el contrato debe tener:

- fechas de entrada y salida;
- nombre y dirección del propietario;
- Precio y forma de pago
- Descripción general de las habitaciones y mobiliario, si lo hubiera.



Tenga cuidado con los alquileres vacacionales a través de plataformas internacionales porque, si la empresa no tiene oficina en Brasil, no hay forma de presentar una queja ante el Procon.