

## Algemene richtlijnen voor het kopen van een huis in Brazilië

### Kopen van een huis, appartement, pousada, hotel, chacara, sitio of fazenda

Wanneer je een huis of appartement wilt kopen dan moet je in het bezit zijn van een Braziliaans fiscaal- of soft nummer: CPF. Het aanvragen van een CPF is vrij gemakkelijk in Brazilië, zie de PDF [CPF aanvragen](#). Je hoeft geen visum of bankrekening in Brazilië te hebben om een huis te kopen.

#### Het koopcontract

Het koopcontract wordt door de makelaar opgesteld. In dit contract **compra e venda** staat beschreven:

- Alle gegevens van de verkoper
- Alle gegevens van de koper
- Het huis of appartement (grondoppervlakte, bebouwing, bijgebouwen)
- De betalingsvoorwaarden / boeteclausule / ontbindende voorwaarden bij wanbetaling.

Het contract wordt meestal op het Cartorio getekend maar is vooraf opgesteld en gecontroleerd door de makelaar. De makelaar is juridisch verantwoordelijk voor een correcte opstelling van het contract, echter altijd controleren.

#### Certidão negativa

Vraag aan de verkoper altijd een "certidão negativa" wanneer u een serieus bod wilt doen op een huis. Dit is een bewijs, dat er in de afgelopen 5 jaar geen schulden op het huis rusten. Als dat wel zo zou zijn staat dat vermeld. Als u het niet geheel vertrouwd kunt u zelfs over de afgelopen 10 jaar de certidão negativa opvragen, dan weet u zeker dat er over een lange periode geen verborgen schulden op het huis rusten. Verborgen schulden kunnen zijn: achterstallige IPTU (onroerendgoedbelasting), elektriciteit, waterrekening en registratie bij de gemeente. Let wel, de notaris heeft géén controlerende taak als het gaat om achterstallige schulden e.d. Hij houdt toezicht op de formele afronding van de koop en registratie.



#### Cartorio

Als het huis betaald is, regelt u als kopende partij de op naam stelling van het OG bij de gemeente via de Cartorio. Pas dan is uw OG feitelijk geregistreerd. Een Cartorio is te vergelijken met een notaris kantoor en kadaster samen. Zij regelen de uiteindelijke op naam stelling en inschrijving bij het kadaster. De kosten hiervoor zijn ongeveer 5% van de koopsom. Die kosten bestaan uit verschillende belastingen en de Cartorio kosten.

#### Onroerendgoed belasting: IPTU

Er moet rekening worden gehouden met OG belasting. Deze is per gemeente en per staat verschillend. De hoogte wordt bepaald aan de hand van de beschreven waarde: Valor venal. De taxatie wordt gedaan door de gemeente of wordt op het cartorio vastgesteld en ligt doorgaans een stuk lager dan de aanschafprijs, deze waarde wordt Valor Venal genoemd. Wij konden zelf de Valor Venal bepalen op het Cartorio, veel mensen vragen om een lage waarde te beschrijven omdat ze dan weinig belasting betalen tijdens de koop. Let wel, als de Valor Venal erg laag gesteld is en er wordt na enige tijd voor een veel hoger bedrag verkocht, dan betaald u belasting over het prijsverschil. Vaak wordt er bij de verkoop een lagere waarde beschreven en het resterende deel zwart betaald (zoals in NL ook vaak voorkomt) om te voorkomen dat men belasting betaald over het verschil in beschreven waarde en verkoopprijs.



**Voorbeeld:** De OGB is in de stad Americana SP R\$ 400 per jaar voor een huis met 300 m2 grond, voor datzelfde huis betaal je in Itanhaém SP aan de kust R\$ 1000 per jaar. De gemeentes bepalen de hoogte van de IPTU.

**Voorbeeld:** De marktwaarde van een huis is R\$ 170.000 en de OG waarde (Valor Venal) wordt vastgesteld op R\$ 120.000. U betaald dan OG belasting over 120.000 R\$.

