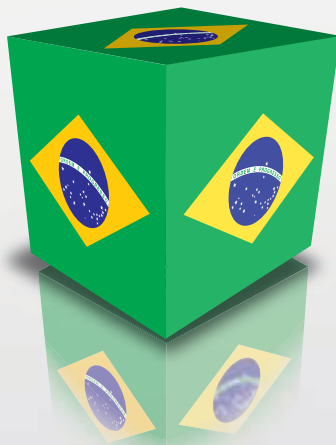


guía DE LA PROMOCION INMOBILIARIA



BRASIL

Índice



1 SITUACIÓN SOCIO ECONÓMICA Y DEL MERCADO INMOBILIARIO DE BRASIL.....	5
1.1 Información general del país.....	6
1.2 Radiografía del sector inmobiliario.....	10
1.2.1 Perspectivas del sector inmobiliario.....	12
1.2.2 Mercado de Oficinas.....	13
1.2.3 Mercado industrial.....	13
1.2.4 Comercio minorista.....	14
1.2.5 Mercado hotelero.....	14



2 SEGURIDAD JURÍDICA Y SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	17
2.1 Constitución de sociedades.....	18
2.1.1 Sociedades Limitadas.....	18
2.1.2 Sociedades Anónimas.....	20
2.1.3 Análisis comparativo entre Sociedades Limitadas vs. Sociedades Anónimas.....	23
2.1.4 Aspectos legales de la administración por extranjeros de Sociedades.....	23
2.2 Cuestiones relevantes sobre el capital extranjero en Brasil.....	24
2.3 Convenio de doble imposición entre España y Brasil.....	25
2.4 La adquisición de bienes inmuebles.....	30
2.5 Legislación específica del sector inmobiliario.....	34
2.6 Responsabilidad de los contratos de construcción.....	35
2.7 Seguros habituales en el sector de la construcción civil.....	38
2.8 Tipos de contratación laboral.....	40



3 FISCALIDAD Y FINANCIACIÓN.....	41
3.1 Impuestos directos.....	42
3.2 Impuestos indirectos.....	43
3.3 Regímenes de la tributación en las promociones inmobiliarias en Brasil.....	45
3.4 Otros aspectos fiscales que inciden en la actividad inmobiliaria en Brasil.....	48
3.5 El desarrollo de proyectos inmobiliarios.....	51
3.6 Financiación.....	54



4 DIRECCIONES DE INTERÉS.....	55
4.1 Fuentes de información general.....	56
4.2 Prensa y Revistas.....	56
4.3 Ferias inmobiliarias.....	56
4.4 Asociaciones profesionales.....	57
4.5 Representaciones oficiales.....	57
4.6 Principales empresas del sector.....	58

1

SITUACIÓN SOCIO ECONÓMICA Y DEL MERCADO INMOBILIARIO DE BRASIL



1.1 INFORMACIÓN GENERAL DEL PAÍS

Brasil es una república federal formada por la unión de 26 estados federados y por el Distrito Federal, divididos en 5.564 municipios. El territorio brasileño, comprende la mitad oriental, el 50% de América del Sur y algunos grupos de islas en el Océano Atlántico. Con un total de una superficie estimada en más de 8,5 millones km², ocupa el quinto lugar a nivel mundial en territorio, por detrás de la Federación Rusa, Canadá, China y EEUU. Limita con todos los países sudamericanos, exceptuando Chile y Ecuador. Al norte limita con Colombia, Venezuela, Guyana, Surinam y la Guayana Francesa; al sur con Argentina, Uruguay y Paraguay; al este con el Océano Atlántico; y al oeste con Bolivia y Perú. En cuanto a su población, es el quinto país del mundo y el primero de América del Sur.

No obstante, posee una baja densidad demográfica, de 22,3 habitantes por km² (2008), frente a los 40 habitantes por km² de media mundial. La mayor concentración se da en el Estado de Sao Paulo, con más de 40 millones de habitantes, de los cuales, más de la mitad residen en la capital (3ª ciudad más poblada del mundo), y su periferia. La tasa de urbanización se sitúa en un 82,2%.

En el país se distinguen 5 grandes regiones divididas en 26 estados más el Distrito Federal.

Región Norte: Estados de Acre, Amapá, Amazonas, Pará, Rondônia, Roraima y Tocantins. Ocupan el 45% de la superficie del país, es la región más grande de Brasil y la menos poblada. A excepción de la Zona Franca de Manaus, el resto se caracteriza por una baja actividad económica.

- Habitantes, 13 millones, que representan el 7% de Brasil.
- 5% del PIB total.

Región Nordeste: formada por Maranhão, Piauí, Ceará, Rio Grande do Norte, Paraíba, Pernambuco, Alagoas, Sergipe y Bahía. Aunque existen grandes diferen-

TABLA 1.1

DATOS BÁSICOS	
Superficie (km ²)	8.514.876
Situación	América del Sur
Capital	Brasilia
Principales Ciudades	São Paulo
Población (2008)-habitantes	189.985.135
Densidad de población	22,3 hab/km ²
Idioma	Portugués
Moneda	Real
Tipo de cambio (abril 09)	1 Euro=2,869 BRL
Diferencia horaria con España	4-5 horas

Fuente: ICEX

MAPA 1.1

MAPA DE BRASIL





cias entre los estados, en general, existe un gran peso del sector agrícola.

- Habitantes, 53 millones, 29% del total del país.
- 13,5% del PIB total.

Región Sudeste: los estados de Espírito Santo, Minas Gerais, Rio de Janeiro y São Paulo caracterizados por su alto grado de densidad de población e importancia económica de Brasil, con una industria fuerte y diversificada.

- Habitantes, 77 millones, 42% de la población brasileña.
- 56,5% del PIB total.

El Estado de São Paulo es considerado como el motor del país y de América del Sur, con una población de casi 40 millones de habitantes es responsable del 33% de la producción brasileña.

Región Sur: con tan solo el 7% del territorio, es la región más pequeña y la segunda en potencia económica. Se compone de 3 estados: Paraná, Santa Catarina y Río Grande do Sul.

- Habitantes, 27,5 millones, el 15% de la población del país.
- 17,5% del PIB total.

Región Centro-Oeste: formada por los estados de Mato Grosso do Sul, Mato Grosso y Goiás, que acoge el Distrito Federal. Regiones sin acceso al mar y con una economía centrada en la producción agropecuaria, aunque en la última década viene experimentando un fuerte desarrollo industrial, principalmente en Goiás, único de los estados de la región con un PIB per cápita superior a la media brasileña.

- Habitantes, 13 millones, 7% del total.
- 7,4% del PIB total.

Tabla 1.2

PRINCIPALES INDICADORES ECONÓMICOS

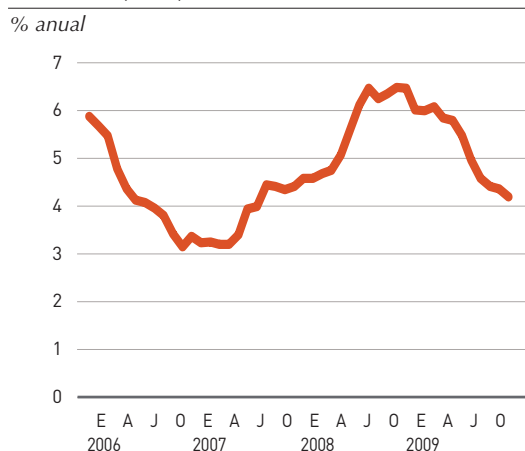
	2007	2008
Evolución del PIB real (% i.a.)	5,7	5,1
Inflación (% fin de año)	4,46	5,9
Tasa Oficiales-SELIC % (fin de año)	12,04	12,47
Tasa de Paro (%)	7,4	7,6
Saldo Sector Público (% PIB)	-2,2	-1,9
Consumo Privado (% i.a.)	4,54	6,3
Consumo Público (% i.a.)	2,84	4,73
Inversión (% i.a.)	6,7	13,5
Exportaciones (% i.a.)	4,67	6,72
Importaciones (% i.a.)	18,34	20,79
Balanza por Cuenta Corriente (% PIB)	0,12	-1,78
Inversión Extranjera Directa (millones de US\$)	34,616	33,98
Tipo de cambio frente al USD (fin de periodo)	1,78	2,31

Fuente: BBVA-ICEX

(p) Previsiones

GRÁFICO 1.1

INFLACIÓN (IPCA)

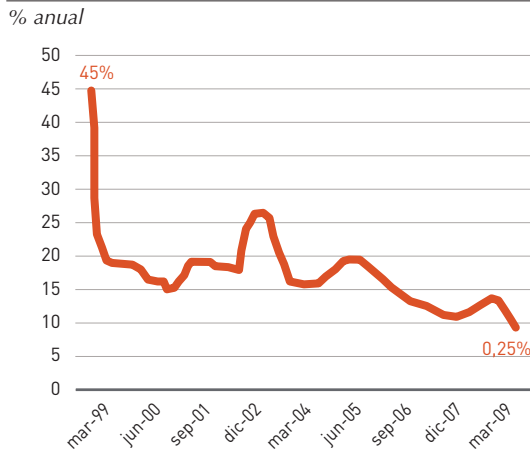


Fuente: IBGE

Si nos centramos en el estudio de los principales indicadores económicos de Brasil, ante una situación de crisis financiera como la actual es uno de los países que menos deterioro del PIB ha sufrido. Tras cinco años de impulso económico y cerrando el año 2008

GRÁFICO 1.2

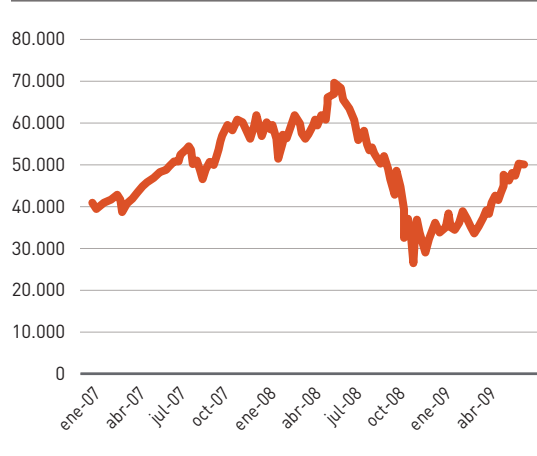
TASA DE INTERÉS DE REFERENCIA (SELIC)



Fuente: Bloomberg

GRÁFICO 1.3

ÍNDICE BOVESPA



Fuente: Bloomberg

Tabla 1.3

PREVISIONES

	2009	2010
PIB	-0,8	4,0
Inflación	4,2	4,2
Cuenta Corriente	-1,3	-1,4

Fuente: OCDE

con un crecimiento del PIB del 5,7%, las previsiones macroeconómicas para Brasil se reducen notablemente pero de forma más suave que en otras economías de su entorno.

Según la OCDE, Brasil obtendrá un crecimiento económico negativo del -0,8% durante el año 2009 para remontar en el año 2010, con un 4% de avance del PIB.

La tasa de inflación, que alcanzó un 5,9% al finalizar el año 2008, lo hizo dentro de los límites establecidos por el Gobierno. Las previsiones para 2009 sitúan la inflación entorno al 4,2%, por lo que estaría, ahora sí, por debajo de la meta del 4,5% fijado por el Banco Central. La contracción de la demanda interna y la caída de los precios internacionales han reducido la presión al alza de los precios.

En la reunión celebrada en el mes de junio de 2009, el COPOM (Comité de Política Monetaria del Banco

Central de Brasil) recortó nuevamente la tasa de interés de referencia, SELIC, hasta situarla en un nivel mínimo histórico, del 0,25% y con unas expectativas de cierre del ejercicio 2009, del 0,50%.

Consecuentemente, la caída de la inflación y de los tipos de interés, explican la mejora registrada en el consumo privado, que pasó de una tasa de variación interanual del 4,5% en el año 2007, a un 6,3% en el 2008. A esto, se le une el incremento del 6%, en términos reales, del salario mínimo.

Tras cinco años de superávit por cuenta corriente, el sector exterior se convirtió en uno de los motores de recuperación económica del país, dejando atrás su pasado de números rojos. No obstante, ya en el año 2008, la Balanza por Cuenta Corriente registró un déficit que supuso el 1,8% del PIB. Las previsiones de este indicador para 2009, en términos de PIB, no distan mucho de los registros obtenidos en el año 2008, aunque podrían verse ligeramente reducidos.

El margen de maniobra reciente de la política monetaria del Banco Central, se explica en parte, por el control inflacionario y por las mejoras estructurales de las cuentas públicas. Cambios que apuntan a ser permanentes y permitirán que la economía brasileña quede reforzada para un futuro.

Hasta la fecha, algunas de las medidas más eficaces adoptadas por el Gobierno Brasileño ante una situa-



ción de crisis como la actual, han sido las siguientes:

- Recortes de impuestos a algunos bienes duraderos (sobre todo vehículos y electrodomésticos) y a los productos relacionados con la construcción civil.
- Asignación de recursos al sector inmobiliario.
- Creación de un fondo para garantizar el crédito a pymes.
- La reducción de los tipos SELIC, que harán que el servicio de la deuda pública sea inferior, lo que permitirá que el déficit público nominal se sitúe en torno al 2,3% del PIB a finales de 2009.

Por otro lado, el resurgimiento del mercado bursátil,

impulsado por la entrada de capitales extranjeros y por lo precios de las materias primas, llevaron al Índice BOVESPA a situarse por encima de los 50.000 puntos, alcanzando así niveles anteriores a la crisis.

No obstante, la falta de recursos fiscales, el deterioro del mercado laboral y la capa de incertidumbre que envuelve a la economía, hacen prever que la recuperación de la economía brasileña sea lenta. Eso sí, las previsiones más favorables para el año 2010 junto al desarrollo de planes de inversión en infraestructuras y viviendas, permiten vislumbrar una clara reactivación del ritmo de actividad, estimándose crecimientos nominales del 9% en 2010 y del 12% en 2011.

1.2 RADIOGRAFÍA DEL SECTOR INMOBILIARIO

Brasil es una clara apuesta del empresariado español, con un mercado de empresas cada vez más internacionalizado y un fuerte volumen de inversión. En los últimos diez años, la tasa de retorno de la inversión extranjera directa en Brasil fue del 26,4%.

Si retrocedemos a los años noventa, las empresas del sector de la construcción atravesaron en Brasil uno de los peores periodos de su historia, caracterizado por altas tasas de inflación y por la escasez de crédito inmobiliario. Durante dicho periodo, la producción anual de viviendas en Brasil no alcanzaba ni tan siquiera las 45.000 unidades. Ya, entre los años 2004-2006, con una economía más fortalecida y la entrada de capital extranjero en el sector, el índice de velocidad de ventas, aunque manteniendo la producción media de viviendas, pasó de un 7,6% a un 12,1%.

La estabilidad financiera del país, la fuerte inversión extranjera en el sector inmobiliario nacional y el gran déficit habitacional, convirtieron al 2007, en un

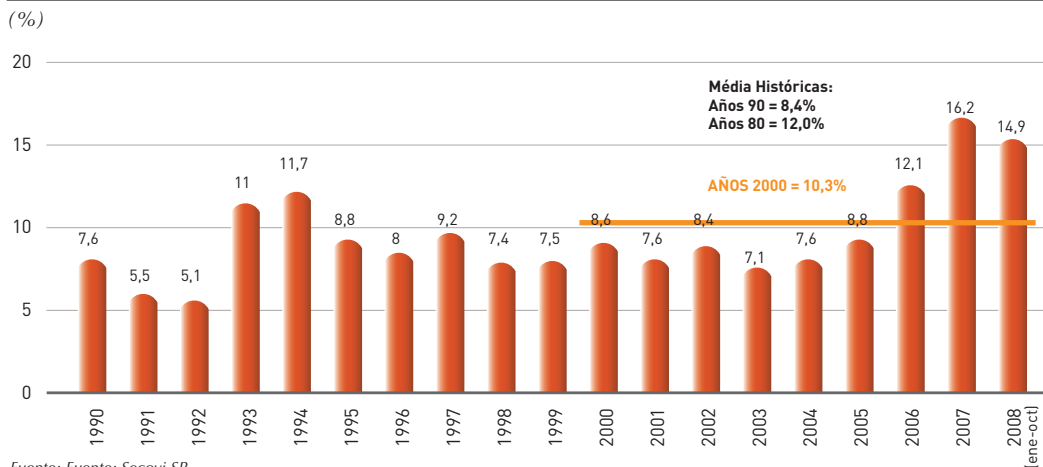
año excepcional para el mercado inmobiliario, con un crecimiento del índice de velocidad de ventas del 86,3%. No obstante, en la actualidad, Brasil no escapa a la inestabilidad financiera mundial en la que estamos inmersos, reduciendo así las inversiones en el país.

El sector de la construcción en Brasil presenta una notable atomización de la oferta, derivada de la existencia de un elevado número de compañías de pequeño tamaño y ámbito de actuación local, siendo muy reducido el grupo de grandes sociedades con presencia en varios estados.

La región Sudeste es la que aglutina a un mayor número de empresas de construcción, con cerca del 48% del total. Le siguen las regiones Sur, con el 24% de las empresas, y Nordeste (17%). Por estados, más de la mitad de las empresas se localizan en São Paulo, Minas Gerais, Rio Grande do Sul y Rio de Janeiro.

GRÁFICO 1.4

TABLA ÍNDICE DE VENTAS SOBRE LA OFERTA EN LA CIUDAD DE SAO PAULO



Fuente: Fuente: Secovi-SP



TABLA 1.4

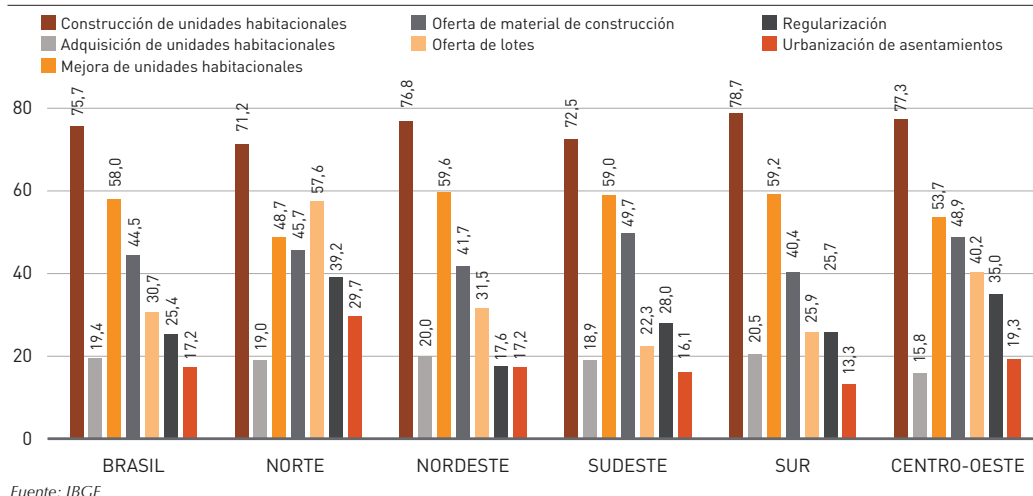
PORCENTAJE DEL DÉFICIT TOTAL HABITACIONAL EXISTENTE EN BRASIL				
	H. 3 SM	DE 3 A 5 SM	DE 5 A 10 SM	+10 SM
Norte	84%	7,2%	6,9%	1,9%
Noreste	91,3%	5,1%	2,1%	1,5%
Centro Oeste	82,9%	7,8%	6,5%	2,8%
Sureste	77,6%	11%	7,1%	4,3%
Sur	80,9%	9,4%	6,7%	3,0%
TOTAL	83,2%	8,4%	5,4%	3%

← 13,8% →

Fuente: GUS

GRÁFICO 1.5

PORCENTAJES POR MUNICIPIOS Y TIPOS DE ACCIONES HABITACIONALES EN 2008



Fuente: IBGE

Según el IBGE, el déficit habitacional de Brasil en 2008 era de 7.222.645 viviendas y el 13,8% del déficit corresponde a una demanda de lugares que perciben entre los 3 y 10 salarios mínimos.

Uno de los graves problemas habitacionales de Brasil es la presencia de infraviviendas o favelas en un tercio de los municipios brasileños.

