

# BAHIALLEGRIA

## GUIDA AGLI INVESTIMENTI

BAHIALLEGRIA si pone al servizio di tutti coloro che vogliono investire a Salvador de Bahia e zone limitrofe potendo dare in tal modo informazioni ed assistenza adeguate. La conoscenza del territorio e delle tipologie di investimento, l'esperienza accumulata sui vari aspetti che concorrono alla transazione immobiliare ci consente di mettere a disposizione le nostre competenze in termini di:

**Valutazione dell'investimento:** Analisi delle alternative di investimento in base alle esigenze/aspettative del compratore, valutazione dell'attrattività dell'investimento in ottica di rivalutazione futura e redditività generabile.

**Supporto all'investimento:** Assistenza completa in tutte le fasi della transazione immobiliare: individuazione dell'investimento, preparazione dei documenti necessari, trattativa, atto notarile e transazioni bancarie. È possibile portare a termine l'acquisto restando in Italia o per chi volesse può recarsi in Brasile e condurre personalmente la transazione assistito da nostri agenti immobiliari accreditati.

**Sicurezza dell'investimento:** Garantiamo la completa sicurezza della transazione. Trattiamo solo con società immobiliari solide e serie, disponiamo di agenti accreditati iscritti regolarmente all'albo, verifichiamo la documentazione catastale e matricolare di ogni bene proposto. La sicurezza è un aspetto FONDAMENTALE per chi si accinge ad investire in qualsiasi paese che non conosce.

**Gestione post-investimento:** Grazie alla nostra struttura locale agevoliamo l'affitto del bene acquistato.

## Perché Brasile

**Rivalutazione:** È un'opinione largamente condivisa che il mercato immobiliare in Europa e negli Usa abbia raggiunto ormai l'apice del ciclo espansivo degli ultimi anni. Le quotazioni sono molto elevate, c'è chi parla di "bolla immobiliare" ma è più ragionevole pensare che le quotazioni degli immobili rimarranno stabili nei prossimi anni. In Brasile invece il mercato immobiliare è solo agli albori della fase espansiva, le quotazioni sono basse e le previsioni di rivalutazione per il futuro sono notevoli.

**Bassi costi di transazione:** Bassissimo impatto dei costi accessori (tasse statali, spese notarili e commissioni). Tale situazione permette di attribuire la quasi totalità del capitale investito al valore effettivo del bene immobiliare a differenza di quanto avviene in Italia e specialmente per la seconda casa.

**Facilità e sicurezza:** Da qualche anno il Brasile si è aperto agli investimenti esteri che sono visti sempre più di buon occhio. Questo consente di acquistare facilmente qualsiasi tipo di bene immobiliare. Non è necessario un certificato di residenza o l'apertura di un conto corrente in loco. È sufficiente un documento fiscale brasiliano (CPF) facilmente ottenibile anche dall'Italia. Il Brasile è cresciuto negli ultimi anni anche dal punto della sicurezza della transazione. I tempi del far west dove si vendevano sulla carta fantomatici terreni sparsi in qualche angolo della foresta amazzonica sono alquanto lontani. L'acquisto avviene solo in presenza di contratti giuridicamente perfetti, basta "ovviamente" farsi assistere da professionisti seri.

**B di... BRIC:** Da qualche tempo si è affermato un nuovo termine nella nomenclatura economico-finanziaria. BRIC sta per "Brasile Russia India Cina" ovvero i paesi emergenti più promettenti nello scenario mondiale. In realtà al di là del semplice acronimo c'è un significato più profondo per cui si è deciso di accomunare questo gruppo di paesi. La struttura delle loro economie e le grandi potenzialità solo parzialmente espresse rendono queste nazioni le probabili potenze economiche del futuro, con conseguente ridefinizione degli scenari geopolitici. Basti pensare che sempre più banche (vedi ABN AMRO) stanno immettendo sul mercato finanziario prodotti che investono esclusivamente nei paesi del BRIC. Che lo si voglia credere o no il futuro è già lì.

