

Autores:

POLICARPO, Mikchaell Bastos;
DOS SANTOS, Rafael Padilha;
FABBRO, Sabrina Camille Carmen.



Boa Vista – Roraima – Brasil

RELATÓRIO

SESSÃO INFORMATIVA – DEZEMBRO 2024



SUMÁRIO



Ficha Catalográfica	04
Contextualização	06
Introdução	08
Dificuldades Enfrentadas	09
Procedimento	11
Resultados	13
Considerações Finais	15
Referências	16





FICHA CATALOGRÁFICA

04

Autores

Mikchaell Bastos Policarpo
Rafael Padilha dos Santos
Sabrina Camille Carmen Fabbro

Diagramação e Projeto Gráfico

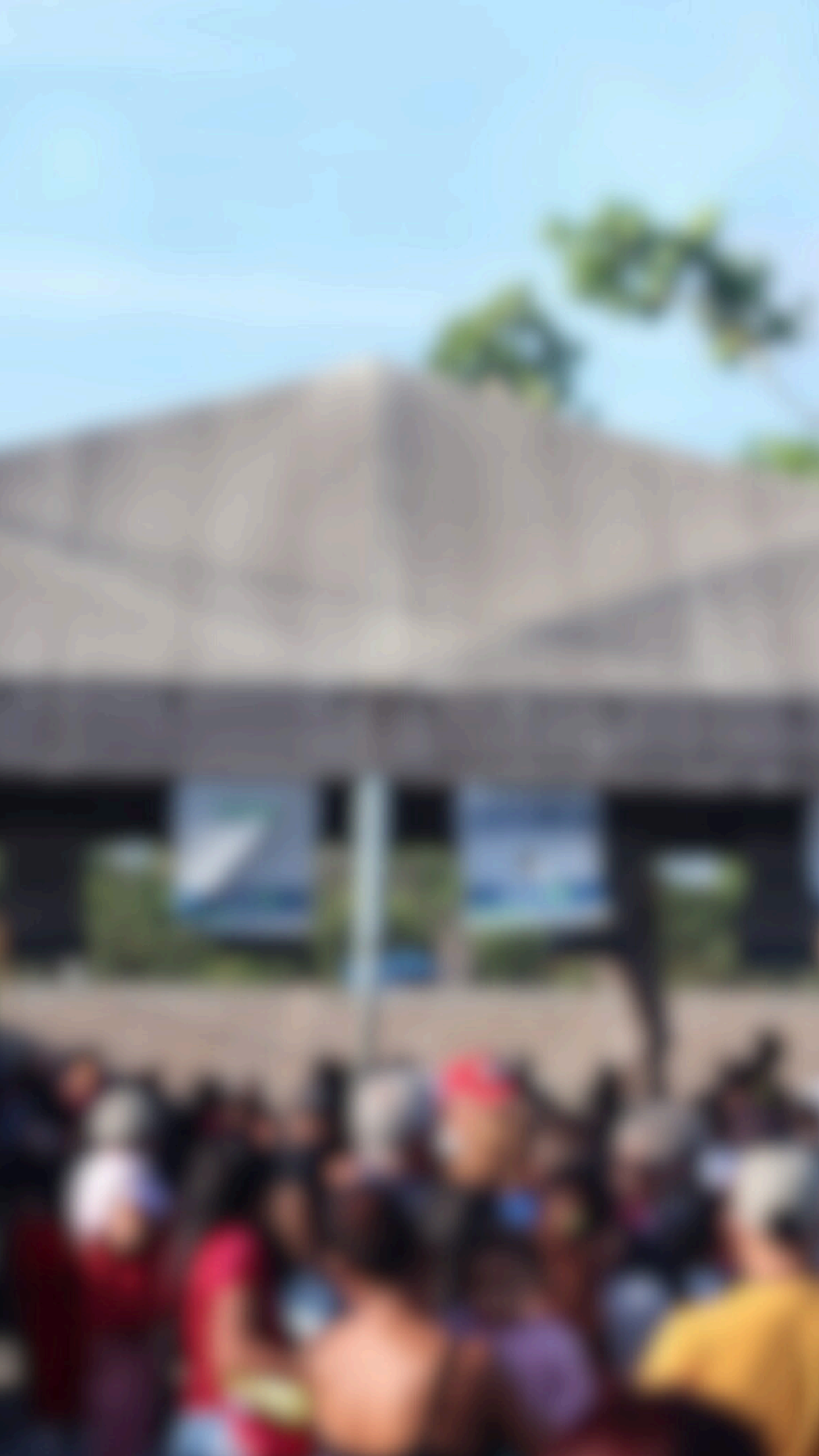
Sabrina Camille Carmen Fabbro

Título: Relatório sobre Sessão Informativa realizada na ocupação espontânea, Igreja Aprisco, em Boa Vista/Roraima, no mês de dezembro de 2024.