Para reducir el déficit habitacional entre las clases más desfavorecidas se creó Minha Casa-Minha Vida, un programa gubernamental con un presupuesto inicial del gobierno federal de 32 m.m. de reales para la construcción de un millón de viviendas, con un cos-

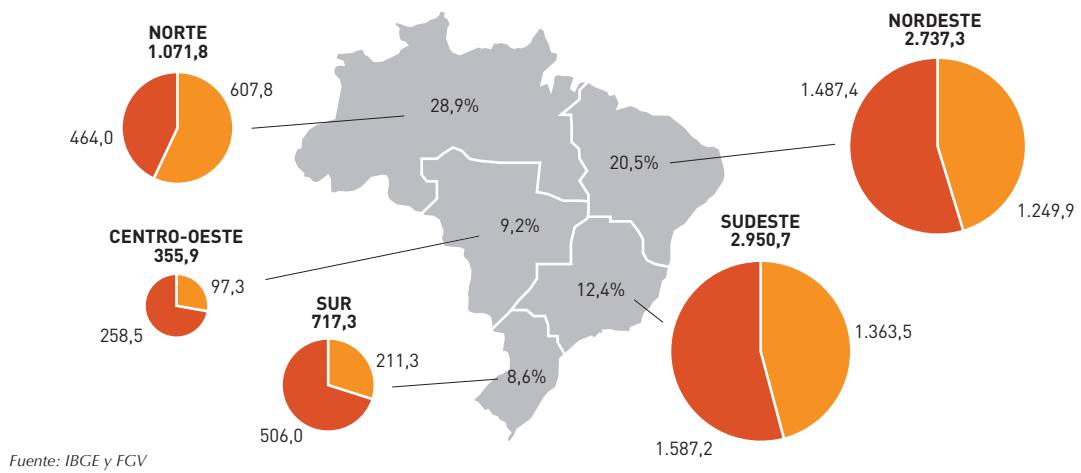
te por unidad entre 41 y 52 mil reales para personas con ingresos de hasta 10 salarios mínimos.

En total, 16.000 millones de reales serán destinados a la adquisición de proyectos para la construcción de casas o apartamentos para el público de renta familiar de hasta tres salarios mínimos, en los municipios con más de 100 mil habitantes y en las regiones metropolitanas. Las 600 mil casas restantes, se destinarán al grupo de familias con ingresos entre los tres y diez salarios mínimos.

La tendencia de compra de los brasileños adquiere cada vez más relevancia, impulsados en buena

GRÁFICO 1.6

DÉFICIT HABITACIONAL POR REGIONES EN MILES DE VIVIENDAS



parte por los altos precios del mercado de alquiler de vivienda. Considerando el perfil socioeconómico de los compradores, aproximadamente el 46% de la demanda de crédito se concentrará en las clases de renta media, entre los 2.000 y 8.000 reales.

Las hipotecas en Brasil cuentan con un plazo medio de 20 años, con tipos de interés entre el 8%-8,5%. Los principales mercados de promoción inmobiliaria son de primera residencia, existe un déficit habitacional que se estima en 10 millones de viviendas y el público objetivo es la clase C-B que quiere acceder a su primera vivienda entre un precio de 80.000 - 180.000 reales.

1.2.1. PERSPECTIVAS DEL SECTOR INMOBILIARIO

Aún hay por tanto un gran potencial en el mercado inmobiliario dado que Brasil cuenta con casi 190 millones de habitantes, dos tercios de los cuales son jóvenes en edades productivas y capaces de adquirir una casa propia. En 2030 Brasil tendrá unos 230 millones de habitantes, y cerca de 95 millones de familias con una media de 2.5 personas por inmueble, lo que representa 93.1 millones de domicilios.

Los diferentes estudios revelan que el mercado se va a desarrollar ampliamente en los próximos años, principalmente considerando que el crédito inmobiliario brasileño representa menos del 2% del PIB frente al 13% de Chile, o el 65% de Estados Unidos.

La caída de los tipos de interés, el crecimiento de la industria, el aumento de la demanda habitacional, la mayor capacidad de endeudamiento dado el mayor poder adquisitivo de la población, la oferta de crédito para vivienda, el crecimiento del sector inmobiliario, el turismo al alza, junto a otros factores más, forman un círculo virtuoso que favorecen al crecimiento económico del país y consecuentemente da lugar a una mayor demanda inmobiliaria.

ALQUILER

La palabra que mejor define el mercado de alquiler en Brasil en 2008 es insuficiencia, con un incremento medio en los precios del 5.6%. El tiempo medio necesario para que se alquilase una casa en Brasil ese año fue de tan solo 11 días para inmuebles bien localizados y en buen estado de conservación, lo que permite confirmar la situación de desequilibrio entre oferta y demanda. En términos comparativos, hace 4 ó 5 años el número de días necesario para nueva ocupación era de 34-35 días.



Otro aspecto a destacar es la disminución del número de acciones judiciales inmobiliarias propiciadas por los alquileres en 2008. En el caso de Sao Paulo, los índices han sido tan bajos como en 1995.

A pesar de las incertidumbres económicas de los próximos años siempre existirá demanda de estudiantes venidos de otras regiones, profesionales con traslado de residencia, recién casados o recién separados, solteros, etc. Esta demanda es claramente superior a la oferta por lo que se prevé que los precios de los alquileres se mantengan.

1.2.2. MERCADO DE OFICINAS

OFERTA

La oferta de edificios corporativos en Brasil está en notable ascenso desde 2004 cuando el mercado inició el proceso de recuperación tras la crisis de 2001, siendo en 2008 el año en el que el stock creció en mayor medida con un incremento de 233.000 m² de nuevas oficinas sólo en Sao Paulo. Sin embargo de todo este stock el 70% se entregaron pre-alquilados permitiendo que la oferta estuviese baja todo el año.

De forma general la oferta en las zonas consideradas de alto estándar continúa a la baja apareciendo nuevas áreas disponibles con excelentes previsiones como son las regiones de Marginal Pinheiros, Roque Petroni o Paulista, en la provincia de Sao Paulo.

DEMANDA

La demanda de nuevos espacios de oficinas que permaneció fuerte en años anteriores, en 2008 bajó considerablemente como medida de precaución de las empresas ante posibles efectos de la crisis aunque nunca ha dejado de existir.

Las renegociaciones de contratos de alquiler que fueron constantes en 2008 están apareciendo con más fuerza en 2009 como herramienta de recorte presupuestario de las empresas. Para las negociaciones de compra y venta en 2009 todavía hay bastante demanda aunque los inversores tanto brasileños como extranjeros son más selectivos.

PRECIOS

Durante todo 2008 los precios de alquiler de oficinas subieron hasta un 30% con respecto a 2007 en las categorías A. Para 2009 los precios están permaneciendo estables aunque se espera que sigan ofreciendo un 12-13% de rentabilidad.

1.2.3. MERCADO INDUSTRIAL

OFERTA

La oferta en el mercado industrial cerró 2008 con una bajada en la ocupación de edificios industriales tipo A del 2% al 5%. Durante el segundo semestre del año el 80% los almacenes que se construyeron se contrataron incluso antes del fin de la construcción.

Este incremento no solo tuvo lugar en Sao Paulo sino también en Manaus y otras regiones del norte y noreste.

DEMANDA

La demanda de zonas industriales que está en continuo aumento desde 2005 finalizó también 2008 en alza, especialmente debido a las empresas de transporte y logística que se expandieron o mejoraron sus instalaciones en 2008 y se espera siga la tendencia en 2009.

Aunque en 2008 el mercado absorbió en su mayoría áreas grandes (más de 10.000 m² construidos) la

demanda de naves pequeñas (1.000 a 3.000 m²) continúa teniendo una tendencia en alza en el estado de Sao Paulo.

En 2009 se está observando más cautela tanto en los promotores como inversores debido a la situación económica general.

PRECIOS

En cuanto a los precios en el Estado de Sao Paulo aumentaron significativamente en los últimos años. La escasez de oferta y alta demanda marcaron en el año 2008 con una subida anual del 40% comparando con 2007 con precios medios de 20 reales por m² y mes finales de año.

Las previsiones para 2009 son de no reducción de precios sobre todo debido a la gran demanda de los sectores logísticos y de transportes a excepción de la industria automotriz y de componentes que están notando más la situación económica global.

1.2.4. COMERCIO MINORISTA

OFERTA

La disponibilidad de área para comercio minorista sigue baja, en Brasil este tipo de espacios para venta sigue la misma tendencia que el alquiler y a finales de 2008 se notó un ligero aumento en la disponibilidad debido fundamentalmente a que algunas empresas tuvieron que liquidar sus activos para obtener de liquidez.

En lo referente a tiendas en centros comerciales, ciudades como Sao Paulo está sujeta a la construcción prevista de este tipo de centros por lo que se prevé sea absorbida por la gran escasez existente.

Entre 2009 y 2010 la previsión es construir más de 1 millón de m² en centros comerciales según la Asociación Brasileña de Centros Comerciales (ABRASCE), un 40% de ellos en Sao Paulo.

DEMANDA

La demanda viene dada por inversores internacionales y cadenas de centros comerciales nacionales que buscan zonas donde desarrollar "Power Centers", centros comerciales con zonas de entretenimiento.

Además los supermercados y otros comercios que abrieron varias tiendas en 2008 han confirmado su presencia en estos centros comerciales a lo largo de 2009, reduciéndose en cambio las tiendas de barrio.

Los bancos en cambio reducirán el número de sus oficinas debido a la crisis mundial.

PRECIOS

En el último año los precios subieron hasta un 20% en los espacios de los nuevos centros comerciales debido a la escasa oferta y tremendo potencial. Sin embargo se prevé que se mantengan a lo largo de 2009 hasta que mejore la situación económica mundial.

1.2.5. MERCADO HOTELERO

En el periodo 1996-2004 Brasil duplicó su oferta habitacional con una intensa participación del capital nacional. Sin embargo, en los últimos años la mayor parte de la inversión hotelera la llevan a cabo empresas extranjeras que están adquiriendo hoteles existentes, principalmente de grupos hoteleros portugueses, españoles e italianos en el nordeste del país.

Las cadenas hoteleras españolas ocupan la cuarta posición entre las existentes en el país. Principalmente



se trata de hoteles de ciudad, de tres, cuatro o cinco estrellas en Sao Paulo, Brasilia, Río de Janeiro y resort de playa en Salvador de Bahía.

Todo esto es debido en gran parte a que la administración del Presidente Lula comenzó creando el Ministerio de Turismo y convirtió EMBRATUR en una agencia especializada de la promoción de Brasil en el exterior.

La ocupación hotelera de los últimos años está en torno al 50% siendo el segmento de hoteles baratos el de mejor evolución, con una ocupación del 61%. El segmento de lujo es el que enfrenta dificultades más grandes (los hoteles de lujo en São Paulo, en Rio de Janeiro y los Resorts presentaron una caída en la tarifa diaria media hasta mediados de 2005, a pesar de que experimentaron una tendencia de crecimiento en la ocupación).

Sin embargo el precio medio por habitación viene creciendo en los últimos años debido a las revalorizaciones del real frente al dólar americano.

En el informe de Travel & Tourism Competitiveness Report 2007 del World Economic Forum otorgó el puesto 59º a Brasil como destino turístico. El principal problema brasileño, según esta publicación, está en el ambiente para realizar negocios e infraestructura turística.

Los puntos destacados en Brasil fueron la disposición de mano de obra, recursos humanos y riquezas culturales y naturales.

En el año 2008 de los 130 países analizados Brasil ocupaba ya el puesto 49 y la cuarta posición de los países más atractivos para invertir en Latinoamérica, tan solo por detrás de Barbados, Costa Rica y Puerto Rico.

De cara a los próximos años El Plan Nacional de

Turismo tiene como objetivos generales aumentar la calidad del producto turístico brasileño y facilitar su consumo en los mercados nacional e internacional.

El objetivo del Plan es aumentar a 8 millones de turistas extranjeros en 2010 (en 2008 llegaron 5.2 millones) así como los desplazamientos nacionales, la tasa de permanencia y gasto promedio (llegando a generar 8 mil millones de dólares en divisas), para lo cual se pretende ampliar y cualificar el mercado de trabajo generando 1,2 millones de empleos, una inversión prevista de US\$ 2.400 millones en 150 nuevos hoteles que empezarán a operar a lo largo de 2009 e identificación de la oferta con nuevos productos de calidad.

La clasificación de los hoteles en Brasil se basa en un sistema de estrellas, de uno a cinco de acuerdo con los servicios ofrecidos, siendo el más lujoso el cinco estrellas de categoría superior. La categoría turística comprende hoteles de dos a tres estrellas, la turística superior de tres a cuatro estrellas, negocios cuatro estrellas, y lujo cinco estrellas.

Hay también otra categoría que incluye hoteles-hacienda localizados en el campo y las categorías posadas (medios de hospedaje instalados en edificios de valor histórico, cultural o artístico), resort (complejos turísticos temáticos localizados fuera de las ciudades) y albergues (generalmente mucho más baratos, instalaciones de hospedaje colectivo que ofrecen cuartos hasta de cuatro personas).

En cuanto a los apartahoteles las abreviaturas más utilizadas son STD para habitaciones estándar, más simples con una o dos camas y baño, STE para las suites (con sala de estar), SGL (single o para una sola persona), DBL (doble, para dos personas), TPL (triple). El alojamiento puede incluir desayuno (media pensión) o todas las comidas (pensión completa).

FORMAS ASOCIATIVAS MÁS USUALES EN EL SECTOR HOTELERO

La forma jurídica más comúnmente adoptada en Brasil en el sector hotelero por los inversores extranjeros es la de Sociedad de Propósito Específico (SPE), que tiene como principal ventaja para el inversor, la separación de los riesgos asociados a cada negocio. En el ramo inmobiliario-hotelero se constituye para el desarrollo y/o gestión de un establecimiento hotelero específico. La SPE puede ser constituida en la modalidad de una sociedad por acciones o limitada, siendo esta última la forma más habitual.

Si el capital extranjero aplicado en Brasil fuera para la inversión en varios establecimientos hoteleros, los inversores pueden constituir en el país un Holding bajo la forma de S.A. o Ltda. para controlar todas las SPEs involucradas, pudiendo tener el capital abierto o cerrado (la más común por presentar costes inferiores y regulación más flexible).

Las empresas extranjeras pueden invertir en el mercado inmobiliario brasileño por medio de contratos de

inversión sin que para ello sea necesario crear una sociedad o asociarse a una ya existente.

Las Sociedades en Cuenta de Participación no tienen personalidad jurídica y poseen siempre un objeto específico como en las SPEs. Cuentan con un socio ostensivo, responsable de la gestión del negocio y que presta su personalidad jurídica a la sociedad y el socio partícipe que invierte el capital necesario en la ejecución del objeto social, celebrando un contrato privado con el socio ostensivo.

Un fenómeno en el mercado hotelero brasileño especialmente en Sao Paulo es el de los denominados flats, organizados bajo la forma de comunidades residenciales, lo que implica costes y exigencias operacionales inferiores a los de los hoteles.

Los fondos de inversión inmobiliaria constituyen otra posibilidad, donde los inversores pueden reunir sus inversiones en iniciativas hoteleras en el país. Son administrados por instituciones financieras, cuyas cuotas constituyen valores inmobiliarios negociables privada o públicamente.

2

SEGURIDAD JURÍDICA Y SITUACIÓN URBANÍSTICA



2.1 CONSTITUCIÓN DE SOCIEDADES

La legislación brasileña, al igual que la española, prevé diversas formas societarias, aunque las dos más utilizadas son la Sociedad Limitada y la Sociedad Anónima, de las que a continuación se reseñan los aspectos más relevantes.

2.1.1. SOCIEDADES LIMITADAS.

El nuevo Código Civil, que entró en vigor en enero de 2003, regula la constitución, funcionamiento y disolución de las sociedades limitadas. No obstante, se les puede aplicar subsidiariamente las disposiciones de la ley de sociedades anónimas.

Las características principales de este tipo de sociedades, son:

- a) simplicidad en su constitución;
- b) la responsabilidad de sus socios es limitada a la integración del capital suscrito, es decir que, como regla general, no responden con su patrimonio personal por las obligaciones sociales, salvo en el caso de obligaciones impositivas y contribuciones a la seguridad social;
- c) no existe obligación de publicar los actos societarios ni los estados contables;
- d) la administración de la sociedad puede estar a cargo de uno o más socios o de terceros no socios. Cuando el contrato social no especifica quién es el gerente de la sociedad, se presume que todos los socios (personas naturales) tienen el derecho de administrarla. En el caso de que la persona elegida para ser el administrador de la limitada sea un extranjero, será necesario que éste obtenga previamente una visa permanente.
- e) debe tener como mínimo dos socios, que pueden ser personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras.

Asimismo, las Sociedades Limitadas pueden ser civiles o comerciales, según la actividad ejercida. Las sociedades limitadas civiles, como regla general, tienen por objeto el ejercicio de actividades intelectuales, de naturaleza científica, literaria y/o artística o, lo que es más común, la de

prestación de servicios por profesionales liberales (abogados, ingenieros, arquitectos, médicos, dentistas, agrónomos, entre otros).

Las sociedades civiles deben registrarse ante los "Oficios de Registro Civil de Pessoas Jurídicas". Las Sociedades Limitadas son consideradas comerciales cuando desarrollan una actividad empresarial, o sea cuando son responsables por hacer uso de factores de la producción (capital, mano de obra y tierra) con fines lucrativos. En la práctica, podemos decir que son aquellas que se dedican a actividades de naturaleza industrial, comercial o de prestación de servicios diferentes a los incluidos en el apartado anterior.

Las sociedades comerciales por cuotas de responsabilidad limitada se inscriben ante la Junta de Comercio del Estado (provincia) donde la empresa tiene su sede principal. En Salvador de Bahía, la inscripción debe ser realizada ante la "Junta Comercial do Estado de Bahía - JUCEB".

En la constitución de este tipo de sociedades, se requiere la participación de dos o más personas físicas y/o jurídicas, nacionales y/o extranjeras, radicadas o no en Brasil. Es decir, los socios, salvo las excepciones previstas para los casos de instituciones financieras y compañías de seguros, no necesitan ser brasileños y, ni siquiera, residir en Brasil.

En consecuencia, dos o más personas físicas o jurídicas españolas pueden constituir una sociedad brasileña, sin ninguna participación de nacionales brasileños en la suscripción del capital social. Sin embargo, cada socio domiciliado en el exterior debe designar un representante en Brasil, quien será encargado de recibir las notificaciones en su nombre. Los socios que sean personas físicas, domiciliados en el exterior, necesitan estar inscritos en el Catastro de Personas Físicas del Ministerio de Hacienda - "Cadastro de Pessoas Físicas" (C.P.F.) y los socios, personas jurídicas, necesitan la obtención del Catastro Nacional de Persona Jurídica (CNPJ).



El contrato constitutivo de la sociedad limitada puede ser formalizado en documento privado. En caso de ser de naturaleza comercial, debe registrarse en la Junta Comercial del Estado donde se encuentre la sede de la sociedad (en Salvador, en la JUCEB - "Junta Comercial do Estado de Bahía"), mientras que si se tratase de una sociedad limitada de naturaleza civil, se registrará ante el "Ofício de Registro Civil de Pessoas Jurídicas".

El contrato puede sufrir las modificaciones y alteraciones que los socios consideren convenientes, siempre que no contravengan la legislación vigente. La legalización de tales modificaciones es un proceso ágil, bastando su formalización en instrumento privado y posterior registro ante la JUCEB - "Junta Comercial do Estado de Bahía".

No es necesaria la presencia de los socios en Brasil para constituir la sociedad, bastando el otorgamiento de un poder especial para tal fin, que se ha de legalizar posteriormente en el Consulado de Brasil en España.

A diferencia de lo que ocurre en España, donde la definición del objeto social puede ser amplia, en Brasil, el

objeto social debe estar específicamente determinado en el instrumento constitutivo, describiendo con precisión las actividades que realmente serán ejecutadas por la sociedad. Aunque esta restricción no impediría, de hecho, el ejercicio de otras actividades lícitas, los socios tienen la obligación de modificar el objeto social y registrarlo ante el órgano competente cada vez que se vayan a desarrollar en forma habitual actividades diferentes a las indicadas en el contrato social.

