BIBLIOTECA · BUROCRACIA

Comprar imóvel

sendo estrangeiro, sem residência

Passaporte
Só isso basta
sem residência nem sócio

50 km
Faixa de fronteira
rural · países limítrofes

30–90
Dias · prazo total
do contrato à escritura

PODE COMPRAR?

Estrangeiro compra imóvel no Paraguay em pé de igualdade com o paraguaio — **sem restrição de nacionalidade, sem residência, sem sócio local e sem limite de quantidade**. Com passaporte vigente você escritura um imóvel urbano. Propriedade plena: dono absoluto, pode vender, alugar, hipotecar e herdar. Não existe concessão nem usufruto.

O PASSO A PASSO

01 **Reserva + boleto de compraventa** — contrato preliminar com seña (sinal)

02 **Due diligence** — informe de dominio no Registro Público, livre de gravámenes e dívidas, informe catastral, impostos municipais em dia

03 **Escritura pública** ante escribano

04 **Inscrição** na Dirección General de los Registros Públicos (2–6 semanas)

05 Você recebe a escritura em seu nome

A EXCEÇÃO · ZONA DE FRONTEIRA

A **Ley 2532/2005** restringe estrangeiros de países limítrofes (inclusive Brasil) de comprar imóvel **rural** na faixa de 50 km das fronteiras. Não aplica a imóvel urbano nem fora da faixa — Asunción e arredores estão livres. A exceção exige autorização do Poder Executivo. Alternativa comum: comprar via sociedade paraguaia (SA/SRL), que contorna a restrição e organiza o patrimônio.

ERROS QUE CUSTAM CARO

Nunca pague a seña sem due diligence. Verifique a situação registral (informe de dominio) antes de qualquer pagamento. Contrato privado sem respaldo notarial não protege.

Riscos comuns: dívida hipotecária não declarada, sucessão não resolvida, dupla titularidade, imóvel sem inscrição em dia.

Residência fiscal não muda sozinha. Comprar imóvel no PY não altera sua residência fiscal brasileira. Enquanto residente fiscal no Brasil, o imóvel entra na sua declaração como bem no exterior. Consulte contador Brasil–PY.

O QUE IMPORTA SABER

- Estrangeiro compra **sem residência nem nacionalidade paraguaia** · só passaporte · propriedade plena
- A operação fecha ante **escribano** e inscreve na Dirección General de los Registros Públicos
- Custos notariais: escritura de **0,75% a 2%** do valor + taxas RUN, certificados e insumos (ver PDF Escribanía)
- Depois: **impuesto inmobiliario** anual (municipal, sobre o valor fiscal)
- RUC é recomendável e a cédula agiliza gestões — nenhum é obrigatório pra comprar
- Bancos exigem **comprovação da origem dos fundos** acima de certos valores
- Zona de fronteira (50 km): imóvel rural restrito a limítrofes · urbano liberado · via SA/SRL contorna

FONTE OFICIAL

Constitución Nacional · Ley 2532/2005 · Decreto 7525/2011 · Dirección General de los Registros Públicos
pj.gov.py · dgrp.gov.py