#### De Betaling

Er zijn veel overeenkomsten met de werkwijze in Nederland. Het grootse verschil is dat in Brazilië de eigendomsoverdracht via een Cartorio gebeurt, een registratiekantoor van onroerend goed, enigszins te vergelijken met een Nederlandse notaris. De betaling van de koopsom gebeurt rechtstreeks tussen de partijen en gaat geheel buiten het Cartorio om. Bij de aanschaf van een nieuw huis is het vaak mogelijk om de koopsom in meerdere termijnen te betalen gespreid over een periode van vijf tot zeven jaar. Als U het geld overmaakt vanuit Nederland naar de verkoper, betaalt de verkoper 1% invoerbepaling over het geld die doorgaans aan de kopende partij wordt doorberekend tenzij anders overeengekomen.

### Betaling van de koopsom

Voordat je naar het Cartorio gaat moet je overeenstemming hebben over **wanneer** en **hoe** je koopsom gaat betalen. In Brazilië gebruiken ze nog veelvuldig cheques. Het liefst ziet de verkoper alles cash (a vista) betaald. Betaal je via de bank houd er dan rekening mee, dat wanneer je "a conta" betaalt de bankkosten (bijvoorbeeld overboekingskosten van de buitenlandse betaling) in rekening worden gebracht bij de verkoper. Deze kosten zullen aan de koper worden doorberekend. Bij a deposta zijn de bankkosten voor de verkoper. Cash betalen is niet aan te raden, tenzij het om een relatief gering bedrag gaat. Zorg dat de betaling niet plaatsvindt voor het ondertekenen van het contract Contrato de compra e venda maar gelijktijdig ondertekenen en betalen op het Cartorio. Er kan in het contract worden opgenomen dat u b.v. 15 dagen later het totaalbedrag overmaakt vanuit u Nederlandse bankrekening.

Neem hiervoor een ruime marge i.v.m. de overboekingen die via de centrale bank lopen. Het geld kan niet direct naar een lokale bank worden overgemaakt. Alle buitenlandse overboekingen gaan via de centrale bank. Een filiaal manager van de bank waar het naar toe gaat, moet eerst de herkomst van het geld controleren (i.v.m. de controle op zwart geld en drugsgeld). Als de filiaal manager de herkomst heeft gecheckt kan hij een bericht naar de centrale bank sturen dat het geld gestort kan worden op een lokale filiaal rekening. De bankrekeningen zijn filiaal (stad) gebonden.

### Inboedel

Bij de verkoop van een huis of appartement wordt soms afgesproken dat de inboedel in de prijs inbegrepen is. Dat is niet ongebruikelijk in Brazilië. Als dit is afgesproken is het aan te bevelen om dit vast te leggen in het contract, met vermelding van alle items. Een mondelinge afspraak is niet voldoende omdat dan niet duidelijk is wat tot de inboedel behoort en wat als persoonlijke items worden meegenomen door de verkoper.

### Prijsbepaling onroerend goed

Soms worden huizen met een hypotheek gekocht of wat vaker gebeurd, in maand termijnen betaald. Doordat de rente altijd erg hoog was hadden veel mensen de voorkeur om in maand termijnen te betalen zonder een banklening. Het komt ook regelmatig voor dat mensen hun auto aanbieden als deel van de betaling. Er worden vaak creatieve manieren gezocht en gevonden om de koop rond te krijgen. Vaak kan een woning of appartement deel uitmaken van de betaling. Slechts 4% (2010) van alle huizen in Brazilië is belast met een hypotheek.

Als u contant betaald heeft u een sterke onderhandelingspositie omdat vrijwel niemand dat bedrag op tafel kan leggen. De meeste Brazilianen zullen hun huis niet ver onder de marktwaarde verkopen tenzij zij gedwongen zijn. Een korting van 10% - 15% is zeker niet ongebruikelijk als u contant betaald.

U kunt gebruik maken van internet (Google) om een globale prijsindicatie te krijgen van de stad, de buurt of regio waar u een huis zou willen kopen. Vraagprijzen door makelaars, m.n. Nederlandse, kunnen soms buitensporig hoog zijn! Braziliaanse makelaars zien u als een rijke buitenlander die per definitie veel te besteden heeft, ook als dat niet zo is naar Europese maatstaven.

