

## Note Juridique

### **Acquisition d'un bien immobilier urbain à Oiapoque/AP par un acquéreur étranger — régime juridique applicable, situation domaniale du sol urbain et sécurité de l'opération**

#### **1. Objet de la consultation**

La présente note a pour objet de clarifier le régime juridique applicable à l'acquisition, par un **citoyen français**, d'un bien immobilier urbain situé au centre de la Commune d'Oiapoque, État de l'Amapá, Brésil, en tenant compte de trois particularités de l'opération : (i) la localisation du bien dans la Bande Frontalière brésilienne ; (ii) l'absence d'immatriculation au Registre Foncier (Cartório de Registro de Imóveis), la titularité étant attestée par une chaîne domaniale privée documentée, un contrat de vente, une facture d'électricité au nom du cédant et un certificat municipal (alvará) délivré par la Mairie d'Oiapoque ; et (iii) la circonstance que le sol urbain du chef-lieu de la commune d'Oiapoque intègre une aire historiquement sous domaine de l'Union fédérale, encore en cours de transfert à l'État de l'Amapá et à la Commune.

D'emblée, la conclusion centrale de la présente note doit être énoncée : l'acquéreur de la présente opération, quelle que soit sa nationalité — brésilienne, française, chinoise ou autre —, se trouve en rigoureuse égalité juridique de conditions avec tout autre acquéreur sur le marché immobilier d'Oiapoque, soumis aux mêmes droits, aux mêmes protections et aux mêmes caractéristiques structurelles de ce marché.

#### **2. De la Bande Frontalière et de l'inapplicabilité de l'assentiment du Conseil de Défense Nationale**

La Commune d'Oiapoque intègre la Bande Frontalière, définie par l'article 1er de la Loi n° 6.634, du 2 mai 1979, comme l'aire interne de 150 km de largeur parallèle à la ligne de démarcation terrestre du territoire national, considérée comme indispensable à la Sécurité Nationale. Cette qualification, toutefois, n'impose pas de restriction générale à la circulation des biens immobiliers urbains privés dans cette région.

L'article 2 de la Loi n° 6.634/79 énumère, de manière limitative, les actes soumis à l'assentiment préalable du Conseil de Défense Nationale (CDN), à savoir : aliénation et concession de terres publiques ; ouverture de voies de transport et installation de moyens de communication ; construction de ponts, routes internationales et pistes d'atterrissage ; établissement d'industries d'intérêt pour la Sécurité Nationale ; recherche, exploitation et mise en valeur de ressources minérales ; et transactions portant sur un bien immobilier *rural* impliquant, pour un étranger, l'obtention de domaine, de possession ou de tout droit réel. La vente d'un bien immobilier *urbain* privé entre particuliers n'est comprise dans aucune des hypothèses de cette disposition, l'interprétation extensive d'une norme restrictive de droits étant prohibée.

L'écartement du régime de l'article 2 est expressément confirmé par l'article 8, § 2, de la Loi n° 6.634/79, qui renvoie l'aliénation et la concession de terrains urbains à une législation spécifique. La doctrine et la pratique notariale convergent en ce sens : les biens immobiliers urbains privés, même situés dans la Bande Frontalière, sont soumis au régime ordinaire du droit civil, sans nécessité d'autorisation d'aucun organe fédéral pour leur transmission entre particuliers, brésiliens ou étrangers.

Il convient de relever que l'ordonnancement juridique applicable à cette matière est stable depuis des décennies, et que le mouvement législatif récent — comme en témoignent le Décret n° 11.076/2022, qui a allégé l'assentiment préalable pour la constitution de sociétés en Bande Frontalière, ainsi que les projets de loi en cours d'examen au Congrès National (PL n° 1.455/2022 et PL n° 1.144/2019) — s'oriente dans le sens de la flexibilisation des restrictions, et jamais de leur aggravation.

Il s'ensuit, dès lors, que l'opération ici envisagée ne dépend, en aucune hypothèse, de l'assentiment du Conseil de Défense Nationale. La nationalité française de l'acquéreur est, à cet effet, juridiquement indifférente.