Data de Publicação: 12/12/2024

Número de Páginas: 16 páginas

Assunto: Atendimento a migrantes e refugiados cujo interesse principal seria a compra de terreno ou imóvel no Brasil.



CONTEXTUALIZAÇÃO.



Segundo o Boletim das Migrações divulgado pelo Ministério da Justiça e Segurança Pública (MJSP), de 2010 a 2024, o Brasil registrou a entrada de 1.700.686 migrantes, entre residentes permanentes, temporários e fronteiriços. Além disso, o País reconheceu 146.109 pessoas como refugiadas e recebeu 450.752 solicitações de reconhecimento da condição de refugiado. Portanto, o fluxo migratório, nesse período, foi de cerca de 2,3 milhões de pessoas.

Tal fluxo não é uma prerrogativa apenas do Brasil, mas sim um fato social internacional. A migração faz parte da realidade da globalização, e, por essa razão, necessário analisar o contexto em que migrantes e refugiados vivem e as maiores dificuldades enfrentadas, de forma a adaptar a sociedade em prol daqueles que vivem situações de vulnerabilidade.

Por essa razão, acadêmicos do Mestrado em Direito das Migrações Transnacionais desenvolveram ‘Sessão Informativa’ em parceria com a UNIVALI, o ACNUR e a OIM, de forma a esclarecer os procedimentos legais e documentais necessários para a aquisição de terrenos e imóveis no Brasil.



INTRODUÇÃO.



A migração contemporânea é um fenômeno multifacetado, que envolve deslocamentos voluntários e forçados. No contexto brasileiro, a presença de migrantes e refugiados, sobretudo provenientes da Venezuela e de outros países da América Latina, impõe desafios à integração social e à garantia de direitos básicos, como o acesso à moradia.

A Sessão Informativa foi organizada pelo Programa de Pós-graduação em Direito das Migrações Transnacionais da Univali e da Università degli Studi di Perugia, conduzido por Mikckhaell Bastos Policarpo e Sabrina Camille Carmen Fabbro, com intervenções do Prof. Rafael Padilha dos Santos, sob acompanhamento da Organização Internacional para as Migrações (OIM), demonstrando o compromisso em apoiar os migrantes no processo de regularização e integração.

A atividade ocorreu na *Iglesia Aprisco* – ocupação espontânea situada em Boa Vista, reforçando a proximidade da ação com a realidade vivida pela comunidade migrante. O tema da ação foi definido pelos migrantes através de mapeamento prévio conduzido pela OIM. No momento da ação, havia um total de **27 migrantes adultos e 5 crianças**.

ALGUMAS DAS DIFICULDADES

ENFRENTADAS POR ESTRANGEIROS



Acesso a Moradia

Muitos migrantes e refugiados encontram dificuldades para garantir uma moradia digna, seja pela burocracia, falta de recursos ou desconhecimento dos direitos e dos procedimentos legais.



Vulnerabilidade a Golpes e Fraudes

A desinformação e a urgência em regularizar sua situação expõem essa população a riscos, com casos frequentes de golpes imobiliários e fraudes financeiras.



Barreiras Linguísticas e Culturais

A comunicação em língua não nativa e as diferenças culturais dificultam o acesso a serviços essenciais, como saúde e trabalho, além de complicar a inserção no mercado formal.



Burocratização do Serviço Público

Dificuldades no acesso a assistência social, educação e saúde também são apontadas como desafios significativos para a integração plena desses grupos na sociedade brasileira.



IGLESI
APRISC

PROCEDIMENTO.



Conforme abordado, a atividade teve como objetivo fornecer orientações detalhadas sobre o processo de aquisição de imóveis no Brasil, com enfoque nos requisitos documentais e na segurança jurídica da transação. A ação foi direcionada a migrantes e refugiados, especialmente aqueles provenientes da Venezuela, que possuem interesse na compra de um imóvel como parte de sua integração e recomeço no Brasil.