Een goede oriëntatie van prijzen is mogelijk via internet (b.v. zoek de makelaars in een bepaalde stad, bv. Sao Vicente), zoektermen: imoveis Sao Vicente / casa vende-se Sao Vicente / vende casa Sao Vicente. zodat u voldoende voorkennis verzameld om een goede keus te maken. Soms staan huizen of grondstukken jaren te koop en hebben een lage gangbaarheid.

Vraagprijzen van huizen worden bepaald door de locatie, in welk deel van het land, in welke staat (provincie), in welke stad (economisch ontwikkeling), in welke wijk, aan de kust of in het binnenland. Zoals overall worden er soms overdreven hoge prijzen gevraagd omdat huiseigenaren vaak denken dat je alle investeringen terug kunt krijgen. Overschatting van eigen bezit is een internationaal fenomeen. Simpelweg een bod doen is altijd mogelijk, ook als het huis niet te koop staat.

Er is geen prijsindicatie te geven omdat marktomstandigheden erg verschillend zijn in Brazilië. In goed ontwikkelde steden zijn de huizen vaak een stuk duurder omdat vele Brazilianen daar willen wonen in verband met werk en studie. Het hangt erg af van de populariteit van een kustplaats hoe de prijzen zich ontwikkelen. Daarnaast speelt de wijk een grote rol. Meestal gaat de stelling op: hoe dichterbij het strand, hoe duurder. Een paar straten van het strand kan al veel schelen in de koopprijs.

### Advies

Laat u niet imponeren door enorme oppervlakten, als Nederlander ben je niet gewend aan grote percelen en denk je al gauw dat het enorm goedkoop is. Aan grond heeft Brazilië geen schaarste zoals Nederland, dit betekend dat grote oppervlakten m.n. in het binnenland vrij goedkoop zijn. Juist landelijke gebieden hebben vaak een lage handelswaarde! Daarnaast is onderhoud van een groot grondgebied relatief duur of arbeidsintensief. Meestal gaat de regel op: hoe verder van de "bewoonde wereld" en zee, hoe goedkoper én moeilijker te verkopen. Daarnaast hangt het sterk van de stad, regio en staat af hoe gangbaar het huis is. Sommige steden hebben een stijgende tendens m.b.t. de prijs en andere juist het tegenovergestelde. Het is belangrijk om te overwegen wat u zoekt en waarvoor (vakantie of wonen). Een prachtig palm strand is voor een paar maanden geweldig maar als er verder niets in de omgeving te doen valt kan het wel eens een eenzame aangelegenheid worden als u er permanent woont. Voor vakantie kan het een geweldige plek zijn

maar om continu te wonen kan het een saai bedoening worden. Het is aan te raden om meerdere keren ter plekke te gaan kijken, ook gedurende de avond, om vast te stellen hoe het zit met geluidsoverlast en de sfeer. Mocht je er permanent willen gaan wonen dan is het aan te bevelen eerst voor een periode een huis te huren zodat je alle tijd hebt om de omgeving te verkennen voor een goede locatie en prijs stelling. Vaak kom je daar pas na enkele weken achter. Ook informeren bij de plaatselijke bevolking kan je een beter beeld geven.

### Onderhoud en schoonmaakkosten

Hoewel het arbeidsloon in Brazilië relatief laag is kunnen alle kosten voor onderhoud een behoorlijk bedrag per maand betekenen. Voor grote grondstukken >2000 m<sup>2</sup> moet je al gauw iemand in dienst nemen voor het onderhoud, reken op zeker R\$ 500 – R\$ 800 salariskosten per maand (staat SP). Een geregistreerde medewerker kost meer i.v.m. vergoedingen, verzekeringen, en vakantietoeslag maar dit is sterk aan te raden. Een ontslagen medewerker die niet geregistreerd is, kan via de rechter een vergoeding en pensioenrechten eisen als de persoon kan aantonen dat hij meerdere dagen per week voor u gewerkt heeft.

