



## ALGEMENE VOORWAARDEN AANKOOP ONROEREND GOED IN BRAZILIE

### Aankoop onroerend goed

#### *Bankgarantie*

De koper zal voor de aankoop een internationale bankgarantie moeten afgeven.

#### *Onderzoek kadaster*

Forte & Balance werkt vaak samen met erkende makelaars. Er zal toch telkens voor de aankoop een notarieel en juridisch onderzoek worden gedaan naar de echtheid en juistheid van de documenten en de landmeting van het perceel.

#### *Contract*

Het verkoopcontract wordt gesloten tussen verkoper en de koper. Forte & Balance bemiddelt tussen verkoper en koper als onafhankelijke derde partij. Voor deze bemiddeling wordt een bemiddelingsovereenkomst gesloten tussen de partijen.

#### *Registratie*

Het koopcontract wordt door een erkende notaris geregeld. De inhoud van het contract wordt telkens door juristen onderzocht op actualiteit ten opzichte van gewijzigde wetgeving. Na aankoop wordt een melding gedaan bij het gemeentelijk kadaster.

#### *Overig onderzoek*

In sommige gevallen worden bouw- en milieuvergunningen in de koop opgenomen. Indien dit het geval is wordt de juistheid en actualiteit van deze vergunningen vooraf door onze juristen onderzocht.

De koper wordt juist geïnformeerd over (verborgen) erfpacht. Op veel grond in Brazilië rust erfpacht van kerk of overheid. Vaak wordt dit door Brazilianen genegeerd. Wij achten het belangrijk om alle penningen te voldoen, zodat hier nooit achteraf aanspraak op kan worden gemaakt. Forte & Balance kan ook bemiddelen in de afkoop van erfpacht.

Er wordt onderzocht of er eventuele schulden zijn die op het koopobject rusten. De koper wordt altijd geïnformeerd over relevante schulden, inclusief eventuele schulden aan Nutsbedrijven.

#### *Overboeking van geld*

Alle bedragen voor aankoop van onroerend goed worden formeel geregistreerd bij de centrale bank van Brazilië (Banco do Brazil).

### Kosten van de dienstverlening

Bemiddelingskosten bedragen 5% van de koopsom met een minimum van 5,000 Euro. Dit bedrag dient tegelijk met de koopsom te worden voldaan. De koper zal vooraf een bankgarantie afgeven voor de bemiddelingskosten.

### Diensten in prijs inbegrepen

Onderzoek kadaster	Notarieel onderzoek
Onderzoek vergunningen	Juridische onderzoek
Onderzoek schulden	Incasso onderzoek
Registratie	Notariële en administratieve afhandeling
Fiscaal nummer	Aanvragen en administratieve afhandeling
Garantie terugboeking	Administratieve en bancaire afhandeling
Nutsbedrijven	Administratieve afhandeling telefoon en elektriciteit



#### Additionele diensten/kosten

Bankrekening openen	Additioneel (op dit moment niet mogelijk)
Fiscaal nummer	Eventuele reiskosten koper
Bankgarantie	Kosten koper
Registratie	Notariskosten en kadasterkosten voor koper
Visum	Optioneel
Afkoop erfpacht	Vooral relevant voor huizen aan zee
Onroerend goed belasting Brazilië	voor rekening van de koper (zeer laag)
Verbouwing	Aanname van werk inclusief toezicht, uitvoering en bouwmaterialen
Nieuwbouw	Aanname van werk inclusief vergunningen, toezicht, ontwerp, uitvoering en bouwmaterialen

#### Servicecontract

Bij de aanschaf van een appartement in Fortaleza worden maandelijkse servicekosten in rekening gebracht voor bewaking en onderhoud en schoonmaak van het gebouw.

De koper kan een serviceovereenkomst aangaan met Forte & Balance. Het contract omvat standaard een keur aan administratieve diensten en kan worden afgesloten voor tuinonderhoud, schilderwerk, onderhoud van zwembaden en bijvoorbeeld huishoudelijk werk. De kosten zijn afhankelijk van de omvang van het werk. Een basiscontract begint bij 75 Euro per maand.