### **3. Des exigences formelles applicables à l'acquéreur étranger**

Pour l'acquisition d'un bien immobilier urbain au Brésil, il est exigé de l'acquéreur étranger, résident ou non sur le territoire national :

a) l'inscription au Cadastre des Personnes Physiques (CPF) auprès de l'Administration Fiscale Fédérale du Brésil (Receita Federal) ; b) s'il réside à l'étranger, la constitution d'un mandataire domicilié au Brésil, doté de pouvoirs spécifiques pour le représenter auprès des autorités fiscales et notariales ; c) le respect des règles de change de la Banque Centrale du Brésil pour l'internalisation des fonds destinés à l'acquisition, par contrat de change qui attestera, le moment venu, de l'origine licite des fonds et permettra l'éventuel rapatriement du produit de la vente.

Une fois ces conditions remplies — toutes de nature purement formelle et cadastrale —, l'acquéreur étranger se trouve dans une situation juridique intégralement équivalente à celle de l'acquéreur brésilien, sans aucune différence de traitement, restriction substantielle ni limitation de droits en ce qui concerne le bien immobilier urbain objet de la présente opération.

### **4. De la nature juridique de l'opération**

La quasi-totalité des biens immobiliers urbains de la Commune d'Oiapoque ne dispose pas d'immatriculation ouverte au Registre Foncier. Cette circonstance résulte de facteurs historiques liés à la formation territoriale de l'Amazonie septentrionale et à l'occupation urbaine du chef-lieu municipal, et ne constitue pas une irrégularité imputable au cédant.

Dans de tels cas, l'opération revêt la nature juridique de **cession de droits possessoires qualifiés**, instrumentalisée par un contrat de vente. La titularité du cédant est démontrée par un faisceau probatoire composé de : la chaîne domaniale privée documentée par des actes contractuels successifs ; le certificat (alvará) délivré par la Mairie d'Oiapoque attestant de la titularité administrative du bien ; les justificatifs de paiement des impôts municipaux ; et les factures de la compagnie d'électricité au nom du cédant, démontrant une possession paisible, pacifique et ininterrompue.

Cet ensemble documentaire constitue le standard de titularité effectivement pratiqué et reconnu sur le marché immobilier d'Oiapoque, étant accepté tant par l'administration municipale que par les institutions financières locales et par les particuliers eux-mêmes lors de transactions successives réalisées depuis des décennies, sans distinction entre acquéreurs locaux, originaires d'autres États brésiliens ou étrangers.

L'opération confère à l'acquéreur une possession pleinement protégée par l'ordonnancement juridique brésilien, avec l'ensemble des actions possessoires prévues par le Code de Procédure Civile (maintenue, réintégrande, interdit possessoire), opposable *erga omnes*, transmissible par acte *inter vivos* et *causa mortis*, et susceptible de protection judiciaire spécifique. Elle ne confère pas, à ce stade, de titularité enregistrée au registre foncier au sens de l'article 1.245 du Code Civil, mais elle confère une situation juridique subjective pleine sur le plan possessoire.

### **5. De la situation domaniale du sol urbain d'Oiapoque et de la perspective de future titularisation au registre foncier**

Il convient, par devoir de transparence, d'exposer avec précision la situation domaniale sous-jacente au marché immobilier urbain d'Oiapoque, dont la compréhension est indispensable à la juste évaluation de l'opération.

**5.1. Contexte historique.** L'État de l'Amapá, ayant eu le statut de Territoire Fédéral jusqu'à la Constitution brésilienne de 1988, a conservé, même après sa transformation en entité fédérée, la quasi-totalité de son territoire sous le domaine de l'Union, administré par l'Institut National de Colonisation et de Réforme Agraire (INCRA) par l'intermédiaire de parcelles fédérales (glebas). La Loi Fédérale n° 10.304, du 5 novembre 2001, a ordonné le transfert des terres fédérales à l'État de l'Amapá, mais sa mise en œuvre est demeurée paralysée pendant près de deux décennies.

