

ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER OU D'UN TERRAIN

BIEN IMMOBILIER D'OCCASION

Évaluez les conditions d'habitabilité, l'état des installations électriques et hydrauliques, ainsi que la présence de fissures, de taches de moisissure ou d'humidité. Les documents essentiels pour vérifier la régularité du bien sont, le Certificat d'enregistrement du bien immobilier, Les certificats négatifs de la justice fédérale, du greffe civil, du greffe du travail, et de dettes de charges de copropriété.

BIEN EN CONSTRUCTION (ACHAT SUR PLAN)

Les délais de livraison et la valeur des mensualités sont les principaux éléments à surveiller. Il est possible que vous deviez payer les mensualités du bien tout en continuant à payer un loyer pour un autre logement jusqu'à la fin des travaux.

Vérifiez si le plan du bien a été approuvé par la mairie, si la surface indiquée dans le contrat est conforme à celle autorisée, et si le projet de construction est dûment enregistré au Bureau d'Enregistrement des Biens Immobiliers. <https://www.registrodeimoveis.org.br/servicos-interno/transacoes-imobiliarias>

BIEN FINANÇÉ PAR LE SFH

Le Système Financier de l'Habitation (SFH) est destiné à financer l'achat de biens immobiliers neufs ou anciens, y compris pour les personnes migrantes et réfugiées titulaires d'un visa permanent au Brésil. Ses conditions d'utilisation et les taux d'intérêt appliqués sont réglementés par le gouvernement fédéral. Le délai de remboursement peut aller jusqu'à 35 ans, et le bien immobilier lui-même sert de garantie. Pour savoir si vous êtes éligible à un financement par le SFH, vous pouvez effectuer une simulation en ligne via ce lien: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/financiamento-de-imoveis>

TERRAIN OU LOTISSEMENT

L'acquisition de terrains requiert des précautions similaires. En particulier, visiter le lieu ; vérifier auprès de la mairie si le lotissement est régularisé ; s'il possède un acte notarié (document qui garantit la validité juridique de la transaction, prouvant l'achat et la possession du terrain) ; s'il ne se situe pas dans une zone de bassin versant ou de protection environnementale ; et s'il existe des restrictions à la construction.

NE RESTEZ JAMAIS DANS LA RUE

Il existe des abris où l'hébergement est gratuit. Certains sont gérés par les pouvoirs publics, d'autres par des organisations sociales. Pour connaître leur fonctionnement et les règles d'accès à ce logement gratuit, consultez:

Centro POP

https://capital.sp.gov.br/web/assistencia_social/imigrantes/ où téléphone 156 (uniquement ville 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

Abris de partenaires au Brésil

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

PROCON-SP – CANAUX DE SERVICE

-  **Site web:** www.procon.sp.gov.br
-  **Appelez 151 (dans la ville de São Paulo)** du lundi au vendredi, de 9 h à 15 h.
-  **Service en personne dans la ville de São Paulo rendez-vous obligatoire :** procon.agendasp.sp.gov.br/eagenda.web/procon
-  **Autres municipalités :** consultez la mairie de votre ville ou le site web de Procon-SP.
-  **Médiateur:** fala.sp.gov.br
-  **@proconsp**
-  **@proconspoficial**  **@TVProconSP**

DROITS FONDAMENTAUX DU CONSOMMATEUR POUR LES RÉFUGIÉS ET LES IMMIGRANTS

LOGEMENT

Réalisation:

PROCONSP

Soutien et collaboration:



Toutes les personnes entrant volontairement ou en tant que réfugiées, quelle que soit leur nationalité, **bénéficient des mêmes droits de consommation que les citoyens brésiliens**, conformément à la loi n° 8.078 de 1990, connue sous le nom de Code de défense du consommateur (CDC).

Le Procon-SP est un organisme public créé pour protéger et défendre ces droits, en fournissant des services gratuits aux consommateurs.

Les réfugiés et les immigrants titulaires de documents provisoires ont le droit d'obtenir un CPF (Enregistrement individuel) délivré par le Service fédéral des impôts. Ce document leur permet d'accéder à des services de base gratuits, tels que les soins médicaux dispensés par le système de santé publique (SUS), ainsi qu'aux services disponibles sur le marché de la consommation.

LOGEMENT

La première démarche pour les personnes migrantes et réfugiées souhaitant louer ou acheter un bien immobilier ou un terrain est de s'adresser à une agence immobilière enregistrée auprès du CRECI-SP – Conseil Régional des Agents Immobiliers (www.crecisp.gov.br/).