El capital social podrá ser integrado en dinero, en bienes susceptibles de valoración pecuniaria y/o en créditos. Cuando se trate de capital proveniente del exterior, debe ser registrado ante el Banco Central de Brasil, lo que permitirá posteriormente la repatriación del capital y la remesa de dividendos al exterior.

En una sociedad limitada, las participaciones constan en el contrato social, por lo que debe ser modificado -y registrado- toda vez que alguno de los socios transfiera, a cualquier título, una parte o la totalidad de sus cuotas. De este modo, en el registro (Junta Comercial) constará exactamente la titularidad del capital social de la sociedad.

No existen exigencias especiales en lo que se refiere al capital mínimo que debe suscribirse e integrarse al constituirse la sociedad o en aumentos posteriores del capital social, pero éste debe guardar una razonable relación con el objeto social elegido.

En algunos casos especiales, para ciertas actividades, la ley sí exige un capital mínimo. Por ejemplo, para nombrar administrador de la sociedad a un extranjero no residente en Brasil es necesaria una inversión previa de U\$S 50.000 para inversiones promovidas por personas físicas y de U\$S 200.000 para inversiones corporativas (personas jurídicas), al objeto de poder solicitar el visado correspondiente.

La Administración y representación legal de la sociedad limitada puede ser ejercida por uno o más socios gerentes o por no socios (gerentes delegados). Éstos deben ser obligatoriamente ciudadanos brasileños o extranjeros que hayan obtenido previamente visado de residencia permanente en Brasil. La designación de los socios - gerentes o gerentes delegados- puede constar en el contrato social, o bien en acto separado.

En este tipo de sociedades, merece una atención especial el nombramiento o designación del Administrador de la sociedad, ya que independientemente de la existencia de cláusulas expresas en los estatutos para tratar de limitar o restringir sus funciones, frente a terceros no caben dichas limitaciones. Existe jurisprudencia consagrada, denominada "teoría de la apariencia", en donde en síntesis se sostiene que si un acto jurídico fue otorgado por una persona que "parecía" representar a la sociedad, ésta última queda obligada y debe responder por tal acto.

Si bien, como se señaló al inicio de esta sección, una de las mayores ventajas de las sociedades limitadas (en especial en comparación con las anónimas) es su simplicidad, otra de las grandes ventajas es el mayor sigilo con que están protegidas ya que la ley no exige que los estados contables ni la gran mayoría de sus actos sean dados



a publicidad. No obstante, el contrato social y sus posteriores modificaciones son públicos y están disponibles para consulta en la Junta Comercial o Registro Civil correspondiente.

2.1.2. SOCIEDADES ANÓNIMAS.

Este tipo societario posee **características similares a la sociedad anónima española**. Están regidas por la Ley 6404/76 y son adecuadas para operaciones que requieren de grandes inversiones de capital. No pueden tener naturaleza civil, siendo siempre comerciales, independientemente de su objeto.

Las características principales que se pueden reseñar, son las siguientes:

- impersonalidad entre los socios;
- necesidad de publicación de los actos societarios y de los estados contables en la prensa;
- reunión de los accionistas para deliberación en asambleas;
- posibilidad de captar recursos en los mercados financieros y de valores mobiliarios
- administración separada de los accionistas

La constitución de una sociedad anónima requiere, como mínimo, la participación de dos socios accionistas, éstos pueden ser personas físicas o jurídicas, brasileños o extranjeros, residentes o no.

Los pasos para la constitución de la sociedad varían se-



En el momento de la constitución de una Sociedad Anónima debe ser efectuada la suscripción de la totalidad del capital en reales brasileños (R\$), así como el desembolso de, al menos, el diez por ciento (10%) del capital suscrito

gún se trate de una sociedad anónima de capital abierto (por suscripción pública) o de capital cerrado (por suscripción privada).

La suscripción pública debe ser realizada con intermediación de una institución financiera. La solicitud de registro de emisión de acciones se inscribe ante la Comisión de Valores Mobiliarios (CVM) acompañada de los siguientes informes: i) el estudio de la viabilidad económica y financiera del proyecto; ii) minuta de los estatutos sociales; iii) prospecto organizado y firmado por los fundadores y por la institución financiera intermediaria.

Este registro de emisión podrá ser aprobado o rechazado según el análisis de dichos documentos por el consejo rector de la Comisión de Valores Mobiliarios (CVM). Una vez aprobado, los socios pueden suscribir el capital mediante solicitud a la institución financiera intermediaria. Al término del período de suscripción, la Asamblea General, convocada por los socios fundadores, debe reunirse a fin de aprobar la constitución de la sociedad. Como en las sociedades limitadas, el capital social puede ser integralmente propiedad de extranjeros. En ese caso, los socios domiciliados en el exterior deben nombrar un representante en Brasil, que será el responsable de recibir las notificaciones efectuadas en el país.

Por lo que se refiere a la formalización, las Sociedades Anónimas siguen el mismo procedimiento de las sociedades limitadas comerciales. Los estatutos sociales, ya sean provenientes de suscripción pública o privada de acciones, son registrados ante la Junta Comercial del Estado donde se localiza la sede de la sociedad. Tampoco es necesario que los socios se desplacen de su país de origen para suscribir el capital social ni para asistir a la Asamblea fundacional, bastando el otorgamiento de poder especial, en las mismas condiciones indicadas para la constitución de una sociedad limitada.

El objeto social debe estar determinado en los estatutos sociales. Aquí también se aplica lo indicado sobre las so-

ciedades limitadas. No existe exigencia de capital mínimo respecto al capital social, salvo para instituciones financieras, compañías de seguros y sociedades dedicadas a operaciones de arrendamiento mercantil. En el momento de la constitución de la sociedad debe ser efectuada la suscripción de la totalidad del capital en moneda corriente del país, reales brasileños (R\$), así como el desembolso de, al menos, el diez por ciento (10%) del capital suscrito, que será depositado en un Banco y sólo estará disponible después que la sociedad haya sido registrada en la Junta Comercial correspondiente.

El aporte del capital restante deberá ser efectuado gradualmente, de acuerdo con lo dispuesto en los estatutos sociales de la sociedad. El capital social de las sociedades por acciones es representado por acciones nominativas, no siendo admitidas acciones al portador. Con relación a las ventajas y derechos que otorgan a su propietario, las acciones se clasifican en ordinarias y preferenciales. Mientras que las ordinarias siempre tienen garantizado su derecho a voto, las preferenciales pueden tenerlo suprimido o restringido a cambio de ventajas o prioridades diversas tales como distribución de dividendos adicionales, elección de miembros de la Administración, etc.

Las sociedades anónimas de capital abierto, una vez inscritas ante la Comisión de Valores Mobiliarios (CVM), pueden tener sus acciones y otros valores mobiliarios negociados en bolsas y mercados organizados de capitales. Las de capital cerrado, por el contrario, no cuentan con esa posibilidad, debiendo transferirse las acciones por medio de contratos privados. Entre los valores mobiliarios que las sociedades de capital abierto pueden emitir, además de acciones, están las obligaciones, conocidas en derecho brasileño como debentures.

También en este supuesto de Sociedades Anónimas, el capital proveniente del exterior debe ser registrado ante el Banco Central del Brasil, pudiendo de ese modo, posteriormente, ser repatriado el capital y/o transferidos los respectivos dividendos.

La creación de una sociedad anónima de capital abierto debe ser realizada con intermediación de una institución financiera y una vez inscritas en la CVM pueden cotizar en mercados organizados

Las Sociedades Anónimas cuentan con órganos de gobierno, administración y fiscalización diferenciados. Estos son, respectivamente: la Asamblea de Accionistas (gobierno), el Consejo de Administración y el Consejo de Fiscalización. La administración de la sociedad es ejercida por el Consejo de Administración y por el Director o Directores, o bien solamente por estos últimos, según esté determinado en los estatutos sociales. Excepto en los casos de Sociedades Anónimas de capital abierto o de Bancos, la existencia del Consejo de Administración es optativa.

El Consejo de Administración es un órgano colegiado con funciones deliberativas, cuyos miembros deben ser accionistas de la compañía; todos los miembros de este Consejo pueden ser extranjeros residentes en el exterior. Entre sus atribuciones están las de fijar la política general de negocios de la sociedad, impartiendo las directivas económicas, societarias y financieras al Directorio. También le corresponde elegir, destituir y supervisar la actuación de los Directores.

Los estatutos deben determinar el número de consejeros que lo compondrán, la duración de su mandato y las normas para su convocatoria y funcionamiento. La legislación brasileña obliga que las Sociedades Anónimas de capital abierto registren un mínimo de tres accionistas para formar el Consejo de Administración. La norma no exige un número máximo de miembros del Consejo de Administración. El Directorio está subordinado directamente al Consejo de Administración o, en el caso de que este órgano no exista, a la Asamblea General, que también está encargada de elegir a sus miembros.

Los estatutos sociales deben establecer el número de directores o el máximo y el mínimo permitidos, observando siempre el número mínimo legal de dos directores que no necesariamente deben de ser accionistas, pero encontrándose obligados por ley a ser residentes en Brasil. Deben establecer también el proceso de sustitución y la duración del mandato, que no podrá ser superior a tres años, admitiéndose su reelección.

Los directores son los representantes de la sociedad ante terceros. Desempeñan sus funciones individualmente, de acuerdo con las atribuciones que les confieren los estatutos, pero en armonía con los objetivos de la empresa. A diferencia de los miembros del Consejo de Administración, solamente ciudadanos brasileños o extranjeros con visado de residencia permanente en el Brasil pueden componer la dirección general. La legislación brasileña no permite que las personas jurídicas asuman funciones de dirección general en Brasil.

El órgano supremo de gobierno de las Sociedades Anónimas es la Asamblea de Accionistas, la cual, dependiendo de la periodicidad y de la materia tratada en las reuniones, se clasifica en Ordinaria y Extraordinaria. La asamblea ordinaria es anual y trata, principalmente, sobre la aprobación de las cuentas presentadas por los órganos de administración, la designación de los administradores y de los miembros del Consejo Fiscalizador, resolver sobre el destino de los beneficios y distribución de dividendos, y discutir los estados contables. Todos los demás asuntos que hagan al gobierno de la sociedad sólo pueden ser discutidos y resueltos en asamblea extraordinaria, la que puede ser convocada siempre que sea necesario, en los términos establecidos por los estatutos sociales.

El Consejo Fiscalizador es el órgano encargado de controlar la gestión de los administradores e informar al respecto a la Asamblea General. De este modo, ejerce una función esencial para proteger los intereses de los accionistas frente al poder que ostentan los Directores. La existencia de Consejo Fiscalizador es obligatoria en las anónimas, no pudiendo delegar sus funciones en ningún otro órgano de la sociedad. Los estatutos pueden disponer que funcione en forma permanente o solo por convocatoria de la Asamblea. La legislación brasileña obliga a que en las Sociedades Anónimas de capital abierto, el Consejo Fiscalizador esté formado por un número mínimo de tres miembros y un



máximo de cinco, reservando un número igual de suplentes. Se permite ser miembros del Consejo Fiscalizador tanto a los accionistas como a los no accionistas de la sociedad.

2.1.3. ANÁLISIS COMPARATIVO SOCIEDAD LIMITADA VS SOCIEDAD ANÓNIMA

La **sociedad limitada** tiene como **atractivos**:

- Una constitución más simple que la de una sociedad anónima y/o de una sucursal: apenas un contrato social sin necesidad de autorización especial.
- Excepto algunas situaciones, no requiere publicaciones obligatorias (por ejemplo actas de las asambleas de accionistas en diarios como la sociedad anónima).
- Puede tener solo un administrador, comúnmente denominado gerente (la sociedad anónima requiere un mínimo de dos directores).
- No tiene integración mínima de capital social (la sociedad anónima tiene que tener integrado, inmediatamente, al menos el 10% del capital suscrito).

Por otro lado, la **sociedad anónima** ofrece dos ventajas:

- La posibilidad del inversor extranjero de participar formalmente en la gestión de la empresa sin necesidad de residir en Brasil (por medio del Consejo de Administración).
- La posibilidad, en caso que sea necesario o conveniente, de emisión de valores mobiliarios (por ejemplo, acciones, bonos, inclusive convertibles, etc.).

Tanto la **sociedad anónima**, como la **sociedad limitada** deben tener:

- Mínimo de dos socios o accionistas.

- Como director (sociedad anónima) o gerente (sociedad limitada), personas físicas domiciliadas y residentes legalmente en Brasil (es decir, brasileños o extranjeros con visa permanente).
- El accionista o socio extranjero debe tener, asimismo, un Representante residente en Brasil.

2.1.4. ASPECTOS LEGALES DE LA ADMINISTRACIÓN POR EXTRANJEROS DE SOCIEDADES

En la actualidad la legislación brasileña no se permite que las personas jurídicas sean miembros del órgano de Administración de Sociedades Anónimas o de Sociedades Limitadas. Por lo tanto, es obligatorio en Brasil que estos cargos sean ejercidos por personas físicas. En el caso que la administración de una sociedad limitada sea ejercida por un extranjero, éste debe contar con el visado correspondiente (empresario, inversor persona física, etc.) y probar, a su vez, su legal residencia en el país.

En el caso de la **sociedad anónima**, el extranjero que ejerza como miembro del consejo de administración no necesitará de residencia ni visado. No obstante, como decíamos antes, la normativa brasileña exige en estos casos la designación de un representante residente en Brasil con facultad para recibir notificaciones judiciales.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, la Resolución Normativa nº 62 de 8 de diciembre de 2003, que trata de manera específica la materia de inmigración, considera la necesidad de proceder con la solicitud del visado ante el Ministerio de Trabajo para los extranjeros no residentes en Brasil que sean consejeros de estas sociedades. Tal Resolución Normativa también obliga a que los miembros del Consejo de Administración fijen su residencia fiscal permanente, para efectos tributarios internacionales pertinentes, ya sea en Brasil, o cualquier otro país, demostrando dicha residencia mediante la presentación del correspondiente certificado de la autoridad fiscal competente.

2.2

CUESTIONES RELEVANTES SOBRE EL CAPITAL EXTRANJERO EN BRASIL

A) CAPITAL EXTRANJERO EN BRASIL

El capital extranjero bajo el criterio de la legislación brasileña son los bienes, máquinas y equipamientos que entran en Brasil destinados a la producción de bienes o servicios, así como los recursos financieros o monetarios para inversiones en actividades económicas, siempre que pertenezcan a personas físicas o jurídicas residentes, domiciliadas o con sede en el exterior.

B) COMO REGISTRAR EL CAPITAL EXTRANJERO EN BRASIL

La empresa receptora de la inversión extranjera debe en primer lugar registrarse en el Departamento de Informática del Banco Central de Brasil para poder recibir una clave y efectuar el registro declaratorio electrónico de inversiones externas directas. Desde el 4 de septiembre de 2000, el Banco Central de Brasil solo acepta que los registros sean realizados a través de Internet.

C) INVERSIÓN EXTRANJERA EN DIVISAS

No existe necesidad de autorización previa para la inversión extranjera en Brasil. Para la suscripción de capital o para la compra de la participación de una empresa brasileña ya existente, la inversión habrá de ser enviada a Brasil a través de cualquier establecimiento bancario autorizado. El registro de inversión se hará a través de declaraciones presentadas por el representante de la empresa nacional receptora y/o por el representante del inversor extranjero dentro del plazo de treinta días que dio origen al evento.

D) CONVERSIÓN DE CRÉDITOS EXTERNOS

Para convertir los créditos externos en inversión éstos deberán estar correctamente registrados en el sistema RDE sin necesidad de ninguna autorización previa por parte de Banco Central. Si los créditos no están registrados en el sistema RDE (Registro Declaratorio Electrónico) procederá solicitar una autorización previa al Banco Central.

E) REMESAS Y REINVERSIÓN DE BENEFICIOS

Las empresas radicadas en Brasil tributan básicamente por dos grandes conceptos: Impuesto sobre la Renta, y Contribución Social sobre el Beneficio. Una vez liquidados estos impuestos, la empresa podrá optar por reinvertir sus beneficios o por su distribución, sin que de ninguna de estas opciones resulte ninguna nueva tributación. En ambos casos será necesario proceder a la actualización de los datos en el Banco Central a través del registro declaratorio electrónico.

F) REPATRIACIÓN

El capital extranjero registrado en el Banco Central de Brasil podrá ser repatriado en cualquier momento a su país de origen, sin necesidad de autorización previa, siempre y cuando se compruebe que efectivamente consta el registro de la inversión y no se ha producido una reducción de la inversión. Los retornos de capital en montante superior al registrado en el Banco Central serán considerados plusvalías del inversor extranjero, estando así sujetos a retención del impuesto sobre la renta retenido en la fuente con una alícuota de 15%.

Es importante observar que en estos casos el Banco Central con frecuencia examina el patrimonio líquido de la empresa tomando como base su balance patrimonial. Si el patrimonio líquido es negativo el Banco Central puede considerar que se ha producido una reducción de la inversión, negando así la repatriación en un montante proporcional al del resultado negativo.

G) RESTRICCIONES A LAS REMESAS AL EXTERIOR

Los envíos de moneda al exterior pueden sufrir restricciones siempre que no haya el correspondiente registro en el Banco Central de Brasil, ya que la remesa de beneficios, la repatriación de capital y el registro de reinversiones se basan todos en el montante registrado a título de inversión extranjera.



2.3

CONVENIO DE DOBLE IMPOSICIÓN ENTRE ESPAÑA Y BRASIL

A) ÁMBITO SUBJETIVO.

El ámbito subjetivo del Convenio delimita su aplicación a las personas residentes de uno o de ambos Estados contratantes. La nacionalidad queda, en principio, excluida como elemento a tener en cuenta en la aplicación del Convenio. Sólo de forma subsidiaria, cuando no sea posible determinar la residencia de una persona o cuando se plantee el fenómeno de la concurrencia de residencias, la nacionalidad pasa a configurarse como elemento determinante de la aplicación del sistema fiscal.

B) IMPUESTOS COMPRENDIDOS.

El Convenio se declara aplicable "a los impuestos sobre la renta y el patrimonio exigibles por cada uno de los Estados contratantes, cualquiera que sea el sistema de su exacción". Se recoge una cláusula por la que se fijan de forma explícita los impuestos brasileños y españoles afectados por el Convenio. A tal efecto se consideran impuestos sobre la renta o el patrimonio los que gravan la totalidad de la renta o cualquier parte de la misma, incluidos los impuestos sobre las ganancias derivadas de la enajenación de bienes muebles o inmuebles, los impuestos sobre el importe de los salarios pagados por las empresas (no se incluyen las cuotas de Seguridad Social) así como los impuestos sobre las plusvalías".

C) RESIDENCIA.

El Convenio delimita la expresión "residente de un Estado contratante", remitiendo para ello al concepto de residencia adoptado por la legislación interna de los respectivos Estados. En concreto, el Convenio menciona como criterios determinantes de la residencia los de domicilio, residencia, sede de dirección efectiva o cualquier otro criterio análogo.

En cuanto al criterio utilizado para resolver el conflicto de la doble residencia en el ámbito de las personas distintas de las personas físicas, el criterio adoptado es el de la sede de la dirección efectiva.

D) ESTABLECIMIENTO PERMANENTE.

El Convenio define el "establecimiento permanente" como un lugar fijo de negocios mediante el cual una empresa realiza toda o parte de su actividad. En particular, se incorpora la lista abierta de tipos de Establecimiento permanente que se recoge en el MC y que incluye; las sedes de dirección, las sucursales, las oficinas, las fábricas, los talleres y las minas, los pozos de petróleo o de gas, las canteras o cualquier otro lugar de extracción de recursos naturales.

Asimismo, el Convenio recoge una lista de supuestos que definen negativamente el concepto de establecimiento permanente. En ella se incluyen:

- La utilización de instalaciones con el único fin de almacenar, exponer o entregar bienes o mercancías pertenecientes a la empresa.
- El mantenimiento de un depósito de bienes o mercancías pertenecientes a la empresa con el único fin de almacenarlas, exponerlas o entregarlas o transformarla por otra empresa.
- El mantenimiento de un lugar fijo de negocios con el único fin de comprar bienes o mercancías, o de recoger información para la empresa.
- El mantenimiento de un lugar fijo de negocios con el único fin de hacer publicidad, suministrar información, realizar investigaciones científicas o desarrollar otras actividades que tengan carácter preparatorio o auxiliar para la empresa.