**5.2. Situation actuelle.** À partir du Décret n° 10.081/2019 et de la Loi Fédérale n° 14.004/2020, le processus de transfert des parcelles fédérales à l'État de l'Amapá a effectivement été engagé, avec la participation de l'INCRA, du Secrétariat du Patrimoine de l'Union (SPU) et de l'Institut des Terres de l'État de l'Amapá (Amapá Terras). La Parcelle d'Oiapoque (Gleba Oiapoque) figure parmi les parcelles prioritaires identifiées par l'Ordre de Service INCRA/Brasília n° 2.077/2021, dont la procédure de transfert est en cours. Parallèlement, l'Instruction Normative INCRA n° 142, du 28 mai 2024, réglemente les procédures de régularisation foncière des aires urbaines consolidées, d'expansion urbaine et d'urbanisation spécifique implantées sur des terres publiques fédérales administrées par l'INCRA en Amazonie Légale, par voie de donation aux communes.

**5.3. Implications pour la titularisation au registre foncier.** Bien que l'opération confère à l'acquéreur une possession pleinement protégée par l'ordonnancement juridique brésilien, avec l'ensemble des actions possessoires prévues par le Code de Procédure Civile (maintenue, réintégrant, interdit possessoire), opposable *erga omnes*, transmissible par acte *inter vivos* et *causa mortis*, et susceptible de protection judiciaire spécifique, l'ouverture d'une immatriculation au Registre Foncier au nom de l'acquéreur, au sens de l'article 1.245 du Code Civil, dépend de l'accomplissement préalable des étapes suivantes, sur lesquelles le particulier n'exerce aucun contrôle direct :

a) le transfert de la Parcelle d'Oiapoque (ou de la portion urbaine correspondante) de l'Union à l'État de l'Amapá, ou directement à la Commune, par les instruments prévus par la Loi n° 14.004/2020, la Loi n° 11.952/2009 et l'Instruction Normative INCRA n° 142/2024 ;

b) la mise en œuvre, par la Commune d'Oiapoque, d'une procédure de Régularisation Foncière Urbaine (Reurb) au sens de la Loi n° 13.465/2017, comprenant l'élaboration d'un projet urbanistique et le recensement des occupants ;

c) la délivrance, par l'entité publique titulaire du domaine, du titre de légitimation foncière à l'occupant, avec son enregistrement ultérieur au Registre Foncier.

**5.4. Pronostic.** Aucun délai légal ni administratif n'a été préalablement fixé pour l'accomplissement de ces étapes. Le cadre normatif et administratif en vigueur signale toutefois une tendance constante et en cours de régularisation : plusieurs parcelles fédérales ont d'ores et déjà été effectivement transférées à l'État de l'Amapá entre 2022 et 2025 ; des programmes sont en cours d'exécution, comme le programme « Terra da Gente », fruit d'une coopération entre le Ministère de l'Intégration et du Développement Régional (MIDR) et le Gouvernement de l'Amapá, visant à accélérer la titularisation des terres ; et l'Instruction Normative INCRA n° 142/2024 a établi un cadre réglementaire spécifique pour la régularisation foncière urbaine sur les terres fédérales en Amazonie Légale. La question fait par ailleurs l'objet d'une action collective et d'une production doctrinale spécialisée, documentées dans des publications officielles du Sénat Fédéral.

**5.5. Stabilité pratique du marché immobilier d'Oiapoque.** Nonobstant la complexité domaniale exposée ci-dessus, il s'impose de relever un fait d'une importance fondamentale pour l'appréciation concrète du risque de l'opération : à ce jour, il n'est pas connu, dans la Commune d'Oiapoque, le moindre

cas d'acquéreur d'un bien immobilier urbain qui, ayant formalisé régulièrement son acquisition dans les conditions décrites dans la présente note — cession de droits possessoires qualifiés, avec chaîne domaniale documentée, certificat municipal (alvará), quittance des taxes municipales et autres justificatifs de possession —, ait été privé de la possession du bien acquis. Le marché immobilier urbain d'Oiapoque, bien qu'opérant sous le système de titularité possessoire qualifiée, présente un historique de stabilité pratique consolidée depuis des décennies, durant lesquelles des générations successives d'acquéreurs — Brésiliens nés dans la commune, Brésiliens issus d'autres États et étrangers de diverses nationalités — ont exercé, transmis et joui de leurs biens sans litigiosité foncière structurelle ni perte de possession découlant de la situation domaniale d'origine. Cette stabilité résulte de la reconnaissance administrative municipale des occupations, du caractère pacifique de la possession collective consolidée, de l'absence de prétention revendicatrice de l'Union sur les aires urbaines effectivement occupées, et de l'orientation convergente des politiques publiques fédérales, étatiques et municipales dans le sens de la régularisation — et jamais du déguerpissement — des noyaux urbains consolidés.