A execução da sessão informativa contou principalmente com a criação de material bilíngue, elaborado em português e espanhol, crucial para a disseminação de informações e orientações detalhadas que abrangeram: a verificação da matrícula, certidões negativas e demais comprovantes essenciais – até a análise minuciosa dos contratos de compra e venda, a importância do registro do imóvel e os cuidados necessários para evitar fraudes.

Essa abordagem técnica garantiu que o conteúdo fosse não apenas preciso, mas também acessível a um público que, muitas vezes, não possui familiaridade com o ambiente jurídico brasileiro.

FOLHETO INFORMATIVO CRIADO



COMPRA DE INMUEBLES

ORIENTACIONES PARA MIGRANTES SOBRE LA
COMPRA DE CASAS Y TERRENOS EN BRASIL

COMPRA DE IMÓVEIS

ORIENTAÇÕES PARA MIGRANTES SOBRE A
COMPRA DE CASAS E TERRENOS NO BRASIL



RESULTADOS.

No fim das apresentações, houve momento interativo no qual os participantes levantaram dúvidas e preocupações sobre os desafios enfrentados na compra de imóveis, incluindo:

01

“Minha Casa Minha Vida”

Muitos migrantes demonstraram interesse, mas também incertezas quanto à elegibilidade para serem incluídos no programa. A complexidade dos critérios e a burocracia envolvida frequentemente dificultam o acesso a tais benefícios.

02

Auxílio Brasil

Discussões sobre como o benefício social pode contribuir para a comprovação de renda e viabilizar a compra do imóvel.

03

Valores e Financiamentos

Esclarecimentos sobre as condições de pagamento, a média de valores das parcelas e as alternativas de financiamento oferecidas pelos bancos.

Além disso, foi identificado um desconhecimento generalizado sobre os documentos essenciais para a regularização imobiliária e a necessidade de assessoria jurídica na formalização da compra.





CONSIDERAÇÕES FINAIS.

14

A integração dos migrantes na sociedade brasileira depende, em grande medida, da criação de mecanismos que promovam o acesso à informação, o fortalecimento das redes de apoio e a implementação de políticas públicas que considerem as particularidades desse grupo. Portanto, a sessão informativa, ao dialogar com a realidade dos migrantes, contribuiu para ampliar o debate sobre as desigualdades estruturais que permeiam o acesso à moradia, e evidenciou a necessidade de uma abordagem interdisciplinar que una elementos do direito, da sociologia e das políticas públicas.

Ao refletir sobre os impactos da iniciativa, é possível perceber que ultrapassou o âmbito de uma simples apresentação técnica, alcançando um patamar de relevância social e cultural, tanto pelo reconhecimento dos desafios enfrentados pelos migrantes, como pela valorização de suas experiências. Estavam presentes 27 migrantes adultos e 5 crianças.

Por fim, a realização do evento evidencia a necessidade contínua de serem promovidas ações educativas e de capacitação, que estejam alinhadas com as demandas emergentes da sociedade contemporânea, construindo pontes que facilitem a integração e a inclusão social.



REFERÊNCIAS

INSTITUTO AURORA. Migração e refúgio: os desafios de pessoas em deslocamento. Disponível em: [Instituto Aurora](#).

JUSBRASIL. Dificuldades enfrentadas por migrantes, refugiados e apátridas no Brasil: uma análise da legislação brasileira. Disponível em: [Jusbrasil](#).

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA. Boletim da Migração no Brasil – agosto de 2024. Disponível em: [Serviços e Informações do Brasil](#).

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA. Dados Consolidados da Imigração no Brasil 2022. Disponível em: [Portal de Imigração](#).

OBSERVATÓRIO DAS MIGRAÇÕES INTERNACIONAIS. Dados Consolidados. Disponível em: [Portal de Imigração](#).

D24AM. ‘Operação Acolhida’ interioriza 140 migrantes e refugiados no Brasil. Disponível em: [D24AM](#).