El Convenio también incorpora la fórmula para delimitar la existencia o no de establecimiento permanente cuando una empresa de un Estado actúa en el otro Estado a través de una persona interpuesta. En concreto, se considera que:

- Una empresa que actúa en un estado contratante por cuenta de una empresa del otro estado contratante, salvo que se trate de un agente independiente, se considera que constituye establecimiento per-

manente en el Estado primeramente mencionado si tiene y ejerce habitualmente en este Estado poderes para concluir contratos en nombre de la empresa, a menos que sus actividades se limiten a la compra de bienes o mercancías para la misma.

- La empresa no tiene un establecimiento permanente en el otro Estado por el mero hecho de que realice actividades en ese otro Estado por medio de un corredor, un comisionista general o cualquier otro mediador que goce de un estatuto independiente, siempre que estas personas actúen dentro del marco ordinario de su actividad.

El Convenio incorpora, asimismo, la cláusula según la cual el hecho de que una sociedad residente de un Estado controle o sea controlada por una sociedad residente del otro Estado, o que realice actividades en este otro Estado (ya sea por medio de establecimiento permanente o de otra manera), no convierte por sí sólo a cualquiera de estas sociedades en establecimiento permanente de la otra.

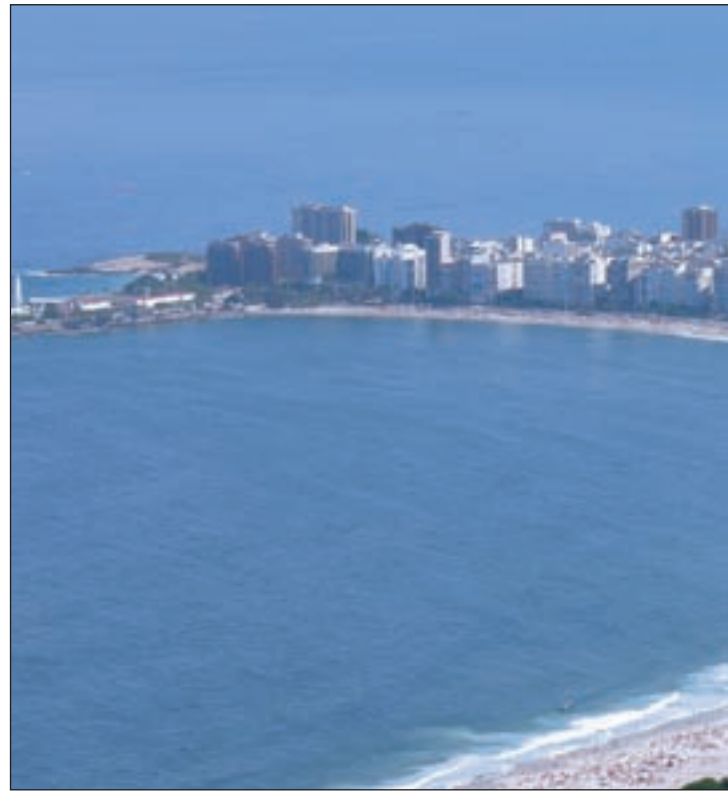
E) DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE BASES IMPONIBLES.

El Convenio establece criterios de imputación y tributación de las distintas categorías de renta que son aplicados por los Estados contratantes. A continuación se delimitan los aspectos recogidos en el Convenio relativos a la distribución territorial de bases imponibles para las distintas clases de rentas.

F) RENTAS INMOBILIARIAS.

La tónica seguida en el Convenio es el régimen de tributación compartida, correspondiendo al Estado de residencia del beneficiario aplicar las disposiciones para evitar la doble imposición.

El Convenio se remite a la definición de bienes inmuebles contenida en la respectiva legislación de los Estados contratantes y ofrecen, en general, una enumeración detallada de los bienes y derechos que en todo caso deben considerarse bienes inmuebles (los acceso-



rios, el ganado y el equipo utilizados en las explotaciones agrícolas y forestales, los derechos a los que se apliquen las disposiciones de derecho privado relativas a la propiedad inmobiliaria, el usufructo de bienes inmuebles y los derechos a percibir cánones variables o fijos por la explotación o la concesión de la explotación de yacimientos minerales, fuentes y otras riquezas del suelo). Los buques, embarcaciones y aeronaves no se consideran bienes inmuebles.

Respecto a las modalidades de obtención de rentas inmobiliarias, el Convenio menciona la utilización directa, el arrendamiento o cualquier otra forma de explotación de los bienes inmuebles.

Asimismo, el Convenio incorpora la norma que establece la aplicación de las disposiciones del artículo 6 (rentas inmobiliarias) a las rentas derivadas de los bienes inmuebles de las empresas y de los bienes inmuebles utilizados para el ejercicio de servicios profesionales.

G) BENEFICIOS EMPRESARIALES.

El Convenio sigue la regla consistente en atribuir el derecho exclusivo de gravamen de los beneficios em-



presariales al Estado de residencia, salvo en el supuesto de que la empresa realice su actividad en el otro Estado contratante por medio de un establecimiento permanente, en cuyo caso se opta por un sistema de tributación compartida entre el Estado de residencia y el Estado fuente. En concreto, se establece que si la empresa realiza su actividad en el otro Estado contratante por medio de un establecimiento permanente situado en él, los beneficios de la empresa pueden someterse a imposición en el otro Estado, pero sólo en la medida en que puedan atribuirse al establecimiento permanente (principio de vinculación efectiva).

El Convenio también recoge la cláusula según la cual los beneficios imputables al establecimiento permanente son los que éste habría obtenido si en lugar de tratar con su sede central lo hubiese hecho con una empresa distinta y separada, en condiciones y precios normales de mercado (precios de transferencia a empresas vinculadas).

A efectos de la determinación del beneficio del establecimiento permanente se permite la deducción de los gastos en que se haya incurrido para la realización de los fines del establecimiento, comprendidos los gas-

tos de dirección y generales de administración para los mismos fines.

El Convenio también incluye la cláusula que establece que no se atribuirá beneficio alguno a un establecimiento permanente por el mero hecho de que éste compre bienes o mercancías para la empresa. Por tanto, si el establecimiento permanente, además de realizar otras actividades comerciales o industriales, efectúa compras para su sede central, sus beneficios no deben incrementarse con el importe ficticio representado por los beneficios resultantes de tales compras.

Por su parte, la cláusula según la cual cuando los beneficios del establecimiento permanente comprendan rentas reguladas separadamente en otros artículos del Convenio, las disposiciones de aquellos no quedarán afectadas por las del artículo referente a los beneficios empresariales, se recoge explícitamente en el Convenio.

H) EMPRESAS ASOCIADAS.

El Convenio contiene un precepto relativo a la imposición de las empresas asociadas. En él se sigue el criterio según el cual cuando una empresa de un Estado participe directa o indirectamente en la dirección, el control o el capital de una empresa del otro Estado, o unas mismas personas participen directa o indirectamente en la dirección, el control o el capital de una empresa de un Estado y de una empresa del otro Estado, y en ambos casos las dos empresas estén, en sus relaciones comerciales o financieras, unidas por condiciones aceptadas o impuestas que difieran de las que serían acordadas por empresas independientes, los beneficios que habrían sido obtenidos por una de las empresas de no existir esas condiciones, y que de hecho no se han obtenido a causa de las mismas, pueden ser incluidos en los beneficios de esa empresa y sometidos a imposición en consecuencia.

El Convenio no incorpora de forma explícita la obligación de efectuar el ajuste bilateral que permita

eliminar la doble imposición económica que se puede originar si una transacción entre dos empresas asociadas es rectificadora por la Administración fiscal de un Estado ajustando su precio al principio de la libre concurrencia y en el otro Estado no se practica un ajuste correlativo.

I) DIVIDENDOS.

El Convenio sigue, en general, el sistema de imposición compartida entre el Estado de residencia del accionista y el Estado de la fuente. Sin embargo, estos dividendos pueden someterse a imposición en el Estado contratante en que resida la sociedad pagadora de los dividendos, y de acuerdo con la legislación de este Estado, si bien el impuesto así exigido no puede exceder del 15% del importe bruto de los dividendos. En cualquier caso, se matiza que lo expuesto no afecta a la imposición de la sociedad por los beneficios con cargo a los que se paguen los dividendos.

Asimismo, ese esquema de tributación se declara no aplicable si el beneficiario de los dividendos, residente de un Estado contratante, tiene en el otro Estado contratante del que es residente la sociedad que paga los dividendos un establecimiento permanente con el que la participación que genere los dividendos esté vinculada efectivamente, declarándose aplicable en este supuesto las reglas previstas en el Convenio para los beneficios empresariales.

En cuanto a la definición de "dividendos", el Convenio establece que el término dividendos comprende los rendimientos de las acciones, de las acciones o bonos de disfrute, de las partes de minas, de las partes de fundador u otros derechos, excepto los de crédito, que permitan participar en los beneficios, así como las rentas de otras participaciones sociales que se declaren sujetas al mismo régimen fiscal que los rendimientos de las acciones por la normativa del Estado en que resida la sociedad que los distribuya.

Un supuesto especial que se contempla es de la sociedad residente en España que tiene un establecimiento permanente en Brasil, estableciéndose que el establecimiento podrá ser sometido en Brasil a un impuesto retenido en la fuente y de acuerdo con la normativa brasileña, si bien el impuesto no podrá exceder del 15% del importe bruto de los beneficios del establecimiento, una vez deducido el Impuesto sobre la Renta de sociedades relativo a dichos beneficios. En cualquier caso, el impuesto se declara exclusivamente aplicable cuando los beneficios sean efectivamente transferidos al exterior.

J) GANANCIAS DE CAPITAL.

El Convenio sigue la regla consistente en aplicar un sistema de tributación compartida a las ganancias derivadas de la enajenación de bienes inmuebles entre el Estado de residencia del transmitente y el Estado de situación de los bienes inmuebles.

Asimismo, el Convenio aplica la regla que establece que las ganancias derivadas de la enajenación de bienes muebles que formen parte de un establecimiento permanente o de una base fija, comprendidas las ganancias derivadas de la enajenación del propio establecimiento permanente (sólo o con el conjunto de la empresa) o de la base fija, podrán someterse a imposición en el Estado en que se encuentre situado el establecimiento permanente o base fija.

K) MÉTODOS PARA ELIMINAR LA DOBLE IMPOSICIÓN.

Los mecanismos previstos en el Convenio para corregir el problema de la doble imposición internacional son los siguientes.

- En ambos Estados se aplica:
- Imputación limitada, como regla general.
 - En el caso de los dividendos que pueden someterse a imposición en el Estado de la fuente, se aplica la exención con progresividad, en el caso de España, y la exención íntegra, en el de Brasil.



L) DISCRIMINACIÓN.

El Convenio incorpora la cláusula relativa a la no discriminación en el ámbito fiscal por razón la nacionalidad. En concreto, se establece que los nacionales de un Estado no serán sometidos en el otro Estado a ningún impuesto u obligación relativa al mismo que no se exijan o que sean más gravosos que aquellos a los que estén o puedan estar sometidos los nacionales de este otro Estado que se encuentren en las mismas condiciones.

Asimismo, el Convenio incorpora la cláusula que tiene por objeto suprimir toda discriminación en el trato de los establecimientos permanentes que una empresa de un Estado tenga en el otro Estado respecto de las empresas residentes en ese otro Estado que pertenezcan al mismo sector de actividad en relación con los impuestos establecidos sobre actividades comerciales e industriales.

No obstante, lo anterior no debe interpretarse en el sentido de obligar a uno de los Estados a conceder a los

residentes del otro Estado las deducciones personales, desgravaciones y reducciones impositivas que otorgue a sus propios residentes en función de su estado civil y cargas familiares.

Asimismo, el Convenio recoge la cláusula que prohíbe a un Estado contratante tratar de forma menos favorable a una empresa residente cuyo capital sea total o parcialmente, directa o indirectamente, poseído o controlado por uno o varios residentes del otro Estado contratante.

El Convenio también incorpora la cláusula según la cual la no discriminación resulta aplicable a todos los impuestos cualquiera que sea su naturaleza o denominación. Ello supone una extensión del principio de la no discriminación, al operar éste no sólo en relación con los impuestos que configuran el ámbito objetivo del convenio, sino también con cualquier impuesto que sea aplicado en un Estado contratante con independencia de su naturaleza y denominación, y, asimismo, de la autoridad que lo exija.

2.4 ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES

A) FORMAS DE TRANSMISIÓN DE DERECHOS REALES EN BRASIL

Para la adquisición de derechos reales en Brasil (dominio, propiedad, condominio, usufructo, servidumbre, hipoteca, anticresis, dominio fiduciario e hipotecas), es fundamental reunir los siguientes requisitos: **título suficiente, modo suficiente e inscripción registral del documento que acredita el título de propiedad.**

El primer requisito está relacionado con el negocio o causa de la adquisición y de la forma que debe revestir. El segundo es el constitutivo, pues únicamente a través de la tradición traslativa de dominio se adquieren los derechos reales inmobiliarios (con excepción de la hipoteca), y el tercero es el recaudo de la publicidad de los derechos reales inmobiliarios.

Título suficiente: nuestro sistema jurídico es causal, es decir, como señala el artículo 1.245 del Nuevo Código Civil Brasileño, no hay obligación sin causa. Para poseer el título suficiente, es necesario celebrar ese contrato con la formalidad impuesta por la ley, o sea, por escritura pública, la cual debe llevarse a cabo ante escribano público, competente y que además observe todas las formalidades que le impone la ley para que el negocio quede elevado a la categoría de título suficiente.

La publicidad registral: es indispensable para que el acto notarial sea eficaz y por esto es necesario que cumpla con todas las formalidades legales, dentro de esas formalidades, se encuentra además de otras establecidas por el derecho sujetos a inscripción en el registro civil que trata de las escrituras públicas, la de averbação" (certificado registral) como medio idóneo para obtener un "derecho de preferencia" a favor del negocio en gestación.

Modo suficiente: se llama así a la entrega material de la posesión de la cosa inmueble según algunas de

las formas legalmente establecidas y reconocidas en derecho brasileño. El sistema brasileño reconoce a la posesión real y efectiva, recibida de quien puede transmitirla, como criterio para identificar la buena fe existente en la operación inmobiliaria frente a la titularidad de dominio del inmueble.

Inscripción Registral: la ley dispone como requisito que el documento (escritura pública, sentencia judicial, o documento administrativo) que contiene la causa y el derecho transmitido debe ser inscrito en el registro de la propiedad inmobiliaria (Cartório de Imóveis) de la jurisdicción donde está ubicado el bien, para ser oponible a terceros el derecho así registrado.

B) REGISTRO PÚBLICO

Conforme lo establece el Nuevo Código Civil Brasileño, el artículo 1.245 señala que toda operación de **compraventa de inmuebles** superior al valor de treinta sueldos base brasileños representados en reales (R\$) debe instrumentarse en escritura pública formulada ante fedatario y debe inscribirse la transferencia del dominio en el Registro Público de la Propiedad (Cartório de inmuebles) de la jurisdicción del inmueble.

C) COMPROMISO DE COMPRAVENTA

Es de **práctica habitual en las operaciones inmobiliarias en Brasil**, que previo a la instrumentación de la escritura pública antes mencionada, se firme un precontrato denominado de "Compromiso de compraventa" en documento privado entre las partes, donde se pacta el precio final, se consigna el "recibo" de la señal y se establece el término en el que comprador deberá pagar el saldo restante y ambas partes firmarán la escritura traslativa de dominio que el notario interviniente se encargará de anotar en el correspondiente Registro Público de la Propiedad Inmueble (Cartório de Imóveis).

Según establecen los artículos 1.417 y 1.418 del Nuevo Código Civil Brasileño de 2002 (NCCB / 2002)



es necesario que los contratos expresen de manera literal la posibilidad de ser revocados o que exista la cesión parcial o integral de la opción de compra, en el caso contrario todos los contratos firmados tendrán el carácter irrevocable.

D) CARÁCTER IRREVOCABLE

En los contratos de compraventa de un inmueble firmados entre las partes que no se establezcan cláusulas de "arrepentimiento" de manera expresa, tiene en éstos el carácter de irrevocables según señala el Nuevo Código Civil Brasileño.

En el supuesto de un "arrepentimiento" por parte del vendedor, sin que exista una cláusula que trate de la condición de arrepentimiento posterior en el contrato de compraventa, permite que la parte compradora pueda requerir una medida judicial denominada "Adjudicación Compulsoria" y obtener el cumplimiento de las obligaciones pactadas mediante sentencia judicial.

El comprador, titular del derecho, puede exigir del vendedor, o de terceros, a quienes los derechos de éste fueran cedidos, el otorgamiento de la escritura definitiva de la compra venta, conforme lo dispuesto en el contrato; y en el caso de objeción por parte del vendedor, puede requerir al juez que determine la modalidad del pago estipulado en el contrato y que notifique el registro de la propiedad para que éste promueva la "Adjudicación del Inmueble".

El Código Civil brasileño interpreta de forma semejante las directrices de aplicabilidad frente a una posible cesión de derechos de un contrato de compraventa, exigiendo que la cláusula de posible cesión conste de manera expresa y reconocida entre las partes en el contrato de compraventa.

E) ARRAS

Independiente que el concepto de las arras esté considerado en el Nuevo Código Civil Brasileño -

NCCB, en Brasil dicho concepto suele venir en la mayoría de las veces incorporado mediante una cláusula específica en la "opción de compra" (compromiso de compraventa) o en el contrato de compraventa, y no formalizado como un contrato independiente.

En Brasil se trata de un **compromiso de pago** de una determinada cantidad establecida por el consentimiento entre ambas partes según lo pactado. Bien es cierto que existe una total libertad en cuanto a su redacción y fondo entre las partes contratantes.

Teniendo en cuenta el dispuesto en el Nuevo Código Civil Brasileño y la voluntad de las partes las arras pueden **ser de tres tipos**:

Arras confirmatorias: Son las que se dan a cuenta del precio de compraventa. Si una de las partes desiste, la parte contraria puede exigir el cumplimiento del contrato o su resolución y la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento.

Arras penitenciales: Si la parte que no cumple el contrato es el comprador y éste desiste, perderá la señal entregada. Por el contrario si desiste es el vendedor, éste entonces está obligado a devolver el doble de los entregados por el comprador.

Arras penales: Sirven de garantía del cumplimiento del contrato. En estos casos se pierde la cantidad entregada como señal, y la parte a la que se le han frustrado sus expectativas podrá pedir una indemnización por los daños causados, siempre que los pueda demostrar.

Las arras penitenciales son las únicas que no obligan al cumplimiento del contrato, es decir a llevar a cabo la compraventa del inmueble, ya que son una mera multa, pero para que las arras se consideren de este tipo tienen que constar como tales específicamente en el documento que se firma (compromiso de compraventa, contrato de compraventa, etc.).

En el caso que el contrato no determine el tipo de arras se entenderá que se habla de arras confirmatorias, y la cantidad entregada se descontará luego del precio de la compraventa, ya que se considera una entrega a cuenta.

F) CONTRATO DE COMPRAVENTA.

El contrato de compraventa resulta ser, sin lugar a dudas, el **negocio jurídico por excelencia del sector inmobiliario brasileño**. Con base en este tipo de contrato y de acuerdo con la legislación vigente, el promotor puede comercializar directamente el producto inmobiliario o bien plantear la posibilidad de canalizar las ofertas a través de un intermediario.

Las obligaciones y derechos de las partes contratantes son semejantes a las existentes en España y según el ordenamiento jurídico brasileño, el contrato de compraventa de inmueble sigue los mismos preceptos de la teoría de los contratos del Derecho Romano "Pacta sunt Servanda" y los principios de los derechos de obligación existentes en el derecho germánico.

Tal modalidad contractual es considerada como un **pacto bilateral** en el que una de las partes (vendedora) se obliga a la entrega de una cosa determinada y la otra (compradora) a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.

Según el ordenamiento jurídico brasileño, las modalidades **más comunes del contrato de compraventa de inmuebles son:**

El contrato de compraventa a plazo, que se perfecciona cuando el vendedor, por un lado, realiza la transferencia de la propiedad, y por otro lado el comprador, se obliga a realizar el pago fraccionado en un determinado número de cuotas periódicas según lo pactado entre las partes.