**5.6. Conclusion partielle.** L'acquéreur doit comprendre, avec clarté, que l'objet de l'acquisition est, dans la situation juridique actuelle, une **possession pleinement protégée par l'ordonnement juridique brésilien**. La perspective d'une future titularisation au registre foncier existe et est juridiquement consistante, mais elle ne saurait être garantie en termes temporels déterminés. Cette condition, toutefois, n'est ni spécifique ni défavorable à l'acquéreur étranger : il s'agit d'une caractéristique structurelle et uniforme du marché immobilier urbain d'Oiapoque, commune à l'intégralité des biens immobiliers du centre de la commune, et qui affecte exactement et identiquement les Brésiliens et les étrangers, résidents et non-résidents, personnes physiques et morales. À Oiapoque, acheter une maison au centre-ville est exactement la même opération, juridiquement et en pratique, pour un Français, un Brésilien, un Chinois ou tout autre national, avec les mêmes garanties, les mêmes risques théoriques et la même sécurité pratique consolidée par l'expérience historique du marché local.

## **6. Des clauses contractuelles de renforcement**

À titre de mesure additionnelle de sécurité juridique, il est recommandé d'inclure, dans l'acte de cession et de vente, les clauses de renforcement suivantes, toutes usuelles et juridiquement efficaces en droit brésilien :

**6.1. Déclaration d'origine et de licéité de la possession.** Déclaration expresse du cédant attestant que la possession a été acquise de manière licite, paisible, pacifique et ininterrompue, libre de toute revendication par des tiers, de vices rédhibitoires ou de charges réelles, indiquant l'intégralité de la chaîne domaniale privée et s'engageant à remettre à l'acquéreur tous les documents originaux qui en attestent.

**6.2. Garantie d'éviction.** Clause expresse de responsabilité du cédant en matière d'éviction, au sens des articles 447 à 457 du Code Civil, couvrant, en cas de perte totale ou partielle du bien par décision judiciaire ou administrative fondée sur une cause antérieure à l'aliénation : la restitution intégrale du prix payé, dûment réévalué ; le remboursement des impôts, des frais notariaux et des améliorations utiles et nécessaires ; et l'indemnisation des dommages et intérêts.

**6.3. Clause de coopération en matière de régularisation future.** Obligation du cédant d'apporter toute la collaboration nécessaire, y compris en se présentant à des actes administratifs et notariaux et en signant des documents complémentaires, dans le cadre d'une éventuelle procédure de régularisation foncière ou d'ouverture d'immatriculation au nom de l'acquéreur, sans rémunération additionnelle, sous peine d'amende contractuelle.

**6.4. Clause de responsabilité quant à la chaîne domaniale antérieure.** Responsabilité expresse du cédant pour les vices cachés éventuels affectant la chaîne domaniale antérieure à son acquisition, avec obligation de défendre l'acquéreur, à ses propres frais, dans toute action judiciaire ou procédure administrative mettant en cause la régularité de la chaîne.

**6.5. Certificats personnels du cédant.** Présentation, au moment de la signature, des certificats négatifs au nom du cédant : certificats civils, du travail, fiscaux (fédéraux, étatiques et municipaux), pénaux, de protêt et d'actions auprès de la Justice Fédérale, dont la durée de validité ne saurait excéder 30 jours, le cédant restant responsable de toute charge éventuellement dissimulée.

**6.6. Quittance des impôts et taxes jusqu'à la tradition.** Clause attribuant au cédant la responsabilité intégrale du paiement de l'ensemble des impôts, taxes, contributions, tarifs de concessionnaires et autres charges grevant le bien jusqu'à la date d'entrée en possession par l'acquéreur.