#### In servicecontract inbegrepen

Nutsbedrijven	Automatische overboekingen
Onroerend goed belasting Brazilië	Automatische betaling
Onderhoud	Schilderwerk en kleine klussen rondom het huis
Optioneel	Tuinonderhoud, zwembadonderhoud, grote klussen
Onderhoud	Huishoudelijk werk
Service	Sociale lasten en salarissen
Personeel	



## ALGEMENE ZAKEN VOOR AANKOOP ONROEREND GOED IN BRAZILIE

### Verblijfsvergunning

Elke buitenlander heeft het recht om 3 maanden per jaar in Brazilië te verblijven. Bij langer verblijf kan een verlenging worden aangevraagd bij de politie. Het meest interessant is een permanent Visum. Voor een verblijfsvergunning heeft u een werkgever in Brazilië nodig of moet u kunnen aantonen dat u 100,000 dollar heeft geïnvesteerd. Onze juristen kunnen u over de mogelijkheden adviseren en kunnen ook uw aanvraag voor u indienen.

### Onroerend goed belasting

Onroerend goed belasting in Brazilië is zeer laag. Onroerend goed belasting geheven volgens de Nederlandse fiscus is voor rekening van de koper.

### Erfpacht

In veel gevallen is tot 10 km uit de kust het land in erfpacht van het ministerie van zeevaart of van de kerk. Zeker wanneer de kerk eigenaar is van de grond kan de afkoop voor een buitenlander veel duurder zijn. Wij kunnen een afkoop van de erfpacht bemiddelen tegen gunstige voorwaarden.

### Opening van een bankrekening

Dit is een lastige zaak. Tot maart 2004 was dit bij enkele bankfilialen mogelijk. Door een wetwijziging is dit nu onmogelijk voor een buitenlandse particulier. Forte & Balance is aan het onderzoeken of er mazen zijn in deze wetgeving. Indien de koper een servicecontract afsluit kunnen betalingen via onze bankrekeningen lopen. Hierdoor kan op transactie en overboekingskosten aanzienlijk worden bespaard. Bovendien kunnen betalingen worden gedaan aan de vele Brazilianen die niet over een eigen bankrekening beschikken.

Indien de koper niet over een bankrekening kan beschikken, dan kan Forte & Balance de bancaire transacties overnemen. De bankkosten die hiervoor worden gemaakt worden doorberekend. U kunt in Fortaleza geld opnemen met Meastro of creditcard.

### Aanvraag van fiscaal nummer

Voor de inschrijving in het kadaster en de formele aanmelding van de investering heeft de klant een fiscaal nummer nodig. De wetgeving over de uitgifte van dit nummer is de afgelopen jaren regelmatig gewijzigd. Het is daarom noodzakelijk om actueel juridisch advies in te winnen om niet voor verrassingen te komen te staan. De doorlooptijd van de aanvraag neemt maximaal 3 maanden in beslag, vaak kunnen wij dit al binnen een week regelen.

### Garantie terugboeking van geïnvesteerd bedrag

In landen als Brazilië is het moeilijk om grote bedragen geld uit te voeren. Het is daarom noodzakelijk dat de investering correct wordt aangemeld. Met de formele aanmelding en acceptatie daarvan kan de koper het geïnvesteerde bedrag in dollars bij latere verkoop weer zonder belasting uitvoeren naar een Nederlandse bankrekening. Voor buitenlandse particulieren en bedrijven tellen (ver)bouw kosten niet mee.

### Telefoon en nutsbedrijven

De meeste huizen zullen elektriciteit hebben. Niet in alle gevallen is er een telefoonaansluiting. De verantwoordelijke overheidsbedrijven hebben vaak moeite om buitenlanders goed te woord te staan. Bij aanleg van nieuwe infrastructuur kan ook de prijs voor een buitenlander aanzienlijk hoger liggen. Een koper zal tijdig betalingen moeten doen om zeker te zijn van elektriciteit en telefoon. De initiële afhandeling is onderdeel van koopcontract met Forte & Balance. Indien de klant een servicecontract afsluit zullen periodieke betalingen ook correct worden afgehandeld.