El contrato de compraventa con pacto de preferencia, el cual establece para el comprador la obliga-

ción de permitir, en caso de venta futura, que una determinada persona adquiera la cosa, con preferencia sobre el resto de eventuales compradores. Igualmente, el comprador estará además obligado a informar al beneficiario del pacto de preferencia sobre la puesta en venta del bien para que puedan ejercitar su derecho.

El contrato de compraventa con pacto de retroventa que es aquel en el que se le atribuye al vendedor un derecho subjetivo, por el que puede recuperar la cosa vendida. Cabe añadir que la finalidad económica de esta figura gira en torno a la posibilidad de que el vendedor adquiera liquidez suficiente, con la futura esperanza de recuperar la cosa. De ahí que existan grandes facilidades para simular una compraventa con pacto de retroventa, tratándose realmente de un préstamo garantizado. En el caso de bienes inmuebles, mientras el pacto de retro no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad, éste no vincula al tercero que adquiera la propiedad procedente del comprador.

La compraventa con reserva de dominio se perfecciona mediante la transferencia del dominio pero sujeta a una condición suspensiva que puede consistir en el pago del precio. Tal condición esta reconocida en el ordenamiento jurídico brasileño como "Alienación Fiduciaria" entretanto su operativa práctica todavía no esta completamente avanzada en todo territorio brasileño.

G) PERMUTA

El fundamento legal del contrato de permuta está contemplado en el sistema legal brasileño en el artículo 533 del Nuevo Código Civil Brasileño, considerando como una modalidad legal de adquisición de bienes inmuebles.

A través de dicho contrato, el promotor inmobiliario en este caso podrá, una vez aportado el inmueble por la otra parte, iniciar la construcción evitando, en gran parte, la inmovilización de un elevado capital



propio, capital que no recuperará hasta la venta de los inmuebles terminados o bien, la asunción de unos gastos financieros importantes, gastos que, lógicamente, tendrán repercusión real en el coste total de la obra acabada.

En este sentido, **la permuta es una de las prácticas más habituales en el sector de la construcción en Brasil**. De hecho, ha sido la permuta de suelo a cambio de viviendas construidas el factor determinante para la creación de un ambiente favorable para el incremento de la promoción inmobiliaria en Brasil, debido especialmente a las características singulares de la economía brasileña en materia de financiación.

Las características del contrato de permuta son similares a las del contrato de compraventa, pero

hay que destacar que la naturaleza jurídica de la permuta exige el intercambio de bienes de valor equivalente. Es preciso subrayar que en el contrato de permuta, puede darse el caso que en el intercambio se dé la entrega de parte en especie y parte en dinero. Este complemento en dinero en general se da debido a la correspondiente diferencia existente entre el valor de las prestaciones entre las partes, denominándose dicha diferencia o valor en el Derecho brasileño como "torna".

Por otra parte, es preciso recordar la naturaleza contractual existente entre las partes que origina un ámbito de aplicación de las obligaciones y deberes relativos al objeto que está siendo permutado. En el contrato de permuta, es posible estipular todo el tipo de cláusulas permitidas por la ley.

2.5 LEGISLACIÓN ESPECÍFICA DEL SECTOR INMOBILIARIO

La Constitución Federal de 1988 dispone que el Estado tiene competencia exclusiva, entre otras materias, en la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todas las empresas instaladas en Brasil en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de los deberes constitucionales, en las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y el procedimiento administrativo previsto en la legislación sobre expropiación forzosa, en la legislación básica sobre protección del medio ambiente y en obras públicas de interés general.

Al mismo tiempo el Nuevo Código Civil Brasileño de 2002 - NCCB, señala en sus directrices básicas los derechos y obligaciones que generan los contratos pactados entre las partes privadas.

A lo anterior hay que añadir algunas leyes específicas que tratan exclusivamente de la materia, como es el caso de la Ley de la Incorporación Inmobiliaria, Ley del Patrimonio de Afectación, y la Ley de Alienación Fiduciaria de Bienes Inmuebles que constituyen el conjunto de normas específicas básicas aplicables para la promoción inmobiliaria en Brasil.

En este sentido la **Ley de la Incorporación Inmobiliaria**, (ley 4.591/64) contempla todo el conjunto de normas aplicadas para la promoción inmobiliaria en

Brasil, la cual determina desde el criterio para definir lo que es una promoción inmobiliaria en Brasil hasta los debidos registros por llevar a cabo ante el Registro de la Propiedad (Cartorio de Inmuebles) en Brasil.

En esta línea el Ejecutivo dictó **un nuevo modelo de naturaleza estructural para el sector de la promoción inmobiliaria** en Brasil a través de la Ley del Patrimonio de Afectación (Ley 10.931/04) que permite la segregación del proyecto tanto para efectos legales como tributarios frente al patrimonio total del Promotor inmobiliario. Cada proyecto bajo tal condición conlleva su contabilidad propia y sus obligaciones independientes del conjunto patrimonial del Promotor Inmobiliario.

Por último, está **Ley de Alienación Fiduciaria** (Ley 4.728/65), que considera la posibilidad de una Alienación Fiduciaria para garantizar la propiedad frente a un financiamiento bancario para la adquisición de un bien inmueble. El marco legal brasileño impone un deber al alienante fiduciario en relación al bien, en el sentido que le impide disponer de la propiedad del bien mientras que el deudor cumpla con sus obligaciones, además de la legislación específica de la ley 4.728/65, el Nuevo Código Civil Brasileño -NCCB, señala en sus artículos 1.361 a 1.368 prácticamente las disposiciones de la Ley Federal anteriormente comentada.



2.6 RESPONSABILIDAD DE LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

Los contratos de construcción para la edificación de una determinada obra son contemplados por la legislación brasileña y denominados en derecho interno como contrato de "empreitada" y/o "contrato de empreitada por el régimen de administración" de la construcción. Ambas modalidades de contratos de construcción de obra determinada se encuentran regulados tanto por el Nuevo Código Civil Brasileño - NCCB en la sección de obligaciones civiles, como también por los artículos 55 y 58 de la ley 4.591 de 16/12/1964, más conocida en Brasil como la "Lei de incorporação imobiliária".

A) CONTRATO DE "EMPREITADA"

La contratación de los servicios para la edificación de una determinada obra mediante un contrato de "empreitada" podrá ser pactada a precio fijo o a precio variable según los índices pactados entre las partes en el contrato de prestación de servicios. Es importante destacar que habitualmente en Brasil existen dos índices específicos ampliamente utilizados por los protagonistas del sector inmobiliario. **El Índice Nacional de la Construcción Civil - INCC** que es actualizado mensualmente por la Fundación Getulio Vargas - FGV, que sirve para identificar las variaciones monetarias de los materiales y de la mano de obra utilizados en la construcción civil y **el Coste Unitario Básico - CUB** que determina el valor del m² construido calculado en base a los criterios determinados por la ABNT NBR 12.721 de 2006 (Norma Técnica de evaluación de costes unitarios y preparación de presupuesto de construcción para la promoción de edificios en condominio, tanto de inmueble nuevo como reformado).

Esta modalidad de contrato para la construcción de una determinada edificación es considerada como una obligación privada entre las partes contratantes donde uno (constructor) está obligado a realizar una obra mediante el pago de un precio a la otra parte (promotor), en un plazo determinado según el contrato.

En el contrato de construcción de obras la legislación permite la contratación única de los trabajos de

construcción o de manera mixta cuando se registre la utilización de materiales para la construcción de la obra, según contempla el artículo 610 del Nuevo Código Civil Brasileño - NCCB.

En el caso de que **la contratación** esté vinculada únicamente a los servicios profesionales del constructor, queda obligado el promotor a suministrar los materiales para la consecución de las obras civiles descritas en el proyecto y de acuerdo con el contrato. Por otro lado, tendrá la plena responsabilidad el constructor frente a la administración de la obra durante el proceso de la construcción.

La obligación de parte del promotor de suministrar los materiales para la consecución de la edificación contratada no se presume como tal por lo que tal condición contractual debe establecerse de manera expresa en el contrato según la voluntad de las partes y en especial atención referente al grado de calidad y cantidad de los materiales que serán utilizados durante el proceso constructivo.

En el caso de que el **Constructor suministre sólo la mano de obra en la obra civil**, el constructor no es responsable de los riesgos vinculados a las calidades, cantidades y suministro de los materiales empleados en la edificación contratada, según determina el artículo 612 del Nuevo Código Civil Brasileño - NCCB. La legislación prevé el derecho del constructor perjudicado a obtener su resarcimiento a través de una demanda judicial, demostrando que la pérdida del objeto del contrato resultó debido a la utilización de materiales inadecuados o en cantidades inferiores a las que realmente eran previstas así como que la responsabilidad contractual del suministro de dichos materiales eran de parte del promotor, según el art. 613 del Nuevo Código Civil Brasileño - NCCB.

Por otro lado, en el caso que suceda un imprevisto y la obra se pierda antes de la fecha de entrega que señala el contrato, sin que exista la culpa por parte del promo-

tor o del constructor, este último perderá el derecho a la retribución pactada, debido a su responsabilidad frente a la administración por la edificación de la obra durante el proceso de la construcción.

En los casos de contratación de la **modalidad mixta** de "empreitada" (mano de obra y materiales), la responsabilidad del constructor es ampliada en el sentido genérico tanto del resultado del servicio como de los materiales utilizados en el proceso de construcción de la obra contratada. Dicha responsabilidad soportada por parte del constructor ocurre desde la firma del contrato de prestación de servicios hasta la entrega de la edificación hacia al promotor.

En este sentido, el artículo 614 del Nuevo Código Civil Brasileño - NCCB, párrafo 2º establece que el promotor que contrate esta modalidad de "empreitada" tiene un periodo hábil de 30 días a contar de la toma de mediciones, para verificar si las dimensiones corresponden a las pactadas como también para denunciar las posibles irregularidades existentes en la edificación según las características contratadas.

La legislación brasileña confirma la existencia de una ampliación en la responsabilidad por parte del constructor en los contratos de edificación de obra determinada a través del artículo 618 del Nuevo Código Civil Brasileño - NCCB, considerando un período de cinco años a contar de la fecha de entrega, y con base en la solidez del proyecto y de los materiales utilizados.

El Promotor que recibe la edificación según lo contratado mantiene el derecho, por existir esta responsabilidad contra el constructor frente a cualquier defecto o irregularidad que aparezca en la obra. Para tal efecto es imprescindible que el promotor demande judicialmente al constructor dentro del plazo de 180 días a contar de la identificación de los defectos mediante la presentación de pruebas técnicas que señale los daños inherentes a la edificación.

El precio pactado entre las partes en el contrato no puede ser objeto de incremento de manera unilateral, sin que haya un aditivo contractual entre éstas, pactando una nueva cláusula respecto al ajuste de precio y sus consecuencias entre el constructor y el promotor en el contrato principal. No obstante, en el caso que surjan ciertos aumentos no previstos en el contrato, considerados indispensables para la consecución del proyecto, son responsabilidad del promotor que encargó los trabajos referentes a la construcción, según lo determina el artículo 619, párrafo único, del Nuevo Código Civil Brasileño - NCCB.

En los casos que por alguna situación no estipulada en el "contrato de empreitada" se registre una disminución en los gastos relacionados con los materiales utilizados para la consecución del proceso constructivo o en el caso que la mano de obra empleada registre una diferencia superior en 10% del precio global pactado, el legislador brasileño faculta al promotor a solicitar una revisión del contrato y determinar así la diferencia del precio pactado según lo consagra el artículo 620 del Nuevo Código Civil Brasileño - NCCB.

En relación al contenido del proyecto que establece el objeto del contrato de "empreitada", el artículo 621 del Nuevo Código Civil Brasileño- NCCB protege los derechos de Autor del proyecto, pues no permite ningún tipo de modificación en el proyecto por parte del propietario sin que exista una autorización expresa por parte del Autor aunque la obra sea ejecutada por terceros. Solamente serán posibles los cambios pertinentes de forma unilateral, cuando la situación o los motivos sean calificados como de orden técnico o transmitan gastos considerados como excesivos para la consecución del proceso constructivo de obra, según los parámetros utilizados habitualmente en el sector de la construcción civil en Brasil.

En los casos en que el **proceso constructivo de obra contratada** sufra algún tipo de paralización voluntaria de



Los contratos de construcción para la edificación se denominan “contrato de empreitada” y pueden ser pactados a precio fijo o precio variables según el índice nacional de la Construcción Civil y el Coste Unitario Básico

los servicios vinculados al mismo, la legislación brasileña establece ciertas consecuencias legales en el caso en el que se compruebe que la suspensión de los trabajos fueron provocados de manera injusta por parte del constructor, que responderá por daños y perjuicios ocasionados al promotor según determinada artículo 624 del Nuevo Código Civil Brasileño - NCCB.

Asimismo el constructor podrá suspender los servicios contratados para la consecución de la obra con base a que la paralización fuera ocasionada por culpa del promotor, por fuerza mayor, o debido a dificultades imprevisibles de origen geológicos, hídricos o semejantes situaciones en las que los servicios necesarios se vuelvan excesivamente onerosos para la edificación y que el promotor venga a rechazar en el futuro los posibles reajustes de precio. También se establece a favor del constructor la protección frente a una supuesta suspensión de los trabajos contratados, cuando las exigencias de modificación invocadas por el promotor sean consideradas como extremas en el ámbito de la construcción civil, según establece el artículo 625 del Nuevo Código Civil Brasileño - NCCB.

B) "SUBEMPREITADA"

Es muy frecuente en este sector en Brasil que el **constructor subcontrate** con otras personas, físicas o jurídicas, la ejecución de determinadas partes o instalación de obra, de tal forma que, tal y como establece los principios de la responsabilidad objetiva contractual existentes en Brasil, se considera al constructor como responsable directo frente al promotor de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio del derecho de repetición en contra de éste o un tercero a que hubiere lugar.

Es importante destacar que en los casos en los que no se prohíbe de forma expresa la subcontratación, ésta estará permitida para la contratación parcial el caso de la ejecución de ciertos servicios que demandan una especialidad o capacidad técnica que el constructor no dispo-

ne en su cuadro de funcionarios o trabajadores. En los contratos que no especifiquen la facultad expresa de la subcontratación, determinando la responsabilidad correspondiente, el constructor será plenamente responsable de los resultados frente al promotor.

C) CONTRATOS MEDIANTE RÉGIMEN DE ADMINISTRACIÓN

Los contratos de construcción contemplados por la legislación brasileña denominados como "Régimen de Administración" se encuentran regulados a través del artículo 58 de la ley 4.591 de 16/12/1964, mas conocida como la "Lei de condominio e Incorporação". Esta modalidad es conocida en el ámbito de la construcción civil en Brasil como "Preço e Custo" (precio y coste) que es cuando los propietarios o los adquirentes asumen la responsabilidad de pagar los gastos íntegros de todo el proceso constructivo de la obra mediante las cláusulas contractuales pactadas con el constructor responsable por la edificación.

Esta modalidad de contratación establece que todas las facturas y gastos para la consecución del proyecto sean emitidas en nombre de una persona jurídica representada por los futuros adquirentes de las unidades inmobiliarias de una determinada edificación.

En este régimen de construcción por administración, se exige la designación de una comisión de representantes que representará los adquirentes frente al constructor y terceros, con poderes de voto y veto en relación a la construcción civil del proyecto.

Además de las obligaciones de representación y de fiscalización todos los actos practicados por el constructor en nombre de los adquirentes, la comisión tiene legitimidad para examinar todos los documentos contables de la promoción, la presentación de los tributos, así como también acceso a los listados de gastos relacionados con la compra de materiales (artículo 61 de la ley 4.591 y del Nuevo Código Civil Brasileño -NCCB).

2.7

SEGUROS HABITUALES EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN CIVIL

Los seguros habituales destacados dentro del sector de la construcción civil en Brasil son los seguros destinados a cubrir supuestos daños materiales hacia terceros o frente a la edificación, en especial hacia al constructor, que es el principal responsable durante el proceso constructivo de la edificación contratada.

A) SEGURO DE RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR

Es habitual que los constructores responsables por la edificación de un determinado proyecto tengan sus responsabilidades cubiertas mediante un **Seguro de Responsabilidad Civil General (RCG)**, que corresponde a una póliza de seguro frente a eventuales daños que se puedan producir durante el transcurso de la obra hacia terceros.

El Marco Legal es el Decreto Ley 73/66 - Art. 20 letra c. La contratación del **Seguro de Responsabilidad Civil General (RCG)** es considerado de carácter obligatorio siempre y cuando las obras se encuentren ubicadas en área urbana, sin embargo no existe la aplicación formal de algún tipo de multa o de penalización prevista en la legislación vigente caso no se contrate tal seguro.

En muchas ocasiones las entidades financieras que otorgan créditos, son las más interesadas que los proyectos de edificación tengan contratado esta modalidad de seguro, y en **muchos análisis de crédito para la consecución de un determinado proyecto es condición imprescindible la presentación de este tipo de seguro para** la obtención del crédito solicitado.

B) SEGURO DE RIESGOS DE ENGENHARIA (SRE).

Dentro de los seguros utilizados en el ámbito de la construcción civil en Brasil, también existe la modalidad del Seguro de Riesgo de Ingeniería (SRE), que prevé el resarcimiento procedente de todos los daños materiales hacia el proyecto. Tal seguro tiene como principal objetivo asegurar la edificación durante todo el proceso de la construcción frente a cualquier eventualidad de orden súbita o imprevista relacionada con la edificación. Di-

cho seguro suele ser contratado por la parte contratante responsable por la edificación de la obra.

Están previstos en la póliza de seguro todos los hechos que **afectan la consecución parcial o total de la obra**, considerando desde los posibles averías provenientes de errores esenciales en el proyecto, defectos en los materiales, mano de obra defectuosa, pérdidas materiales por lo que pueda sufrir la maquinaria de la construcción, gastos extraordinarios hasta circunstancias extremas como tumultos, corrimientos de tierras u otros fenómenos naturales que puedan afectar la edificación.

C) SEGURO DE GARANTÍA INMOBILIARIA (SGI)

El seguro de garantía inmobiliaria determina como **beneficiario** de la póliza al **comprador**, considerando como parte contratante o tomador al promotor. El seguro establece una indemnización en el caso que exista un retraso en el calendario de construcción o algún





tipo causa que genere el incumplimiento de las obligaciones existentes entre el Promotor y el Constructor. No es considerado como una modalidad de seguro obligatorio, a pesar que en los últimos años viene aumentando el interés por el mismo.

La contratación de esta clase de seguros se efectúa a través de compañías aseguradoras internacionales altamente especializadas, de las cuales operan en Brasil, quienes no solamente se obligan a efectuar la cobertura correspondiente, sino también a tramitar junto al beneficiario (comprador final) la demanda para la reclamación de la indemnización correspondiente. Dicho seguro puede ser contratado por ambas partes contratantes que intervienen en un contrato de construcción.

Esta modalidad de seguro se denomina a su vez en el mercado de la construcción como Seguro Inmobiliario (SI) o también Seguro de Entrega de Obra (SEO) o Seguro Garantía del Constructor (SGC)

D) SEGURO PATRIMONIAL DE LA ZONA COMÚN.

Existe la obligación por ley para la contratación por parte de los interesados de un seguro patrimonial para la zona común de la edificación constituida bajo la condición legal conocida en derecho brasileño como "Condominio." El seguro debe ser contratado hasta 120 días después de la expedición de la cédula de habitabilidad (HABITE-SE).

El Marco Legal que determina la contratación obligatoria de este seguro es el artículo 13 de la Ley N° 4.591, de 16/12/1964, considerada **Ley de "Incorporação Imobiliaria"**. En el caso que no exista tal seguro, la legislación anteriormente comentada establece una multa que asciende a un valor correspondiente a 12 veces el valor del Impuesto Predial Territorial Urbano -IPTU aplicado a las dimensiones que debían estar aseguradas. La persona responsable para la contratación del seguro obligatorio es el presidente de la comunidad.



2.8 TIPOS DE CONTRATACIÓN LABORAL

La legislación brasileña define al **trabajador** como la persona que presta servicios regularmente a un empleador, bajo sus órdenes y mediante remuneración. La subordinación es, pues, el requisito esencial para la caracterización del empleado.