**6.7. Établissement d'un acte authentique et enregistrement au RTD.** Engagement de formaliser l'opération par acte authentique devant l'office notarial (Tabelionato de Notas), avec légalisation des signatures, et enregistrement de l'acte au Registre des Titres et Documents (Cartório de Registro de Títulos e Documentos) de la Commune d'Oiapoque, aux fins de publicité de l'acte et d'opposabilité *erga omnes* de la cession.

**6.8. Clause de subrogation dans les droits à la régularisation.** Clause expresse de cession et de subrogation à l'acquéreur de l'ensemble des droits, expectatives de droit et qualités pour agir du cédant en vue de figurer comme bénéficiaire dans toute procédure future de régularisation foncière du bien, devant l'Union, l'État de l'Amapá, la Commune d'Oiapoque, l'INCRA, la SPU, l'Amapá Terras ou tout autre organe compétent.

**6.9. Élection de for.** Élection du for de la Circonscription Judiciaire (Comarca) d'Oiapoque, État de l'Amapá, pour trancher toute controverse résultant du contrat, avec application exclusive de la législation brésilienne, à l'exclusion de toute norme étrangère ou for international.

**6.10. Clause pénale et exécution forcée spécifique.** Stipulation d'une amende contractuelle d'un montant prédéterminé en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations susmentionnées, sans préjudice de l'exécution forcée spécifique des obligations de faire par l'acquéreur, au sens de l'article 497 du Code de Procédure Civile.

## 7. Conclusion

L'acquisition, par un **citoyen français**, d'un bien immobilier urbain situé au centre d'Oiapoque est, du point de vue du droit brésilien :

a) pleinement licite, ne dépendant ni de l'assentiment du Conseil de Défense Nationale, ni d'une autorisation de l'INCRA, ni d'un avis favorable de l'Administration Fiscale Fédérale, ni d'aucun autre organe fédéral, en raison de la nature urbaine et privée de l'opération et de l'inapplicabilité de l'article 2 de la Loi n° 6.634/79 ;

b) réalisée dans une rigoureuse égalité juridique avec tout autre acquéreur, brésilien ou étranger de toute nationalité, résident ou non, sans que la qualité de citoyen français n'implique aucune restriction substantielle, limitation de droits ou traitement différencié sur le plan matériel ;

c) juridiquement sûre sur le plan possessoire, par une instrumentalisation adéquate de la cession, l'observance des exigences purement formelles applicables à l'acquéreur étranger (CPF et mandataire, le cas échéant) et l'inclusion des clauses contractuelles de renforcement décrites au point 6 ;

d) insérée dans un marché immobilier doté d'une stabilité pratique consolidée, dans lequel, à ce jour, il n'est pas connu de cas d'acquéreur qui, ayant formalisé régulièrement son acquisition dans les conditions ici décrites, ait été privé de la possession du bien — circonstance qui s'applique de manière identique et sans aucune distinction aux Brésiliens et aux étrangers, et qui constitue l'indicateur pratique le plus pertinent de la sécurité de l'opération ;

e) dotée d'une perspective consistante, bien que temporellement indéterminée, de future titularisation au registre foncier, par les instruments fédéraux, étatiques et municipaux de régularisation foncière en cours (Loi n° 14.004/2020, Loi n° 11.952/2009, Loi n° 13.465/2017, Instruction Normative INCRA n° 142/2024 et programmes connexes).

Les craintes éventuellement nourries par l'acquéreur quant à sa qualité d'étranger en Bande Frontalière ne trouvent aucun fondement dans la législation brésilienne applicable. À Oiapoque, acheter une maison est, juridiquement et en pratique, la même opération pour tous : pour le Français, pour le Brésilien né dans la commune, pour le Brésilien d'un autre État, pour le Chinois ou pour tout autre national. Les précautions à observer sont les mêmes, les protections juridiques sont les mêmes, et la sécurité pratique consolidée par l'historique du marché local est la même. Ces précautions peuvent être pleinement satisfaites par les clauses contractuelles et la documentation décrites dans la présente note.

Oiapoque/AP, 25mai 2026

Cássio José de Figueiredo Azze  
Licencié en Droit (Bacharel em Direito)