Autores:

POLICARPO, Mikchaell Bastos;
PADILHA, Rafael.
FABBRO, Sabrina Camille Carmen;

Boa Vista – Roraima – Brasil

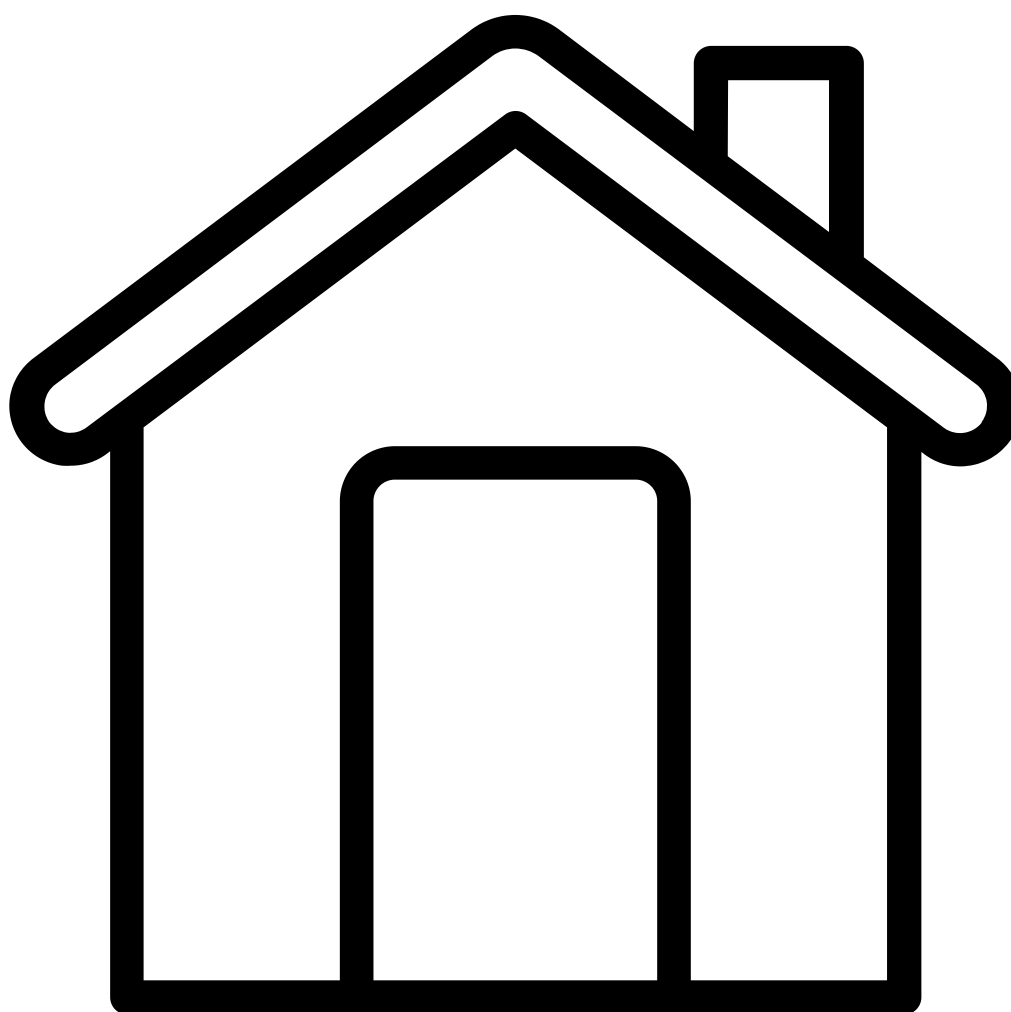
ANEXO

COMPRA DE INMUEBLES

**ORIENTACIONES PARA MIGRANTES SOBRE LA
COMPRA DE CASAS Y TERRENOS EN BRASIL**

COMPRA DE IMÓVEIS

**ORIENTAÇÕES PARA MIGRANTES SOBRE A
COMPRA DE CASAS E TERRENOS NO BRASIL**



Cuidados que se deben tener al buscar un inmueble para comprar:

Al buscar un inmueble, siempre visite el lugar antes de cerrar el trato o adelantar cualquier pago al vendedor. Sin embargo, además de los cuidados superficiales, como la ubicación, el estado de la vivienda y las características visibles a simple vista, también son necesarios otros cuidados:



1) **DOCUMENTACIÓN DEL INMUEBLE:** Verifique si el inmueble cuenta con escritura; matrícula actualizada; certificados negativos de deudas tributarias municipales, estatales y federales; certificado negativo de acciones civiles a nombre del vendedor en el ámbito estatal, federal y laboral (Foro - Tribunal de Justicia); comprobante de pago del IPTU (inmueble urbano) o del ITR (inmueble rural); y otros documentos que puedan afectar la transferencia de la propiedad (como comprobante de pago del condominio, electricidad y agua). Si el vendedor está casado, el cónyuge debe firmar junto con él (excepto en el régimen de separación convencional de bienes).