El **trabajador autónomo**, por el contrario, es aquel que presta servicios de manera independiente, en lo que se refiere a las condiciones y ejecución del trabajo. Actúa por su propia cuenta, determinando sus propias tareas, desarrollando su propio negocio y asumiendo los riesgos de sus actividades. Para la legislación laboral, por tanto, el empleador es la empresa, individual o colectiva, que, asumiendo los riesgos de la actividad económica, contrata, paga un sueldo y dirige la prestación personal de servicios de uno o más trabajadores.

Los derechos y deberes de los empleados y empleadores están establecidos en la **Consolidación de las Leyes del Trabajo** - CLT, en los acuerdos y Convenios Colectivos y en algunas leyes específicas sobre determinadas materias, como la Ley nº 9.601, de 21 de enero de 1998, que regula el contrato laboral por plazo determinado. Algunas categorías de empleados, tales como los funcionarios públicos, empleados domésticos o trabajadores del campo, no se encuentran regulados por la CLT, sino que tienen su propia legislación.

Respecto al contrato de trabajo cabe decir que no es necesario un contrato formal para la contratación de un empleado. Así pues se admite la contratación verbal, no obstante será **imprescindible** el registro del contrato de trabajo en la "**Carteira de Trabalho e Previdência Social**" (CTPS) del trabajador. La ley contempla diversos derechos inherentes a la relación contractual por lo que no existe necesidad que éstos se especifiquen o se repitan en un contrato escrito.

TIPOS DE CONTRATO:

- **Contrato temporal:** es el que se utiliza para atender la necesidad transitoria de sustitución de personal regular

y permanente o el aumento extraordinario de servicios. Quien determina el plazo es el contratante y sólo se puede realizar una única prorroga, por período inferior o igual al anterior contratado.

- **Contrato por plazo determinado:** con fecha de inicio y de fin determinado con duración máxima de dos años. Después de finalizada la vigencia del contrato, la empresa tendrá que esperar un mínimo de 6 meses para el inicio de un nuevo contrato por plazo determinado con el mismo trabajador. En el caso contrario, el contrato pasa a ser considerado como contrato por plazo indeterminado.
- **Contrato por plazo indeterminado:** es el más utilizado, siendo indefinido. Los derechos del trabajador contratado por plazo indeterminado son: salario mínimo, jornada semanal de hasta 44 horas, irreductibilidad salarial, 13º salario, horas extras como adicional, vacaciones anuales, licencia maternidad, licencia de paternidad, aviso previo, jubilación, seguro de accidente de trabajo, fondo de garantía por tiempo de trabajo, estabilidad provisional de miembros de las Comisiones de Prevenciones de Accidentes, empleados víctimas de accidente de trabajo y maternidad.

Independiente de las modalidades de contratos existentes en Brasil, existen ciertas obligaciones laborales y de Seguridad Social que la empresa tiene el deber de cumplir, como las siguientes:

- **INSS:** alícuota variable, con un máximo de 28,8% sobre el total de la hoja de pago.
- **FGTS:** alícuota de 8% sobre la remuneración mensual pagada a cada empleado.
- **Contribución Sindical:** descontada de los empleados, anualmente, equivale a un día de salario.
- **Aviso Previo:** Valor correspondiente a un mes de salario
- **Vacaciones Vencidas:** salario del mes en que el empleado disfrute de las vacaciones, pagado por adelantado e incrementado en 1/3 (un tercio).
- **13º Salario:** valor correspondiente a un mes de salario, a ser pagado 50% hasta el día 20 de noviembre de cada año y el 50% restante hasta el día 20 de diciembre del mismo año.

3

FINANCIACIÓN Y FISCALIDAD



3.1

IMPUESTOS DIRECTOS

A) IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS JURÍDICAS - IRPJ

El Impuesto sobre la Renta de las Personas Jurídicas es un tributo sobre el beneficio de las sociedades, donde el tipo tributario aplicable es del 15% sobre la renta imputable al final de cada período base. En el caso de que el beneficio anual supere los R\$ 240.000, se aplicará un fijo adicional del 10%. La renta imputable se determina después de deducir los costes y gastos necesarios para la obtención de las ganancias brutas derivadas de la actividad normal de la empresa y de cualquier negocio extraordinario. No obstante, hay que tener en cuenta que algunos gastos no son deducibles, como es el caso de las multas fiscales o contractuales, seguros a favor de los socios y empleados, determinadas pérdidas financieras, gastos de publicidad, alquiler de bienes a favor de los socios, entre otros, en función de su naturaleza o de su cuantía establecida por el Reglamento del Impuesto de la Renta - RIR/99.

Al mismo tiempo existen elementos exentos del impuesto cuando se realiza el cálculo de la renta imputable de la sociedad, como es el caso de dividendos obtenidos por la empresa contribuyente y los resultados financieros cuya retención es directa en la fuente.

La legislación tributaria brasileña se rige actualmente por el **principio de renta universal**, a diferencia del principio de territorialidad vigente hasta 1995. Existen límites a la compensación de pérdidas según el régimen tributario adoptado (Lucro Real o Lucro Líquido), y así el beneficio líquido ajustado únicamente podrá ser deducido en un 30% por dicho motivo. No se aplica el periodo de prescripción de cuatro años para la compensación de aquellas.

Por otro lado los beneficios y dividendos pagados por compañías brasileñas, generados a partir de enero de 1996, están exentos de tributación y en consecuencia no están sujetos a la retención del impuesto sobre la renta.

Es de destacar que no existe diferencia de tributación aplicable a las filiales de las empresas extranjeras implantadas en Brasil. Los beneficios de las filiales son considerados automáticamente a disposición de la matriz en el exterior, sin considerar cuando sean hechas las correspondientes remesas al exterior.

B) CONTRIBUCIÓN SOCIAL SOBRE EL LUCRO LÍQUIDO - CSLL

Las empresas brasileñas están sujetas al pago de la Contribución Social sobre el Lucro Líquido (CSLL), que se podría definir como un segundo impuesto sobre beneficios. La base de cálculo de esa contribución es el beneficio líquido ajustado por los aumentos, exclusiones y compensaciones previstas en la legislación tributaria. La base de cálculo obtenida podrá ser compensada con la base de cálculo negativa de períodos anteriores, hasta el límite del 30%. Desde el 28/09/1999, la base de cálculo de CSLL está sujeta al principio de universalidad, o sea, los beneficios y rendimientos de capital obtenidos en el exterior por empresas brasileñas está sujeta a CSLL. Actualmente el tipo tributario aplicado del CSLL es del 9%.

C) PERSONAS FÍSICAS - IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE PERSONAS FÍSICAS - IRPF

El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas grava los ingresos del contribuyente de forma progresiva, a partir de los R\$ 1.058 reales de renta mensual. La base imponible está constituida por la diferencia entre los rendimientos obtenidos durante el año y las deducciones legalmente previstas. El tipo base es del 15%, aplicable a los ingresos ordinarios entre R\$1.058 y R\$ 2.115 reales al mes. Por encima de esta cantidad el tipo aplicable es del 27,5%. Dicho impuesto será aplicable a las rentas mundiales de todos los individuos que tienen residencia en Brasil, independientemente del lugar donde fuese generada la renta.



3.2 IMPUESTOS INDIRECTOS

En Brasil no existe Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), pero sí existen toda una serie de impuestos indirectos, que en ocasiones conllevan una forma de liquidación similar a aquel contemplando créditos fiscales:

A) PIS - PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL

Es un **tributo indirecto de orden federal**, considerado como una contribución social, que incide sobre los ingresos provenientes de la actividad económica ejercida. Su tipo tributario es de un 1,65%, permitiendo en el régimen general (denominado Lucro Real) créditos fiscales por el PIS soportado, con algunas matizaciones.

B) COFINS- CONTRIBUCIÓN PARA LA FINANCIACIÓN DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Es un **tributo de orden federal** considerado también como una contribución social, para las empresas que utilizan el régimen del Lucro Real, que conlleva el criterio del sistema impositivo no acumulativo (reconoce crédito fiscal), excepto en determinados supuestos. El tipo aplicado en estos casos es de un 7,6%, que incidirá directamente sobre los valores ingresados provenientes de la actividad económica ejercida por la empresa.

C) INSS- IMPUESTO NACIONAL DE SEGURIDAD SOCIAL

El Impuesto Nacional de Seguridad Social, es un **impuesto Federal** cuya finalidad es soportar la seguridad social brasileña. El pago del impuesto se concreta mediante la retención sobre los valores relacionados con la contratación de mano de obra que deben de ser presentados a través de una factura donde se establezcan los valores por los servicios prestados a la contratante.

Es un impuesto integrante del conjunto de las obligaciones de la promoción inmobiliaria en Brasil, una vez que también hace parte del listado de tributos que son examinados por las Autoridades del Ayuntamiento

donde se encuentra el proyecto para efectos de expedición de la cédula de habitabilidad (HABITE-SE).

Esto es debido a que la legislación brasileña considera el criterio de la responsabilidad solidaria en materia del impuesto a ser recaudado ante la Seguridad Social para todos aquellos que actúen en conjunto para la consecución de un objetivo común que incluya la utilización de mano de obra en cualquier etapa del proyecto (obras). La Responsabilidad principalmente incide sobre el deber de practicar las retenciones que son obligadas por ley en la contratación de mano de obra. En cuanto a las medidas existentes para eximir de dicha responsabilidad a los posibles contribuyentes, la normativa brasileña otorga a los promotores inmobiliarios la facultad establecida en el artículo 30 de la ley 8.212/91 de realizar la retención de un 11% sobre el valor bruto correspondiente al valor de la factura de los servicios prestados.

D) ISS - IMPUESTO SOBRE SERVICIOS

Es un **impuesto indirecto de competencia municipal**. La normativa específica de cada Ayuntamiento establece una lista de servicios que se someten a un impuesto local sobre servicios. La autoridad competente (Secretaría de Finanzas del Ayuntamiento) puede conceder la exención mediante la promulgación de una ley complementaria, según la magnitud del proyecto a ser desarrollado en virtud de los beneficios futuros revertidos para el Ayuntamiento.

El tipo del impuesto aplicado en Salvador de Bahía es de un 2%, según la calificación de las actividades relacionadas con la construcción civil como determinan los artículos 96 de la ley 7.186 de 27/12/2006 y de acuerdo con la tabla adjunta. El impuesto sobre servicios - ISS dentro de la promoción inmobiliaria, repercute tanto sobre las ventas como la contratación para la administración y ejecución de las obras civiles. En el caso del **Promotor Inmobiliario**, existen ciertas divergencias respecto a incidencia de dicho impuesto, debi-

do a que tal actividad es considerada como híbrida, donde contempla una etapa de servicios y otra de la transformación. En este sentido, la aplicación del Impuesto sobre Servicios - ISS es sobre el valor correspondiente de la contratación de los servicios para la construcción del proyecto, sin considerar los valores de los materiales utilizados. Para el caso de Salvador de Bahía, esta situación genera la obligación por parte del Promotor Inmobiliario de retener en concepto de Impuesto Sobre Servicios - ISS un 2% del valor atribuido en la Nota Fiscal emitida por el constructor responsable por la ejecución de las obras, destacando el valor de los servicios contratados.

E) CONTRIBUCIÓN PROVISORIA SOBRE MOVILIZACIÓN O TRANSFERENCIA DE VALORES, CRÉDITOS Y DERECHOS DE NATURALEZA FINANCIERA (CPMF)

El tipo aplicable de esta contribución es de 0,38%, sobre la totalidad del valor de cada operación financiera realizada internamente en Brasil. El hecho imponible de esta contribución, es la circulación de valores ocurridas en los ejercicios financieros de 2004 a 2008. Actualmente el sistema tributario no admite la posibilidad de compensar este tributo, que es legislado a través de Medidas Provisorias complementarias. Las instituciones financieras son las responsables de retener este tributo en cada movimiento financiero realizado.

F) IMPUESTO SOBRE PRODUCTOS INDUSTRIALIZADOS - IPI

El Impuesto sobre Productos Industrializados, IPI, es un impuesto federal que incide sobre la industrialización nacional de productos y la importación de productos extranjeros y debe ser pagado por los respectivos fabricantes y/o importadores. El pago del IPI sobre



materias primas, productos semielaborados y material de embalaje puede ser utilizado como crédito fiscal. El tipo del IPI varía de acuerdo con la naturaleza del producto, siendo aplicadas tipos impositivos más elevados a productos no considerados esenciales, tales como: bebidas, tabaco, cosméticos etc.. Dichos tipos oscilan de un 0% a un 5%.

G) IMPUESTO SOBRE CIRCULACIÓN DE MERCANCÍAS Y SERVICIOS - ICMS

El impuesto sobre la circulación de mercancías incide tanto sobre operaciones de compraventa de productos como también sobre la contratación sobre servicios, el Impuesto sobre Circulación de Mercancías y Servicios -ICMS sin embargo, es un impuesto estatal semejante al IPI e incide sobre todos los tramos de la venta, desde la venta realizada por el fabricante hasta la entrega al consumidor final. Los tipos tributarios pueden ser de un 7%, 12% ó 18%.

Este impuesto se aplica para todos los productos pero varía de un Estado a otro y según la naturaleza del producto o servicio. Normalmente, debido a los convenios celebrados entre los Estados de la Unión, se conceden exenciones, reducciones e incentivos fiscales sobre este impuesto. Dicho Impuesto tienen un sistema de compensación entre el impuesto repercutido (débito fiscal) el soportado (crédito fiscal).



3.3

REGÍMENES DE LA TRIBUTACIÓN EN LAS PROMOCIONES INMOBILIARIAS EN BRASIL

CUESTIONES INICIALES

El concepto de promoción inmobiliaria para efectos fiscales en Brasil contempla todas las actuaciones vinculadas a la construcción o administración (total o parcial) de obras para la adjudicación posterior de unidades autónomas.

Para efectos de tributación, la hacienda brasileña equipara tanto las personas jurídicas como las personas físicas, siempre y cuando éstas actúen como promotores inmobiliarios o que intervengan durante la fase de ventas de los inmuebles en Brasil, siendo así consideradas como contribuyentes de todos los tributos que esta actividad conlleva, según las Instrucciones Normativas de la Secretaria de la Receita Federal nº 84/79, 23/83 y 67/88.

Como se ha señalado anteriormente, los principales tributos directos en el ámbito federal de Brasil que repercuten sobre las personas jurídicas residentes en el país dedicadas a la promoción inmobiliaria son; el IRPJ - Impuesto sobre la Renta de la Persona Jurídica y la CSLL - Contribución Social Sobre el Lucro Líquido.

REGÍMENES FISCALES DE BRASIL

El sistema impositivo brasileño establece ciertos regímenes fiscales para las sociedades domiciliadas en el país, estos son:

- Lucro Real -LR
- Lucro Presumido -LP
- Régimen Especial de Tributación - RET

Cabe señalar que el RET es una modalidad específica para las empresas dedicadas a la promoción inmobiliaria en Brasil.

1. Cuestiones básicas del Lucro Real

El régimen del LUCRO REAL es considerado como un régimen obligatorio para aquellas empresas que registren una facturación superior a R\$ 48 millones (aproximadamente € 16,6 millones) en el ejercicio anterior o que obtengan beneficios o ganancias de capi-

tal provenientes del exterior. La autoridad tributaria brasileña obliga a la empresa a mantener todos los registros contables de acuerdo con el Reglamento del Impuesto de la Renta - RIR/99. Dicho régimen considera la posibilidad de compensar dentro de los límites permitidos por la ley ciertos gastos operativos y algunos impuestos indirectos y retenciones, así como también del reconocimiento de pérdidas fiscales en la presentación de cuentas.

Es permitida la utilización del sistema de créditos fiscales generados mediante el sistema no acumulativo, tal y como es el caso del Impuesto de Productos Industrializados - IPI y del Impuesto sobre Circulación de Bienes y Servicios - ICMS. Idéntica situación se produce respecto al PIS y al COFINS.

El tipo impositivo del Impuesto sobre la Renta de Persona Jurídica - IRPJ en Brasil, mediante el régimen del lucro real, es de un 15%. Asimismo se debe aplicar el tipo de 10% sobre la cantidad que exceda el límite impuesto de los R\$ 240.000, por año.

El tipo impositivo para determinar la Contribución Social sobre el Lucro Líquido (CSLL) es de 9% y es aplicado directamente sobre la base imponible, determinando así el valor del tributo a ser pagado.

2. Cuestiones básicas del Lucro Presumido

El régimen del LUCRO PRESUMIDO (Ganancia Presunta), es un sistema indiciario, y tiene como principal criterio la imputación directa sobre los ingresos brutos provenientes de la actividad inmobiliaria, ganancias de capital, y demás rendimientos mediante una base de cálculo estimada. Dicho régimen no permite la compensación de los tributos como en el caso del PIS y COFINS, si bien los tipos tributarios de ambos impuestos son inferiores a los aplicados en el régimen de Lucro Real. Las retenciones directas practicadas sobre los intereses financieros se realizan en la fuente, y éstas sí pueden ser deducidas,

con carácter general. Asimismo, este régimen no permite la compensación de pérdidas. La presentación de las correspondientes declaraciones es de carácter trimestral.

La administración tributaria permite a las empresas residentes en Brasil optar por el sistema de Lucro Presumido siempre y cuando los ingresos brutos de éstas no excedan a los R\$ 48 millones (aproximadamente €16,6 millones) en el ejercicio anterior. La cuota tributaria a liquidar tiene el carácter de definitiva frente a la administración pública. Las empresas que opten por este régimen gozarán de un tipo reducido en relación a las siguientes Contribuciones Sociales (PIS 0,65% y COFINS 3.0%) sobre los ingresos registrados a favor de la sociedad.

El sistema de presentación de cuentas por el régimen del Lucro Presumido exige que la empresa lleve un registro contable único (Livro Caixa), donde se reflejen todos los ingresos existentes a través de los registros financieros. Es considerado como un régimen bastante práctico por las empresas brasileñas que se dedican a la promoción inmobiliaria en Brasil.

El régimen del Lucro Presumido permite a la empresa un cálculo de la base imponible, aplicando un porcentaje sobre los ingresos brutos estimados en cada trimestre, por lo que se refiere a los impuestos directos, es decir, Impuesto sobre la Renta de las Personas Jurídicas y Contribución Social sobre el Lucro Líquido. Dicho porcentaje es de un 8% para los proyectos que conlleven un contrato de construcción integral (empreitada global - mano de obra más la utilización de materiales de construcción) o de un 32% cuando registre un contrato de construcción parcial (empreitada parcial - solamente mano de obra). Dicho resultado previo debe de ser incrementado posteriormente con el importe de las ganancias de capital y demás rendimientos atípicos registrados a favor de la sociedad.

Sobre el anterior resultado se aplica un tipo del 15% para determinar el Impuesto sobre la Renta de Persona Jurídica (IRPJ). Asimismo se debe aplicar el tipo de 10% sobre la cantidad que exceda el límite impuesto de los R\$ 60.000, por trimestre.

El porcentaje para determinar la base imponible respecto a la Contribución Social sobre el Lucro Líquido (CSLL), en este sistema es de un 12% sobre los ingresos brutos, ganancias de capital y otros rendimientos. Sobre la base de cálculo se aplica el tipo del 9% , el cual determinará el valor del tributo a ser liquidado.

3. Cuestiones básicas del Régimen Especial de Tributación - RET.

El RET (Régimen Especial de Tributación), es un régimen exclusivo para los promotores inmobiliarios que adopten un sistema específico y unificado determinado por ley denominado como "Patrimonio de Afetação" (Patrimonio de Afectación). La principal característica de este régimen es que la tributación es específica para cada proyecto, siendo éste segregado del patrimonio total del Promotor.

Tanto para la administración pública como para el promotor, los impuestos estipulados por el RET son considerados definitivos, no siendo posible su restitución u otras modalidades de compensación de los créditos fiscales que vengan a ser generados.

En el caso de que el promotor decida optar por el sistema fiscal unificado previsto en el artículo 3º de la ley 10.931/04 conocida como ley del "Patrimonio de Afetação", y pueda alcanzar los beneficios existentes del régimen específico, éste deberá proceder con la inscripción de dicha opción en el Registro de Inmuebles con anterioridad al inicio de las ventas y mediante la solicitud del CNPJ - Catastro Nacional de Persona Jurídica específico en la Receita Federal y nombrar una comisión fiscalizadora con amplios poderes entre los adquirentes de las viviendas en construcción.