De meeste Braziliaanse huizen zijn aan de buitenzijde voorzien van schilderwerk (acrylverf). Door weersinvloeden, met name als het gaat om een vochtig zee klimaat, moet u rekening houden met elke 2 – 3 jaar schilderen. Er zijn onderhoudsvriendelijkere huizen die aan de buitenkant betegeld zijn of een baksteen muur hebben maar het overgrote deel is pleisterwerk met acrylverf. Het hebben van een zwembad is voor vele Nederlanders een droom. Voor het onderhoud en de chemicaliën moet je al gauw rekenen op R\$1000 per jaar. De meeste zwembaden worden relatief weinig gebruikt en hebben constant onderhoud nodig. Andere kosten zijn: de telefoonaansluiting, internet, satelliet schotel, water en elektriciteit. Ook als u er niet bent heeft u iemand nodig die het huis regelmatig lucht en schoonmaakt. Vaak wordt er gebruik gemaakt van een beveiligingsbedrijf die toezicht houdt op woningen in de buurt. Ook deze extra kosten moet u meerekenen in het totaalplaatje.

### Condominium

U kunt een huis of appartement kopen in een condominium. Dit is een soort ommuurde wijk met een centrale ingang waar doorgaans 24 per dag beveiliging aanwezig is. Meestal zijn er een flink aantal huizen of appartement gebouwen gebouwd. Er zijn vaak een aantal centrale voorzieningen zoals een centrale ingang met beveiliging, een zwembad, barbecue en feestruimte. Dit hangt af van hoe "lux" het condominium is. In sommige appartement gebouwen is er een centrale gas voorziening. Het grote voordeel van een condominium is dat je geen zorgen hoeft te maken over de beveiliging van je huis of appartement. Je ziet dan ook dat veel buitenlanders voor deze optie kiezen omdat zij maar enkele weken of maanden per jaar in hun vakantiehuis of appartement wonen. Daarvoor betaald u een maandelijks bedrag wat sterk varieert, de hoogte daarvan is afhankelijk van het niveau en het aantal voorzieningen. Een condominium biedt veel voordelen als je van plan bent om de woning alleen als vakantiewoning te gebruiken. Als je een vrijstaande woning in een woonwijk koopt is het aan te raden om toezicht regelen i.v.m. de beveiliging.

### Appartement

Veel appartementen hebben een centrale ingang met een 24 uren beveiliging. Daarnaast is er soms een centrale gasvoorziening. Een appartement met een lift (bij meer dan 3 verdiepingen is dat verplicht) is een stuk duurder i.v.m. de onderhoudskosten van de lift. U betaald servicekosten die erg afhankelijk zijn van de grote, luxe en locatie van het appartement. Sommige complexen hebben een feest ruimte, zwembad, fitness en barbecue ruimte.

### Veiligheid

Zoals momenteel vrijwel overal op de wereld komt diefstal ook in Brazilië regelmatig voor. Meestal gaat het om insluipingen door lokale kleine dieven maar soms ook om grotere (georganiseerde) vormen van inbraak waarbij de gehele boedel mee genomen wordt.

Veel mensen nemen een grote hond en cerca electrica, schrikdraad, dat op de muren is bevestigd om het huis. Soms is dit schrikdraad verbonden met een beveiligingscentrale van een lokaal beveiligings bedrijf. Veel huizen worden op deze manier beveiligd.

Het zijn met name insluipingen die voor grote overlast zorgen (kleine criminaliteit. Deze gelegenheids dieven worden "pé de chinelo" genoemd, dieven op slippers. Vakantiehuisen die vaak lang leeg staan zijn een gemakkelijk doelwit voor inbrekers, de pak kans is vrij klein. De meeste huizen hebben een hoge muur wat bijna standaard is in Brazilië, sommigen hebben schrikdraad over de muur lopen en een of meerdere honden in de tuin. Soms hebben mensen een camera bij de toegangspoort gemonteerd zodat je kunt zien wie er voor je deur staat. Daarnaast hebben sommige huizen tralies voor de ramen. Dat geeft niet bepaald een vriendelijke indruk maar is soms nodig als het gaat om een huis dat lang leeg staat. Het komt geregeld voor dat er ingebroken wordt in vakantiehuisen. Daarom kiezen veel mensen voor een huis in een condominium, een ommuurde wijk met een centrale toegangspoort met een beveiligings- medewerker. Wanneer je een huis in een gewone woonwijk hebt is een diefstal – inboedelverzekering een goede optie.