### Verbouwingen

In Brazilië is het moeilijk om goede bouwvakkers te krijgen. Verder schort het aan goed toezicht. Dit betekent dat werk vaak onvolledig of verkeerd wordt uitgevoerd. Forte & Balance neemt de verantwoordelijkheid voor een verbouwing op basis van gespecificeerde eisen. Over het algemeen is de duur van verbouwing redelijk in te schatten. Eigen planning van lokale aannemers worden echter zelden gehaald. Indien gewenst kan er tegen extra kosten een looptijd garantie worden afgegeven voor een verbouwingsproject.

De kosten voor verbouwingen bestaan in Ceara voor 80% uit materiaalkosten. Men dient er rekening mee te houden dat bouwstoffen en materialen vaak duurder zijn dan in Nederland. Voor veel zaken zoals tegels en sanitair moet rekening worden gehouden met een levertijd van 1 tot 3 maanden. Forte & Balance zorgt altijd voor een reële inschatting van kosten en tijd.

### Nieuwbouw en grote verbouwingen

Voor nieuwbouw zijn bouw en milieuvergunningen verplicht. Over het algemeen heeft de aanvraag een doorlooptijd van 3 maanden. Er zijn veel gevallen bekend dat een vergunning meer dan 2 jaar op zich laat wachten door onzorgvuldigheid van overheden en tussenpersonen. Indien er zonder vergunning wordt gebouwd kan men rekenen op boetes en wordt de bouw onherroepelijk stop gelegd. Boetes worden over het algemeen hoger wanneer het buitenlanders betreft.

Veel speciale bouwmiddelen zijn niet leverbaar in Fortaleza. Luxe zaken zoals zwembaden worden vaak in Sao Paulo of Rio de Janeiro gekocht.

Voor nieuwbouw en grote verbouwingen zijn bouwtekeningen noodzakelijk. Forte & Balance werkt samen met een toonaangevend architect die naar de smaak van de klant ontwerpt. Ook elektronische 3D beelden van het ontwerp horen tot de mogelijkheden.

### Personeelskosten

Een ieder die personeel betaalt is verplicht om loonbelasting te betalen. De juridische bijstand van illegaal personeel is bijzonder lucratief voor lokale advocaten. Vaak wordt personeel dat voor buitenlanders werkt actief benaderd om te zien of er claims mogelijk zijn. In Brazilië wint de werknemer elk proces dat enige twijfel heeft en zijn de te betalen boetes en claims aanzienlijk. In een servicecontract nemen wij deze zorg van u over.

### Milieu

Wij begeleiden uw milieuvergunningaanvraag van verplicht onderzoek tot en met het schrijven van een milieueffectenrapportage. Voor nieuwbouw in Serra de Baturité en voor woningen direct aan het strand zijn deze vergunningen verplicht.

Graag adviseren wij u in de aanleg van zeer kosteffectieve en milieuvriendelijke rioolzuiveringsinstallaties. Ook kunnen wij adviseren over het gebruik van zonne-energie.

### Sociale verantwoordelijkheid

Forte & Balance committeert zich aan fair payment principes. Al onze werknemers ontvangen tenminste het minimum salaris. Elke werknemer van Forte & Balance krijgt de kans om na bewezen inzet en capaciteiten zich voortdurend economisch te verbeteren en zich te kunnen ontplooiën. Wij kennen tal van secundaire en tertiaire voorwaarden voor het welzijn van onze medewerkers. Al onze medewerkers hebben toegang tot medische zorg.

In de omgeving waar Forte & Balance werkt wordt geïnvesteerd in sociale initiatieven zoals de jaarlijkse charity regatta van Guajiru en enkele kleinschalige educatie projecten.