El RET (Régimen Especial de Tributación) es un régimen exclusivo para los promotores inmobiliarios que adoptan un sistema denominado “Patrimonio de Afetação” que contempla una tributación específica para cada proyecto

En los proyectos determinados por la segregación patrimonial previstos en la ley 10.931/04 (Patrimonio de Afetação) se señala la creación obligatoria de una Comisión de Representantes. La principal razón de la existencia de la Comisión de Representantes es fiscalizar el destino de los recursos financieros captados para el proyecto en cuestión así como también del cronograma durante la fase de construcción, entre otros.

La Comisión de Representantes se forma mediante elección en Asamblea General por los compradores. La legislación 10.931/04 (Patrimonio de Afetação) determina un mínimo de tres miembros, elegidos entre los compradores de la promoción inmobiliaria. En el caso que se registre el inicio de un proyecto antes de la formalización de una Asamblea General entre los compradores, la legislación permite que los que intervengan directamente en el proyecto designen de forma inicial los miembros para la Comisión de Representantes.

El promotor deberá entregar a la Comisión de Representantes cada tres meses un balance provisional acompañado de una certificación que determina el estado de la obra y de su correspondencia con el plazo pactado o con los recursos financieros designados dentro del patrimonio de la promoción.

Dicha Comisión de Representantes y el agente responsable para la financiación de la promoción pueden nombrar tanto una persona física como jurídica para fiscalizar y coordinar el proyecto. Según determina el artículo 31 -C de la ley, los gastos para este trabajo son soportados por cuenta de los interesados.

La Comisión de Representantes tiene facultades de fiscalización y plenos poderes en el caso de ser decretada la insolvencia o quiebra del promotor responsable del proyecto, es decir, tiene legitimidad para actuar como mandataria legal de la promoción y firmar con los compradores el contrato definitivo a que está obligado

el promotor, con independencia de una posible intervención judicial.

En el supuesto de que se declare la liquidación del patrimonio objeto de la segregación, la Comisión de Representantes o 1/6 parte de los compradores, tendrán un período de 60 días para convocar una asamblea general y optar por la mejor solución según las previstas en ley.

Las soluciones contempladas en este caso serían: liquidar el patrimonio segregado y responder por las obligaciones existentes; el cumplimiento del proyecto sujeto a los trámites administrativos o vender la totalidad del proyecto a terceros.

Para cada promoción sometida al RET, según los artículos 4º y 8º de la ley 10.931/04 (Patrimonio de Afetação), el promotor estará sujeto al pago unificado de las contribuciones y demás impuestos por el 7% de los ingresos mensuales obtenidos, el cual corresponde al pago mensual unificado de los siguientes impuestos federales: 2,2% de Impuesto sobre la Renta de Persona Jurídica (IRPJ) un 1,15% de Contribución Social sobre el Lucro Líquido (CSLL) un 0,65% de PIS y un 3% de COFINS.

El pago de los tributos repercute en todos los ingresos mensuales así como en la totalidad de los ingresos provenientes de la venta de las unidades inmobiliarias que componen la promoción segregada y las ganancias de capital, así mismo sobre otros tipos de rendimientos que incidan en el proyecto, según la ley 10.931/04 (Patrimonio de Afetação) .

Los registros contables de cada proyecto condicionado al RET deben ser llevados de manera individualizada, ya que para cada promoción inmobiliaria se debe contar con un CNPJ - Catastro Nacional de Persona Jurídica específico emitido por la Receita Federal. (Artículo 7º de la ley 10.931/04)

3.4

OTROS ASPECTOS FISCALES QUE INCIDEN EN LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN BRASIL

A) TRIBUTACIÓN DE LA OPERACIÓN DE PERMUTA EN BRASIL

Para la autoridad tributaria brasileña, el concepto de unidad inmobiliaria es el solar adquirido para la venta con o sin obras, parcelas calificadas o sin calificación, pisos, casas en construcción, áreas construidas para la venta, así como toda clase de inmueble.

La Receita Federal, (Agencia Tributaria) determina que las operaciones de permuta realizadas entre las partes, deben estar acompañadas de un formulario denominado DOI - Documento de Operação Imobiliária, destacando los valores y las condiciones específicas pactadas entre las partes.

En el caso que las partes permutantes sean partes vinculadas, y quieran gozar de la no incidencia del Impuesto sobre la Renta respecto a la correspondiente permuta, deberán contar con la presentación de informes de expertos independientes que certifiquen la aplicación del precio de mercado a los inmuebles (arm's length).

La parte contratante que reciba la "Torna" (cantidad determinada o determinable en efectivo, que se obtiene de la permuta) tiene como obligación declarar la ganancia obtenida, a través de un cálculo que determina la Receita Federal. En este sentido, hay que descontar del valor total del inmueble, o sea la parte correspondiente a la diferencia registrada en la permuta para determinar el incremento del patrimonio.

La legislación brasileña en materia de Impuesto sobre la Renta reconoce la no tributación de las ganancias derivadas de la operación de permuta pura y simple en exclusiva respecto a unidades inmobiliarias, siempre y cuando tal acto jurídico esté representado mediante escritura pública.

El Reglamento del Impuesto sobre la Renta - RIR/99 reconoce a través de su artículo 801 que para determi-

nar las ganancias de capital, serán excluidos, entre otros... (leyes 7.713/88, art22 8.134/90, art. 30 8.218/92, art.21 e 8.383/91, art. 3º, II).

IV) la permuta exclusiva de unidades inmobiliarias, objeto de escritura pública, sin que se registre pago complementario en dinero ("torna") , excepto si el inmueble es considerado como rústico y con obra aparejada (con edificación).

Dicho criterio es mantenido por la autoridad tributaria en diversas consultas tributarias, así como en las Instrucciones Normativas que tratan de manera específica el asunto de la permuta inmobiliaria en Brasil, como la IN/RF nº 31/96, IN/RF 107/88.

No obstante lo anterior, los tributos correspondientes a la transmisión de la propiedad ITIV (Impuesto de Transmisión Inter Vivos) deben ser abonados normalmente.

B) IMPUESTO DE TRANSMISIÓN DE BIENES INTER VIVOS (ITIV)

El Impuesto sobre la Transmisión de Bienes Inter Vivos - ITIV es un tributo directo de carácter real que incide sobre el valor venal (criterio aproximado al valor de mercado) del inmueble atribuido por el Ayuntamiento. Es un tributo determinado y administrado por el Ayuntamiento donde esté ubicado el inmueble, que afecta tanto a los inmuebles urbanos como a los considerados como rústicos.

El tipo del Impuesto sobre la Transmisión de bienes Inter Vivos - ITIV en la ciudad de Salvador es de un 3 % según determina la ley 7.186 de 27/12/2006. En los casos de compraventa, es obligación por parte del comprador en abonar el referido impuesto.

En los casos de transmisiones de bienes inmuebles realizadas como consecuencia de fusiones de sociedades o aportaciones no dinerarias como aporta-



ción o ampliación de capital social este gravamen es considerado como exento, siempre que la empresa en cuestión no contemple en su objeto social actividades vinculadas con el sector inmobiliario o que se registre ingreso operacional procedente del inmueble objeto de la ampliación de capital de la sociedad, durante un periodo anterior o posterior a la operación, según se refiere el artículo 115 de la ley 7.186 de 27/12/2006.

C) IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IPTU - IMPUESTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO).

La base imponible del IPTU es el valor catastral del inmueble, que se calcula sobre el valor de la propiedad del suelo en conjunto con la edificación en el caso de que exista. Los ayuntamientos pueden gravar este impuesto siempre y cuando se trate de bienes de naturaleza urbana.

Es un impuesto que se recauda anualmente y que recae sobre el valor catastral de los bienes inmuebles establecidos por cada ayuntamiento. En general, los tipos impositivos en Brasil van desde el 1% hasta el 4%, según la ciudad donde esté ubicado el inmueble y su valor catastral registrado. Para cada caso existen parámetros distintos según las características del inmueble y conforme el valor catastral atribuido por el Ayuntamiento donde se encuentre la promoción inmobiliaria a través de la ley específica.

Según la normativa de la ciudad de Salvador que legisla los tipos impositivos sobre el Impuesto de Propiedad Territorial Urbana - IPTU la Ley n. ley número 7.186 de 27/12/2006 fija una Plantilla Genérica de Valores originando la base de cálculo para determinar el IPTU referente al ejercicio fiscal de cada inmueble. Sobre estos datos se aplicará al valor venal del inmueble, tipos diferenciados en función del uso del inmueble de forma progresiva de acuerdo con el valor del mismo.

En Salvador, los tipos más habituales son el 1% para vivienda de uso residencial y de un 1,5% para inmuebles no residenciales y 2% para solares, con variaciones que oscilan entre un -0,30% y un -0,60%, que incide sobre el valor catastral determinado por el Ayuntamiento en cada caso específico.

D) ITR - IMPUESTO TERRITORIAL RURAL

En el caso que las parcelas sean consideradas como rústicas, el gravamen aplicado será el Impuesto Territorial Rural - ITR, el hecho imponible es equivalente al IPTU - Impuesto de Predial Territorial Urbano que incurre sobre la propiedad. La diferencia entre ambos impuestos relacionados con la propiedad es el destino del tributo, porque el ITR - Impuesto Territorial Rural es de competencia federal y no local (municipal). Generalmente este impuesto federal puede gravar de 3% a 5% del valor catastral de inmueble, pero para grandes

extensiones de tierra consideradas como productivas pueden aplicarse reducciones sobre el valor Catastral.

E) TASAS MUNICIPALES ESPECÍFICAS

Las tasas administrativas para el desarrollo legal de ciertas actividades empresariales son de competencia de cada Ayuntamiento donde esté ubicado el proyecto. Dichas tasas tienen como hecho imponible la solicitud de ciertos permisos administrativos según los casos previstos en la ley municipal de Salvador número 7.186 de 27/12/2006.

La Tasa de Licencia de Localización - TLL que tiene como hecho generador la solicitud del permiso de ubicación de la empresa en el entorno urbano del Ayuntamiento de Salvador. La tasa es de R\$ 359 para las actividades relacionadas con la construcción civil. También existe la tasa de Fiscalización y Funcionamiento- TFF que grava a todos los establecimientos inscritos en el Ayuntamiento. Es una tasa que debe ser abonada anualmente, y puede variar de R\$ 399 hasta R\$ 1.140 para las empresas cuyas actividades estén vinculadas a la promoción inmobiliaria en Salvador.

La Tasa de Control y Fiscalización Ambiental - TCFA, es debida en virtud de una solicitud de autorización administrativa para realizar obras que puedan interferir en el entorno ambiental. Dicha tasa registra valores distintos para cada tipo de expediente que determina el Ayuntamiento de Salvador según las circunstancias de cada proyecto. Actualmente para los efectos de la solicitud correspondiente a la Licencia Ambiental- LA dentro del sector de la promoción inmobiliaria se exige el pago de R\$ 1.500.

La legislación municipal de Salvador también contempla la Tasa de Licencia para la Ejecución de Obras y Urbanización de Áreas Particulares - TLE, que es obligatoria durante la fase de construcción para reconocer la regularidad de la obra, y analizar las circunstancias de segregación de la parcela privada de acuerdo con el plan director del Ayuntamiento de Salvador.

F) LAUDEMIO

El Laudemio es considerado como una obligación impuesta por la autoridad federal, repercutido en los bienes inmuebles situados dentro del límite de 33 metros de la zona marítima-terrestre brasileña, según determina la Ley 9.760 de 5/9/1946. La responsabilidad de recaudarlo recae sobre la Secretaría Patrimonial de la Unión, subordinada al Ministerio de Planificación del gobierno federal.

Como ejemplo, en el caso del Estado de Bahía, que registra una importante zona para el desarrollo turístico en su costa marítima, el gobierno federal exige un 5% sobre el valor catastral (Venal) del inmueble a título de Laudemio. En los casos de compraventa, la obligación de pagar el Laudemio es del vendedor y así lograr la obtención del certificado que autoriza la transferencia definitiva del inmueble ante el registro de la propiedad donde se encuentra registrado.

G) TASA DE OCUPACIÓN

Esta tasa repercute sobre los inmuebles situados en las zonas consideradas de dominio público o calificadas de zona marítimo-terrestres, cuya la propiedad sea del Estado brasileño (Patrimonio da União), obligando así al pago anual de la tasa correspondiente por la posesión legal de un inmueble instalado en estas zonas marítimo-terrestres. La tasa aplicable puede ser del 2 % a 5% del valor catastral de las áreas de interés público.

H) FORO

El Foro es una tasa que se paga anualmente a la Administración Federal, que corresponde al 0,6% del valor catastral del inmueble al haberse adquirido el dominio útil de un inmueble perteneciente al Patrimonio de la Unión en virtud de la firma de un "contrato de aforamento", por virtud del cual se permite a una persona determinada la utilización de cierto bien de patrimonio de la Unión, debido a su posesión de buena fe de este bien inmueble.



3.5

EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

A) ASPECTOS GENERALES

En Brasil la compraventa de inmuebles y el desarrollo inmobiliario están controlados a nivel municipal, disponiendo cada Ayuntamiento de su propia legislación y procedimientos.

El procedimiento para la compraventa de un inmueble destinado a proyectos de desarrollo inmobiliario comienza con la identificación del terreno apropiado y la recopilación de toda la información sobre "zonamiento municipal" (zonificación) y sobre el Plan General para verificar su adecuación de la actividad empresarial que se pretenden desarrollar, al plan general de referencia.

A continuación, el inversor debe obtener del Ayuntamiento una certificación del uso del suelo y realizar una consulta ante la Autoridad Ambiental del Estado que corresponda en relación con las características del terreno. Una vez realizada dicha consulta, el inversor debe comprobar el tamaño del terreno y sus límites en el Registro de Inmuebles y solicitar, en el caso de que sea necesario, la rectificación del área registrada mediante procedimiento judicial. Igualmente, es necesaria la comprobación de que el inmueble está libre de cargas y que no es objeto de ningún litigio, así como obtener las certificaciones correspondientes ante las autoridades sobre los propietarios del inmueble. El último trámite es la transmisión de la propiedad y el registro de la misma en el "Cartório de Registro de Imóveis" (Registro de la Propiedad).

En referencia al desarrollo inmobiliario, éste se inicia mediante consultas previas al Ayuntamiento que corresponda en función de la localización del terreno donde se va a materializar el proyecto. Los inversores deberán solicitar todas las informaciones y directrices que deberán ser seguidas. Dichas informaciones pueden variar según el Ayuntamiento, aunque básicamente siguen una misma pauta de exigencias. La segunda fase corresponde a la transformación del terreno en dis-

tintas parcelas, procedimiento conocido como "loteamiento" del inmueble, en caso de que sea necesario, es decir, sobretudo para terrenos rústicos transformados en urbanizables. Las siguientes fases de desarrollo del proyecto inmobiliario, en líneas generales, son:

- Obtención del Permiso de Funcionamiento ante el Ayuntamiento, cuando sea necesario;
- Aprobación del proyecto por el Ayuntamiento;
- Obtención del Permiso de Construcción ante el Ayuntamiento;
- Obtención de la Licencia Previa ante la Autoridad Ambiental del Estado;
- Obtención de la Licencia de Instalación ante la Autoridad Ambiental del Estado;
- Obtención de la Licencia de Operación ante la Secretaría de Sanidad Estatal, cuando sea necesario;
- Obtención de la Licencia de Operación ante la Autoridad Ambiental del Estado;
- Obtención del "Habite-se" ante el Ayuntamiento;

B) COMPRA Y REGISTRO DEL INMUEBLE

No existen restricciones legales a la compraventa de inmuebles urbanos por extranjeros, residentes o no residentes en Brasil. En cambio, existen restricciones a la compraventa de inmuebles rústicos (rurais). Los extranjeros no residentes en Brasil no pueden comprar inmuebles rústicos en el país, sin embargo la ley brasileña permite a los residentes la compra de dichos terrenos siempre y cuando no sobrepasen determinados límites relacionados al tamaño y a la localización de los mismos.

Según las normativas existentes, todas las adquisiciones directas de tierras rústicas por extranjeros deben cumplir los requisitos legales y obtener las debidas autorizaciones previstas en la legislación brasileña. Estas condiciones no se aplican para sociedades brasileñas con socios extranjeros.

Una sociedad de derecho brasileño, donde la totalidad de sus socios son extranjeros, tiene toda la capa-

En Brasil el Plan General aprobado por el Ayuntamiento es obligatorio en ciudades de más de 20.000 habitantes aunque cada uno tenga su propio sistema de control de la zonificación

ciudad legal para la adquisición de suelo rústico en Brasil ya que la Constitución Federal de 1988 considera tanto para el capital extranjero como para el nacional los mismos derechos y deberes dentro de la legislación brasileña.

En Brasil, prácticamente la totalidad de la tierra está en manos privadas. No obstante, dichos inmuebles privados pueden ser adquiridos mediante compraventa, sin ninguna clase de restricción a la celebrada entre particulares.

En general, los inmuebles públicos de la Unión o de los Estados no pueden ser vendidos, pero su utilización puede ser permitida a través de una "Concessão de Uso".

Los inmuebles de propiedad privada pueden ser libremente comprados y vendidos, con las siguientes limitaciones:

- Federales: limitaciones a inmuebles cerca de la frontera y en área de seguridad nacional, parques naturales, ecosistemas protegidos, hábitat de especies en peligro de extinción, Reservas Indígenas;
- Estatales: limitaciones basadas en normativas ambientales, recursos hídricos;
- Municipales: limitaciones basadas en el uso del suelo urbano, tráfico, ruidos, polución visual y deforestación.

C) ZONIFICACIÓN

Conforme a la Constitución Brasileña, los ayuntamientos son responsables del ordenamiento territorial mediante planificación y control del uso, desmembramiento y ocupación del suelo urbano. Para ciudades con más de 20.000 habitantes, la realización de un Plan General (Plano Diretor), aprobado por el ayuntamiento, es obligatoria. Dicho Plan General constituye el instrumento básico para el desarrollo inmobiliario y para la política de expansión urbana. Los ayuntamientos están obligados por ley federal a tener códigos de

zonificación y una clasificación completa de todos los inmuebles acorde con el tipo de uso del suelo permitido. Aunque cada Ayuntamiento tenga su sistema de control de la zonificación, el cual suelen estar divididos en distintas categorías (Z-1, Z-2, Z-3, etc.) según el tamaño y el tipo de edificación objeto de la concesión de licencias y permisos.

Por todo lo anterior, es importante y muy recomendable que el inversor examine el Plan General del Municipio donde pretende desarrollar su proyecto. Esto evitará futuros imprevistos y posibles denegaciones de licencias, en especial las de carácter ambiental.

D) SEGREGACIÓN DE TERRENOS

La ley 6.634 de 02/05/79 y su correspondiente Decreto de Regulación 85.064 de 26/08/80 restringen el derecho de propiedad. Dicha normativa regula la franja de frontera internacional y restringe los derechos de propiedad sobre tierras brasileñas ubicadas en una franja de 150 Km. de ancho paralela a las fronteras internacionales.

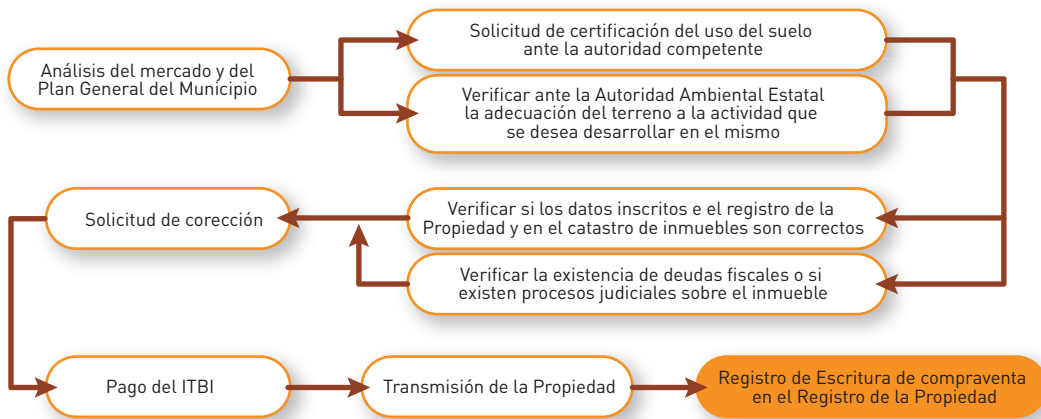
La segregación de un terreno en distintas parcelas es básicamente un procedimiento municipal, aunque existe normativa federal que sirve como norma básica.² Este procedimiento debe llevarse a cabo antes del inicio de las obras. La segregación puede ser realizada de dos formas:

- Loteamiento: subdivisión del terreno (gleba) en lotes destinados a la edificación; conlleva la construcción de nuevas vías de circulación o modificación de las ya existentes, suministro de agua, luz y gas, etc.
- Desmembramiento: subdivisión del terreno (gleba) en lotes destinados a la edificación; con aprovechamiento del sistema vial existente, sin realizar ninguna modificación en el mismo.