Een inboedelverzekering via **Port Seguro** kost plm. R\$ 800 per jaar. Cerca electrica en sensors in huis die aangesloten zijn op een beveiligingscentrale is tevens een goede optie. De meeste beveiligings bedrijven kosten R\$ 80 – R\$ 100 per maand met telefoon aansluiting op je alarmsysteem.

Ondanks dat de bevolking in zijn algemeenheid vriendelijk en behulpzaam is en je erg weinig agressie op straat tegenkomt in het dagelijks leven, is er helaas een flinke groep dieven en andere criminelen actief. Het is dan ook aan te raden om je huis effectief te beveiligen. Het hangt van de lokale situatie af in hoeverre je extra risico loopt op beroving of inbraak. De sociale tegenstellingen, een hoog alcohol- en drugsgebruik dragen niet bij tot meer veiligheid. Zoals in ieder land wordt er ook in Brazilië veel ingebroken, preventie is dan ook sterk aan te raden.

#### **Mogelijke risico's bij het kopen:**

- Er is achterstallige schuld (b.v. de IPTU is niet betaald) certidão negativa nodig!
- De woning is niet geregistreerd of delen zijn niet geregistreerd. Dit kan achteraf voor extra kosten zorgen.
- De woning staat geregistreerd op een andere naam, b.v. op een voormalige eigenaar of zelfs twee eigenaren terug. Veel mensen doen dit om geen belasting te betalen voor de registratie bij het Cartorio. Zij verkopen met een koopcontract (**Contrato de compra e venda**) maar zonder registratie. De verkoper dient eerst te registeren op zijn naam voordat hij aan u verkoopt.
- Met name aan de kust kan het voorkomen dat de grond waarop de woning staat niet geregistreerd is en feitelijk geen eigendom is, maar gewoon in gebruik genomen. Volgens een wet, *usocapeão*, kan na 5 tot 15 jaar eigendomsrecht worden aangevraagd voor de grond als daar voor die tijd geen aanspraak op gemaakt is door een andere partij. Als de grond niet feitelijk gelegaliseerd is kan dat een groot risico betekenen. De verkoper dient deze procedure te volgen. Advies: zonder legalisering niet kopen.
- Op de foto wordt een paradijs aangeboden maar u weet niet wat er naast het pand staat, misschien wel een bar met harde muziek, ga zelf kijken.
- Met name registratie van b.v. - aanbouwen, garages, overkappingen - die later gerealiseerd zijn staan vaak niet beschreven. Dit is niet dramatisch maar kan wel extra IPTU betekenen bij controle en kosten voor de registratie (cartorio kosten, tekeningen door een architect).
- Het huis bevat termieten (cupin) en dakconstructies zijn aangetast. Controleer op fijn "zaagsel" onder deuren, plinten, balken en ander houtwerk. Behandeling is mogelijk maar slechts tijdelijk. Men geeft 1 jaar garantie op behandeling van het hout, daarna kan het weer makkelijk terugkomen. Vaak is vervanging noodzakelijk.

#### **Diverse documenten en verklaringen aangaande het kopen van onroerendgoed**

##### **Documentação para a escritura de contratos fora do SFH**

Documenten voor het kopen van een huis zonder (bank) hypotheek.

##### **do vendedor Documentação pessoal:**

Documenten van de verkoper

##### **Certidões dos distribuidores cível, criminal e federal;**

Verklaring dat er geen civiele, criminele of federale antecedenten zijn.

##### **Certidão negativa de protestos**

Verklaring dat er geen procedures lopen b.v. in verband met achterstallige betalingen.