2) **ELABORACIÓN Y ANÁLISIS DEL CONTRATO DE COMPRA Y VENTA:** Antes de firmar cualquier contrato, revise cuidadosamente todos los detalles, asegurándose de que incluyan todos los datos personales del vendedor y la información del inmueble, para garantizar que los términos y condiciones sean claros y justos para ambas partes. Si es posible, busque orientación legal de un abogado especializado en derecho inmobiliario. Firme el contrato en dos copias (conservar una copia en su poder) en presencia de testigos, y lleve el contrato al Registro Civil o Notaría del municipio para reconocer y autenticar todas las firmas.

3) **REGISTRO DE LA PROPIEDAD:** El registro de la propiedad requerirá la elaboración de la Escritura Pública de Compra y Venta, que será redactada por la Notaría de su ciudad. Esta Escritura deberá ser registrada en el Registro de la Propiedad competente. Este paso es esencial para garantizar que usted sea reconocido legalmente como propietario del inmueble.

Cuidados que devem ser tomados ao buscar um imóvel para compra:

Na busca de um imóvel, sempre visite o local antes de fechar o negócio ou antecipar qualquer valor ao vendedor. Mas, além de cuidados superficiais, como localização, estado da casa, e características visíveis a olho nu, também são necessários outros cuidados:



1) DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL: Verificar se o imóvel possui escritura; matrícula atualizada; certidões negativas de débitos tributários municipais, estaduais e federais; certidão negativa de ações civis em nome do vendedor, em âmbito estadual, federal e trabalhista (Fórum - Tribunal de Justiça); comprovante de quitação de IPTU (imóvel urbano) ou ITR (imóvel rural); entre outros documentos que possam afetar a transferência da propriedade (como comprovante de pagamento de condomínio, luz e água). Se o vendedor for casado, o cônjuge deve assinar junto (só é dispensado no regime de separação convencional de bens).

2) ELABORAÇÃO E ANÁLISE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA: Antes de assinar qualquer contrato, revise cuidadosamente todos os detalhes, se foram incluídos todos os dados pessoais do vendedor e as informações da propriedade, de forma a garantir que os termos e condições estejam claros e justos para todas as partes. Se possível, busque orientação jurídica de um advogado especializado em direito imobiliário. Assine o contrato em duas vias (mantendo em mãos uma das vias) com a presença de testemunhas, levando o contrato ao Registro Civil ou Tabelionato do município para reconhecer e autenticar todas as assinaturas.

3) REGISTRO DE PROPRIEDADE: O registro da propriedade exigirá a elaboração da Escritura Pública de Compra e Venda, que é lavrada pelo Tabelionato da sua cidade. Esta Escritura deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Esse passo é essencial para garantir que você seja reconhecido legalmente como proprietário do imóvel.

¿Cuáles son los documentos necesarios para realizar la compra y transferencia del título de propiedad?

- 
- 1 - Pasaporte o Tarjeta de Registro Nacional de Extranjeros (CRNM) o Registro Nacional de Extranjeros (RNE);
 - 2 - Número de Identificación Fiscal (CPF) válido;
 - 3 - Comprobante de domicilio;
 - 4 - Comprobante de estado civil (certificado de nacimiento si es soltero o certificado de matrimonio traducido y apostillado) y documentos del cónyuge si está casado.

¿Qué información no puede faltar en el contrato de compraventa?



El contrato debe contener: a) los datos personales del comprador y del vendedor (nombre, número de Registro General, número de CPF, nacionalidad, estado civil, profesión, domicilio, número de contacto y correo electrónico); b) descripción del inmueble; c) precio y forma de pago; d) plazo para la entrega de la posesión; e) declaración de que el inmueble está libre de cargas y gravámenes (como hipotecas, embargos, disputas judiciales); f) inclusión de actualización monetaria, intereses y multa en caso de incumplimiento en el pago; g) cláusula de rescisión, entre otra información que se considere esencial.

¿Qué documentos se generan en la compraventa?

- 
- Contrato privado de compraventa firmado por todas las partes (Nota: es posible redactar la Escritura Pública de Compraventa en la Notaría sin un contrato privado previo).
 - Escritura pública de compraventa (Notaría).
 - Matrícula del inmueble con el registro de la compraventa (Registro de la Propiedad).