LOCATION / LOYER

Au Brésil, la location de biens immobiliers par l'intermédiaire d'une agence immobilière est régie par la Loi sur la location immobilière (Lei do Inquilinato) et constitue une relation de consommation.

Si une personne loue un bien directement auprès du propriétaire ou en sous-loue (tout ou partie du logement ou une pièce à quelqu'un qui est déjà locataire) sans l'autorisation écrite du propriétaire, elle ne sera pas protégée par la législation sur la consommation. En cas de problème, les litiges ne pourront être résolus que par la voie judiciaire.

De même, la location informelle, c'est-à-dire conclue uniquement verbalement, n'est pas recommandée. L'absence de documents compromet toute action en justice en cas de conflit.

Avant de louer, visitez le bien choisi et assurez-vous que le contrat comporte les informations écrites suivantes:

- Nom, adresse et identification complète du propriétaire (bailleur) et du locataire,
- Description et adresse du bien à louer,
- Durée du contrat,
- Indice de réajustement du loyer (la révision est annuelle),
- Type de garantie choisi par le locataire.

TYPES DE GARANTIE (pour couvrir d'éventuels dommages)

Caution: Montant équivalent à trois mois de loyer, déposé sur un compte épargne. Il peut être récupéré à la fin du contrat de location. **Cautionnaire:** Personne désignée par le locataire, qui s'engage à assumer les paiements en cas de défaut de paiement. **Assurance loyer impayé:** Payée mensuellement par le locataire, elle remplace le besoin d'un cautionnaire. Elle n'est pas remboursée à la fin du contrat.



Attention: l'exigence de plus d'une garantie est interdite et constitue un crime.

L'IPTU (impôt foncier urbain perçu par les mairies), les charges de copropriété (entretien, eau, électricité des parties communes dans les immeubles ou lotissements) ainsi qu'éventuelle assurance peuvent être à la charge du locataire. Ces obligations doivent être clairement stipulées dans le contrat.

CONSEILS IMPORTANTS

Vérifiez les caractéristiques du quartier où vous envisagez de louer un logement : la distance jusqu'au lieu de travail, les moyens de transport disponibles, et s'il existe un réseau de soutien ou des résidents originaires de votre pays.

État des lieux: Il doit être réalisé par le propriétaire ou l'agence immobilière avant l'entrée du locataire et après sa sortie, avec l'émission des rapports correspondants, contenant une description détaillée de l'état de conservation du bien. Cela permet d'éviter les litiges concernant d'éventuels dommages existants ou futurs.

Réajustement: Le montant du loyer est réajusté tous les 12 mois sur la base des indices officiels d'inflation (jamais indexé sur une devise étrangère ou sur le salaire minimum brésilien).

Révision: Le loyer peut être révisé si le contrat est de longue durée et que son montant devient très inférieur aux prix du marché.

Libération du logement: Elle peut être demandée soit par le propriétaire, soit par le locataire, et obéit à des délais et conditions définis par la Loi sur la location immobilière (Lei do Inquilinato).

Résiliation anticipée du contrat : Si le locataire souhaite quitter le logement avant la fin du contrat, il doit en informer le propriétaire et payer la pénalité prévue au contrat, calculée proportionnellement au temps restant.

ARBITRAGE

Soyez vigilant face aux clauses d'arbitrage obligatoire en cas de litige lié à la location, notamment dans les contrats conclus via plateformes en ligne.

Aucun consommateur n'est obligé de se soumettre à l'arbitrage. En cas de problème, vous pouvez vous adresser au **Procon-SP**, au **Cejusc** (<https://www.tjsp.jus.br/Conciliacao>), ou au **Juizado Especial Cível** (<https://www.tjsp.jus.br/JuizadosEspeciais>). Tous ces services sont gratuits.

LOCATION SAISONNIÈRE

Étant considérée comme une prestation de service, cette forme de location est uniquement régie par le Code de défense du consommateur. Avec une durée de séjour limitée à 90 jours, le contrat doit obligatoirement inclure:

- les dates d'arrivée et de départ;
- le nom et l'adresse du propriétaire; le prix et la modalité de paiement;
- une description générale des pièces et des meubles, s'il y en a.



Attention aux locations saisonnières via des plateformes internationales: si l'entreprise n'a pas de bureau au Brésil, il ne sera pas possible de déposer une plainte auprès du Procon.