##### **Cópia autenticada do RG, CPF, Certidão de casamento.**

Gelegaliseerde kopieën van RG, CPF en huwelijksakte

##### **Documentação do imóvel.**

Documenten van het onroerendgoed

##### **Escritura definitiva registrada no cartório de registro de imóveis;**

Document van de registratie van het onroerendgoed bij het Cartorio.

##### **Certidão negativa de ônus, com filiação vintenária.**

Verklaring dat er geen schulden zijn of via erfrecht verkregen schulden.

##### **Certidão negativa municipal (imóvel urbano),**

Verklaring dat er geen schulden zijn bij de gemeente zoals achterstallige onroerendgoed belasting.

##### **Certidão negativa ou do INCRA (imóvel rural);**

Verklaring dat er geen schulden zijn bij de INCRA zoals achterstallige onroerendgoed belasting als hij gaat om een buiten de gemeente gelegen onroerendgoed (boerderij, landgoed geregistreerd bij de INCRA).

##### **Comprovantes de pagamento de contas de água, esgotos, energia elétrica, telefone, gás, etc;**

Bewijzen (afrekeningen) van de betaling van water, rioolheffing, elektriciteit, telefoon, gas e.d.

##### **Declaração negativa do síndico sobre débitos condominiais;**

Verklaring dat het Condominium geen schulden heeft. Dit geldt als het onroerendgoed in een Condominium is gelegen.

**Certidão do IAPAS (pessoa jurídica), ou declaração de não condição de empregador e que não se acha abrangido pelas restrições da Lei orgânica da Previdência Social e do Funrural nos imóveis urbanos (pessoa física);**

Verklaring dat er geen schulden zijn ten aanzien van werknemers (geldt m.n. voor ondernemers).

**Carnê de IPTU do ano em curso e dos 4 anos anteriores. Verificar também se a metragem constante da escritura coincide com a do carnê.**

Let op dat de onroerendgoedbelasting (IPTU) betaald is over het lopende jaar en de voorgaande jaren. Controleer het aantal vermelde vierkante meters van het grondstuk zoals dat vermeld is op het IPTU betalingsbewijs van de gemeente.

### **Kopen in Brazilië**

Deze potentiële risico's houden niet in dat het kopen in Brazilië in zijn algemeenheid risicovol is. Er zijn minder zekerheden ingebouwd in vergelijking met Nederland waardoor u meer zelf moet controleren. Ook kunt u overwegen om een onafhankelijke deskundige te raadplegen of via een gerenommeerde makelaar te kopen. Door zelfstudie kunt u een gedegen beeld vormen van de markt, de prijzen en de haken en ogen.

Als u weloverwogen te werk gaat kunt u in Brazilië een fraai huis met zwembad, een grote sitio of chacara met fruitbomen of een ruim appartement met uitzicht op zee kopen voor een bijzonder lage prijs. Iets wat in Europa vrijwel onmogelijk is geworden. U kunt onroerend goed kopen waar je in Europa alleen maar van kunt dromen. Er is een groot aanbod in allerlei prijsklassen en locaties, daarnaast hebben Brazilianen een vriendelijke behulpzame mentaliteit die u niet zo gauw ergens anders zult vinden. Brazilië is een warm land, zowel wat klimaat als wat sociaal klimaat betreft. Eenmaal "besmet" is er nauwelijks een weg terug.

### **Emigreren**

Wij bieden de mogelijkheid voor emigranten en aankomende emigranten om uit te proberen hoe het is om enige tijd in in Brazilië te wonen zonder verplichtingen aan te gaan of om in alle rust een woning te zoeken. Daarnaast bieden wij praktische informatie en advies. [Canto dos passaros](#)

Ronald Gruijters, Itanhaém SP Brazilië



**Container naar Brazilië i.v.m. emigratie: De Gruijter & Co**

Informatie over visum, klimaat, emigratie of een cursus Portugees: [www.portugeescursus.nl](http://www.portugeescursus.nl)

Relax vakantie in Brazilië: [Canto dos passaros](#)