Para que las obras de construcción se inicien, es necesario solicitar a las empresas de servicios públicos



e) CUADRO RESUMEN



Fuente: IBGE y FGV

de infraestructura básica todas las informaciones relativas a la instalación de estos suministros, es decir, costes y plazo para la construcción de la infraestructura.

F) AUTORIZACIÓN AMBIENTAL

Es imprescindible la obtención de las licencias ambientales para la construcción de proyectos inmobiliarios, sobre todo aquellos que probablemente ocasionarán alguna forma de degradación medioambiental o que puedan modificar significativamente el entorno.

A nivel federal, los principales organismos ambientales son:

- Organismo coordinador: Ministerio del Medioambiente;
- Organismo consultor y deliberativo: Consejo Nacional del Medioambiente (CONAMA);

- Organismo ejecutivo: Instituto Brasileño del Medioambiente y de los Recursos Naturales Renovables (IBAMA).

Algunos Estados han creado organismos ambientales estatales que conceden licencias ambientales y prestan servicios de fiscalización, coordinan sus actividades con el IBAMA, además de desarrollar normativa propia que complementa la federal. Los municipios, siempre y cuando respeten la normativa federal y estatal, pueden legislar sobre materia ambiental y conceder licencias en el ámbito local.

Las autoridades brasileñas en los tres niveles, federal, estatal y municipal, pueden imponer sanciones cuando detectan alguna irregularidad o comisión de actividades consideradas delitos ambientales.

3.6 FINANCIACIÓN

El mercado inmobiliario en Brasil se está viendo impulsado por el relanzamiento del crédito por parte de los agentes que componen el Sistema Brasileño de Ahorro y Préstamo (SBPE), cuyo principal instrumento para recaudación de fondos son las cuentas de ahorro. La otra fuente de recursos que permite la financiación de la vivienda en Brasil es el FGTS (Fundo de Garantía Por Tempo de Servicio).



Al cierre del año 2008 el número de viviendas financiadas conjuntamente por ambas fuentes superaron las 350.000 unidades y seguirán una tendencia alcista en próximos ejercicios, pese a las repercusiones de la crisis internacional.

Los factores que amparan este dinamismo del crédito inmobiliario, que en términos de PIB es todavía muy reducido, de en torno al 3%, son la estabilidad económica y el nuevo marco regulador. Este último está permitiendo a los agentes financieros ofrecer créditos que corresponden al 80% del valor de la propiedad y flexibilizar los plazos.

Los tipos de interés de referencia se sitúan en mínimos históricos, con la tasa SELIC por debajo del 9%, el nivel más bajo desde la creación del sistema de metas de inflación en 1999. Desde el inicio de la crisis el ritmo de crecimiento del crédito se deterioró y el volumen total en la primera mitad de 2009 aumentó sólo a una tasa del 2% debido a que el crédito privado se contrajo. El limitado margen que tienen las autoridades para implementar políticas anticíclicas las ha llevado a recurrir a la banca pública para contrarrestar los efectos de la crisis.

TABLA

OPERACIONES DE FINANCIACIÓN PARA PROPIEDADES INMOBILIARIAS CONTRATADAS POR EL SFH DE BRASIL (POR AÑO)

AÑOS	CUENTAS AHORRO (B)		FGTS (A)		SFH (C=A+B)	
	MILLONES REAIS	UNIDADES	MILLONES REAIS	UNIDADES	MILLONES REAIS	UNIDADES
2000	1.835	36.465	3.202	280.531	5.037	316.996
2001	1.870	35.768	2.655	244.266	4.525	280.034
2002	1.769	28.932	2.957	220.559	4.726	249.491
2003	2.218	36.480	2.698	202.593	4.916	239.073
2004	3.002	53.826	2.761	220.334	5.763	274.160
2005	4.852	61.121	4.439	299.554	9.291	360.675
2006	9.340	113.873	5.519	367.149	14.859	481.022
2007	18.283	195.900	5.762	295.484	24.045	491.384
2008	19.876	197.822	6.197	154.372	26.073	352.194

Fuentes: ABECIP, Banco Central de Brasil y Caixa

4

DIRECCIONES
DE INTERÉS



4.1

FUENTES DE INFORMACIÓN GENERAL

- **Ministerio de Hacienda.** www.fazenda.gov.br
- **Ministerio de Planeamiento, Presupuesto y Gestión.** www.planejamento.gov.br
- **Instituto Brasileño de Geografía y Estadística.** www.ibge.gov.br
- **Banco Central de Brasil.** www.bcb.gov.br
- **Gobierno Federal de Brasil.** www.brasil.gov.br
- **Brazil Trade.** www.braziltradenet.gov.br

4.2

PERIÓDICOS Y REVISTAS

- **Gazeta Mercantil.** www.gazetamercantil.com.br/
- **Globo Online.** www.oglobo.globo.com/economia
- **Jornal do Brasil Online.** <http://jbonline.terra.com.br/editorias/economia/>
- **Revista Constructores.** www.revistaconstructores.com.br
- **Revista Infra.** www.revistainfra.com.br
- **Vida Imobiliária.** www.vidaimobiliaria.com
- **Brasil Económico.** www.brasileconomico.com.br

4.3

FERIAS INMOBILIARIAS

- **FEICON (Construcción, Cerámica, Climatización, Inmobiliaria).** www.feicon.com.br
- **SISP Feria Inmobiliaria en Sao Paulo.** www.sisp.com.br
- **SECOVI. Semana Inmobiliaria.** www.convencaosecovi.com.br
- **Salão de Negócios Imobiliários da Bahia. (Feria Inmobiliaria de Salvador de Bahia).** www.salaoimobiliariodabahia.com.br
- **Salão Imobiliário do RN (Salón Inmobiliario Rio Grande do Norte).** www.salaoimobiliariodocorn.com.br
- **SIMC: Salão Imobiliário Ceará (Salón Inmobiliario de Ceará).** www.simc2009.com.br
- **Nordest Invest 2010. Rio Grande do Norte.**



4.4

ASOCIACIONES PROFESIONALES

- **ADIT (Asociación para el Desarrollo Inmobiliario y Turístico de Brasil)**
Galeria Leonardo da Vinci - Rua Durval Guimarães, 1217 - sala: 204, Ponta Verde Maceió, Alagoas, Brazil - CEP: 57035-060 - Tel: 55 82 3327.3465
- **Câmara Brasileira de la Industria de la Construcción (CBIC)**
SCN Qd 1 - Bl. E - 13º andar - Ed. Central Park
CEP: 01206-001, Brasília, DF
Tel.: (5561) 3327-1393
E-mail: cbic@cbic.com.br
Web site: www.cbic.com.br
- **ABECIP (Asociación Brasileña de las entidades de crédito inmobiliario y Ahorro)**
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 13º Andar - Torre Norte CEP: 01452-921 São Paulo, SP
Tel.: (5511) 3286 4855
E-mail: abecip@abecip.com.br
Web site: www.abecip.org.br
- **FIABCI (Federação Internacional das Profissões Imobiliárias)**
Rua Dr. Bacelar, 1043, Mezanino - Vila Mariana
CEP: 04026-002, São Paulo, SP
Tel.: (5511) 5078 7778
E-mail: fiabci@fiabci.com.br
Web site: www.fiabci.com.br
- **SECONCI (Servicio Social de Construcción Civil del Estado de Sao Paulo)**
Avenida Francisco Matarazzo, 74 CEP: 05001-000, São Paulo, SP
Tel.: (5511) 3664 5050
E-mail: sac@seconci-sp.org.br
Web site: www.seconci-sp.org.br
- **SECOVI (Sindicato da Habitação)**
Rua Dr. Bacelar, 1043, Vila Mariana CEP: 04026-002 São Paulo, SP
Tel.: (5511) 5591-1300
E-mail: secovi@secovi.com.br
Web site: www.secovi.com.br
- **Secretaria Municipal de Habitação**
R. São Bento, 405, Sao Paulo, SP
Tel.: (5511) 3242-1733
E-mail: prefeitura@prefeitura-sp.org.br
Web Site: www.prefeitura.sp.gov.br

4.5

REPRESENTACIONES OFICIALES

EN ESPAÑA:

- **Cámara de Comercio Brasil-España**
Avda. Arco de la Victoria, s/n. 28040 MADRID
Telf.:34 91455 15 60. Ext. 402
camara@camara-brasilespana.com
www.camara-brasilespana.com
- **Embajada de Brasil**
Calle Fernando el Santo, 6. 28010 Madrid
Tel.: 91.700.46.50 . Fax: 91.700.46.60
- **Consulado General de Brasil en Madrid**
Calle Zurbano, 71. 28010 Madrid
Tel: 677.54.70.04 (sólo emergencias)
Fax: 91.310.16.30
E-Mail: consular@consuladobrasil.es
- **Sector Comercial**
Calle de Almagro, 28-6º. 28010 Madrid
Tel: (3491) 702.06.35. Fax: (3491) 700.46.60
E-mail: comercial@embajadadebrasil.es

4.5 REPRESENTACIONES OFICIALES

EN BRASIL:

- **Embajada de España en Brasil**
Ses Av. das Nações, Lt.44-Quadra 811
70429-900 Brasília, D.F.
Tel: 55.61.3701.1600
Fax: 55.61.3244.2381
- **Cámara Oficial Española de Comercio en Brasil**
Av. Eng.º Luis Carlos Berrini, 1681-14º.
04571.011 São Paulo-SP
Tel: 55.11.5508.5959
Fax: 55.11.5508.5970
www.camaraespanhola.or.br
- **Oficina Económica y Comercial de España en Brasília**
Ses-Av. Das Nações, Quadra 811, Lote 44, 70.429-900. Brasília
Tel: 55.61.3242.93.94
Fax: 55.61.3242.08.99
- **Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Sao Paulo.**
Praça General Gentil Falcao 108-8º. Andar CJ. 82 Barrio: Brooklin Novo
04571-010 Sao Paulo
Tel: 55.11.5105.43.78
Fax: 55.11.5105-4382
- **Consulado General en Río de Janeiro**
Lauro Müller, 116. Salas 1601/2. Torre Rio Sul. Botafogo. 22290-160 Río de Janeiro
Tel: 55.21.2543.32.00
Fax: 55.21.2543.30.96
- **Consulado General en São Paulo**
Av. Bernardino de Campos, 98, 1º piso.
04004.040. São Paulo
Tel: 55.11.3059.1800
Fax: 55.11.3889.8412
- **Consulado General en Salvador-Bahía**
Rua Marechal Floriano, 21. Canela. 40110.010 Salvador-Bahía
Tel: 55.71.3336.90.55
Fax: 55.71.3336.02.66
- **Oficina de Madrid en Brasil**
Centros Empresariales de Madrid en el Exterior
Av. Paulista, n. 807 - Edifício Sir. Winston Churchill conjuntos nos. 701/702 e 703-7º andar
01311-100, São Paulo, Brasil
Tel: 55.11.3284.00.69
Fax: 55.11.3171.07.36
Email: braziloffice@madridinternational.com

4.6

PRINCIPALES EMPRESAS DEL SECTOR

- **Acciona Inmobiliaria**
inmobi@acciona.es
acciona-inmobiliaria.es
91 657 64 90
- **Casa Azahar**
http://www.casa-azahar.com
- **CP Promotora SL**
www.cpgrupo.com
- **Diursa**
diursamadrid@diursa.es
www.diursa.es
91 432 42 20
- **Euronatal**
Grupo Balboa
www.grupobalboa.com
- **Grupo Dico**
- **Grupo Nicolas Mateos**
- **Grupo Prasa**
www.grupoprasa.es
91 532 09 06
- **Grupo Sánchez**
www.grupo-sanchez.com
- **Grupo Trusam**
www.grupotrusam.es
- **Ingeconser**
www.ingeconser.es
Tel : 902 30 11 11
brasil@ingeconser.es
- **Marina Dor**
www.marinador.com
- **Nueva Dimensión**
madrid@nuevadimension.es
www.nuevadimension.es
91 457 70 03
- **Promaga**
www.promaga.com
- **Pryconsa**
comercial@pryconsa.es
www.pryconsa.es
91 514 03 00
- **Qualta Real State**
www.qualtarealestate.com
- **TM Grupo Inmobiliario**
www.tmgrupoinmobiliario.com



4.6 PRINCIPALES EMPRESAS DEL SECTOR

- **ACTOS COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA**
 Santo André. SP
 andreia.marketing@actos.com.br, ligia.marketing@actos.com.br
 (11) 4428 5500
- **AMENCO**
 Rio Janeiro. RJ
 amenco@amenco.com.br
 www.amenco.com.br
 (51) 3374 3624
- **ASIA Importação E Comércio Exterior Ltda**
 Itapeirica Da Serra. SP
 denisson@komeco.com.br
 www.komeco.com.br
 (48) 224 4803
- **ATLAS CONCORDE RECESA Imp. E Exp. Ltda**
 Diadema. SP
 recesa@recesa.com.br
 www.recesa.com.br
 (11) 4071 3633
- **BANDINI LAR & CONSTRUÇÃO**
 Americana. SP
 bandini@vivax.com.br
 www.bandini.com.br
 (19) 3461 9050
- **BOLDOR Comércio Importação Exportação Ltda**
 São João Del Rey. MG
 boldor@mgconecta.com.br
 www.mgconecta.com.br
 (32) 3372 5600
- **BRASMIX COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA**
 Sao Paulo. SP
 colormix@colormix.com.br
 (11) 3763-2410
- **C&C Casa & Construção**
 Sao Paulo. SP
 eletrolar@eletrolar.com
 www.c-cnet.com.br
 (51) 3374 3625
- **CEBRACE CRISTAL PLANO LTDA**
 Jacarei. SP
 adriana.silva@cebrace.com.br
 www.cebrace.com.br
 (12) 3954 9000
- **CENTER LIDER**
 Sao Paulo. SP
 anselmo@centerlider.com.br
 www.centerlider.com.br
 (11) 6941 5152
- **CERMACO COM DE MATL P/CONSTRUCAO LTDA**
 Lins. SP
 cermacomat@terra.com.br
 (14) 3533 8000
- **COMERCIAL RAFAEL**
 Sao Paulo. SP
 bruno@comercialrafael.com.br
 (11) 5069 0000
- **CONSTRUBID.COM SISTEMAS**
 Sao Paulo. SP
 bove@prontobr.com.br
 www.prontobr.com.br
 (11) 5531 3034
- **CONTEMPERA Distrib. De Vidros Ltda**
 Sao Paulo. SP
 contemporanea@uol.com.br
 www.contemperera.com.br
 (51) 3374 3626
- **DICICO**
 Sao Paulo. SP
 sac_radial@dicico.com.br
 www.dicico.com.br
 (11) 6090 4720
- **DIFAL Distr. Ferrag. Argenta Ltda**
 Manaus. MN
 difal@horizon.com.br
 www.horizon.com.br
 (51) 3374 3623
- **DISMEL Distr. Mat. Eletr. E Hidr. Ltda**
 Lauro De Freitas. BA
 engenharia@dismel.com.br
 www.dismel.com.br
 (71) 340 0444
- **DIVINAL VIDROS Ltda**
 Sao Paulo. SP
 sergio.cunha@divinalvidros.com.br
 www.divinalvidros.com.br
 (11) 3037 2966
- **EICATEL EXPORTAÇÃO IMPORTAÇÃO COMERCIAL LTDA**
 Santo André. SP
 eicatel@uol.com.br, susana.fornero@uol.com.br
 (11) 3849 1893
- **EUROCENTRO Projetos E Representações Ltda**
 São Paulo. SP
 eurocentro@eurocentro.com.br
 www.eurocentro.com.br
 (11) 3064 9196
- **EUROCOM Do Brasil Indústria Comércio Imp E Exp**
 Vila Velha. ES
 eurocom@zaz.com.br
 www.zaz.com.br
 (27) 329 1442
- **EUROSYSTEM ARREDO&DESIGN IMP.COM. E REPR. LTDA**
 Sao Paulo. SP
 tecnosystem@tecnosystem.com.br (A/C Sidney)
 (11) 5677 3320

4.6 PRINCIPALES EMPRESAS DEL SECTOR

- **FALCOTRADING COMERCIAL LTDA**
Sao Paulo. SP
falcotrade@uol.com.br, marina@falcotrade.com.br
(11) 3611 3066
- **GBERIT RISORS IMPEX Imp. Exp. Materiales de Construcción**
Sao Paulo. SP
risors@risors.com.br
www.risors.com.br
(11) 5049 2440
- **GEPCO Industria e Comercio Ltda**
Sao Paulo. SP
gepco@gepco.com.br
www.gepco.com.br
(11) 6480 2308
- **IDEAL STANDARD WABCO TRANE IND E COMÉRCIO LTDA**
Jundiai. SP
alegrea@amstd.com
www.idealstandard.com.br
(11) 4532 2811
- **ISMAEL LEO WAGNER**
Sarandi. RS
llw@Brturbo.Com.Br
(51) 3212 5084
- **LEROY MERLIN**
Interlagos. SP
leroymerlin@leroymerlin.com.br
www.leroymerlin.com.br
(11) 5670 8600
- **MABAVI**
Americana. SP
caio@mabavi.com.br
www.mabavi.com.br
(19) 3876 9900
- **MERCOTRADE Importação E Exportação Ltda**
Porto Alegre. RS
unifix@terra.com.br
(51) 3374 3622
- **NEOSTONE RECESA Imp e Exp. Ltda**
Diadema. SP
novosnegocios@recesa.com.br
www.neostone.com.br
(11) 4071 3633
- **O.V.D. Importadora E Distribuidora**
Curitiba. PR
vendas@vonder.com.br
www.vonder.com.br
(41) 316 2789
- **PADOVANI**
Itú. SP
loja3@padovani.com.br
www.padovani.com.br
(11) 4013 7000
- **PAMESA SUAPE PORCELLANATO SA**
Cabo de Santo Agostinho. PE
pamesa@pamesa.com.br www.pamesa.com.br
(81) 3466 4000
- **PORTO DESIGN IMPORTADORA LTDA**
Porto Alegre. RS
vendas@portodesign.com.br
www.portodesign.com.br
(51) 3348 4388
- **REALFIL IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA**
Guarulhos. SP
lousano@lousano.com.br
www.lousano.com.br
(11) 6521 5499
- **SAINT GOBAIN CERÂMICAS & PLAST.LTDA-MA-TRIZ**
Pinhedo.SP
refratarios@saint-gobain.com
www.saint-gobain-ceramicas.com.br
(19) 3876 8000
- **SAINT-GOBAIN VIDROS S/A**
São Paulo. SP
www.st-gobain.com
(11) 3874 7988
- **SCHMIDT IND. E COM. IMP. E EXP. LTDA**
Mauá. SP
schmidt@porcelanaschmidt.com.br
www.porcelanaschmidt.com.br
(11) 4512 6800
- **SCHREINER & CIA LTDA**
Navegantes. RS
schreiner@schreiner.com.br
www.schreiner.com.br
(11) 3343 3711
- **TECNIMED REPRESENTACOES LTDA**
Floresta. RS
tecnimed@portoweb.com.br
www.tecnimed.com.br
(51) 222 8726
- **TEMAY COMERCIAL Imp-Exp. Ltda**
Sao Paulo. SP
temay@superig.com.br
(11) 6221 4059
- **TREIBACHER SCHLEIFMITTEL BRASIL LTDA**
Salto. SP
tulio.morais@treibacher.com.br
www.treibacher.com.br
(11) 4028 1511
- **VIDROSUL Distribuidora de Vidrios Ltda**
Sao Paulo. SP
(12) 3929 6711
- **VONDER Imp-Exp. Ltda**
Curitiba. PR
(41) 316 2789