Quais os documentos são necessários para realizar a compra e transferência do título de propriedade?

- 
- 1 - Passaporte ou Carteira de Registro Nacional de Estrangeiro (CRNM) ou Registro Nacional de Estrangeiro (RNE);
 - 2 - Cadastro de Pessoa Física (CPF) válido;
 - 3 - Comprovante de residência;
 - 4- Comprovante de estado civil (certidão de nascimento se solteiro ou certidão de casamento traduzida e apostilada) e documentos do cônjuge se for casado.

Quais informações não podem faltar no contrato de compra e venda?



O contrato deve conter a) os dados pessoais do comprador e do vendedor (nome, número de Registro Geral, número de CPF, nacionalidade, estado civil, profissão, residência, número de contato, e e-mail); b) descrição do imóvel; c) preço e forma de pagamento; d) prazo para entrega da posse; e) declaração de que o imóvel está livre e desembaraçado de ônus (como hipotecas, penhoras, disputas judiciais); f) constar atualização monetária, juros e multa em caso de inadimplência no pagamento; g) cláusula de rescisão, entre outras informações que considerem essenciais.

Quais documentos são produzidos na compra e venda?

- 
- Contrato particular de compra e venda assinado por todas as partes (Observação: é possível lavrar a Escritura Pública de Compra e Venda no Tabelionato, sem contrato particular prévio)
 - Escritura pública de compra e venda (Tabelionato)
 - Matrícula do imóvel com o registro da compra e venda (Registro de Imóveis)

Órganos y profesionales importantes en el proceso de compra de un inmueble:



- **COMPAÑÍA ELÉCTRICA Y COMPAÑÍA DE AGUA Y SANEAMIENTO:** Verifique si los servicios de agua y electricidad ya están conectados en el inmueble en cuestión, a nombre de quién están registrados, y asegúrese de que la transferencia de responsabilidad se pueda realizar sin impedimentos, además de cuáles son los documentos necesarios.
- **CONDÓMINO:** Si el inmueble está en un condominio, solicite una declaración de pago de las cuotas del condominio.
- **REGISTRO DE LA PROPIEDAD:** Verifique si el inmueble está registrado y solicite un certificado negativo de gravámenes y acciones para comprobar que está libre de cargas y quién es el verdadero propietario. ¡Solo adquiera el inmueble si está regularizado!
- **BANCOS:** Para fines de financiamiento inmobiliario, es necesario tener una cuenta bancaria en el país.
- **CORREDOR DE BIENES RAÍCES:** Actúa como intermediario, ayudando a las partes durante toda la operación, identificando las necesidades y acompañando la formalización de la transacción.
- **ABOGADO:** Para evitar fraudes y prácticas fraudulentas, busque un profesional especializado que pueda verificar la legitimidad y regularidad del inmueble y del contrato.
- **PROCON:** Si el inmueble fue adquirido de una constructora o loteadora, se aplica el Código de Defensa del Consumidor, siendo posible en estos casos presentar reclamos ante el Procon por cualquier inconveniente.

Órgãos e profissionais importantes no processo de compra de um imóvel:



- *COMPANHIA ELÉTRICA E COMPANHIA DE ÁGUA E SANEAMENTO:* Verificar se os serviços de água e luz já estão ligados para o imóvel em questão, em nome de quem se encontra o serviço, e procurar saber se a transferência de responsabilidade pode ser realizada sem impedimentos, e quais documentos necessários.
- *CONDOMÍNIO:* Se o imóvel estiver em condomínio, solicitar declaração de quitação de condomínio.
- *CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS:* Confira se o imóvel está registrado e solicite uma certidão negativa de ônus e ações, para comprovar que está desembaraçado e quem é o verdadeiro proprietário. Só adquira o imóvel se estiver regularizado!
- *BANCOS:* Para fins de financiamento imobiliário, necessário ter conta bancária no país.
- *CORRETOR DE IMÓVEIS:* atua como intermediário, auxiliando as partes ao longo de toda a operação, identificando as necessidades e acompanhando a formalização da transação.
- *ADVOGADO:* De forma a evitar golpes e práticas fraudulentas, procurem um profissional especializado que possa verificar a legitimidade e regularidade do imóvel e do contrato.
- *PROCON:* Se o imóvel foi adquirido de empresa construtora, incorporadora, loteadora, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor, sendo possível nestes casos reclamar ao Procon qualquer inconveniente.