**I numeri del Brasile:** Con un PIL di 960 miliardi US\$ è attualmente l'ottava economia mondiale oltre che la prima potenza economica del sud America. L'enorme disponibilità delle sempre più preziose materie prime rendono il Brasile un sicuro protagonista degli scenari economici futuri. Primo produttore mondiale di caffè, arance, cacao e zucchero (da cui si ricava la risorsa energetica del futuro, l'etanolo) e secondo produttore di ferro e soia (da cui si ricava l'altra risorsa energetica del futuro, il Biodiesel). Gli indicatori economici principali sono positivi. Negli ultimi anni la situazione politica si è stabilizzata (secondo mandato di Lula), la situazione finanziaria è in netto miglioramento, le esportazioni in forte aumento (+17,1%), la bilancia commerciale in attivo (+46 miliardi US\$), il debito pubblico (al 51% del PIL) ed il tasso di inflazione (3,14%) sono sotto controllo. L'indice borsistico BOVESPA ha quadruplicato il suo valore negli ultimi 5 anni (nello stesso periodo il Dow Jones ha registrato un aumento del 20%). Tutto questo si riflette nella forza valutaria della moneta nazionale. Quello che era considerato il "debole" Real negli ultimi 3 anni si è apprezzato del 50% sul dollaro americano e del 30% sul super-euro. In realtà l'economia brasiliana si sta avvicinando sempre più rapidamente alle storiche potenze economiche mondiali. Per tutti questi motivi non ci vuole un azzardato spirito pionieristico per ritenere che un buon investimento immobiliare, effettuabile in questo momento ancora a prezzi contenuti, è più che una buona scommessa sul futuro.

**Forbes 2006:** Anche la celebre rivista statunitense Forbes, autorevole voce nel mondo dell'economia e famosa per le sue graduatorie, ha collocato il Brasile nei primi 6 paesi migliori per investire...

Dove investire: In questo momento è da preferire la regione Nord-Est in quanto le quotazioni degli immobili partono da livelli molto più bassi rispetto al sud del Brasile ma la regione tuttavia presenta tassi di sviluppo più elevati ed è sicuramente la zona da un punto di vista turistico più bella e a potenziale maggiore per i prossimi anni.

Su cosa investire: Orizzonte temporale breve (1-3 anni): appartamenti o ville, meglio se in costruzione e in contesti di lusso.

Orizzonte temporale medio (3-5 anni): terreni in zone di forte espansione edilizia meglio se con vista mare, immobili commerciali (pousadas, negozi)

Orizzonte temporale lungo (5-10 anni): terreni in aree limitrofe alle zone in attuale espansione edilizia.

Borsa o immobiliare? Dipende dal momento storico. L'andamento delle borse è caratterizzato principalmente da un mix di fattori determinati dal ciclo espansivo e dalla congiuntura economica. Nessuno possiede la sfera di cristallo ma è possibile comunque procedere per deduzioni logiche: il ciclo espansivo delle borse dura mediamente 5 anni. Il Bovespa ha super-performato gli indici borsistici mondiali quadruplicando il proprio valore negli ultimi 5 anni ed è in crescita costante da 4 anni.

Attenzione però alle borse nel prossimo futuro. Il Bovespa come tutti i mercati finanziari mondiali sono legati con il cordone ombelicale all'economia americana. Il ciclo dice che le borse mondiali sono in fase espansiva dal 2002 e hanno superato i massimi storici. La congiuntura economica mostra un'economia americana in rallentamento, i tassi di interesse sono in crescita e le obbligazioni hanno raggiunto rendimenti attraenti e senza rischio. Solitamente gli investitori "switchano" i flussi di capitali dalle azioni alle obbligazioni quando possono ricavare rendimenti interessanti a rischio zero. In conclusione il rendimento per chi si accingesse ad entrare nel BOVESPA oggi potrebbe non essere più adeguato al rischio dell'investimento... almeno per il futuro più prossimo.

# Acquisto di un bene immobiliare in Brasile

Documenti necessari:

Passaporto italiano valido

CPF(codice fiscale brasiliano)

## PROCEDURA BASE DI ACQUISTO PERSONA FISICA

### CASO A

- Cliente non ha CPF

Cliente compra senza recarsi in Brasile per la firma notarile

1. Individuazione del bene immobiliare (terreno, appartamento, ufficio...) e accordo su prezzo vendita
2. Il proprietario in Brasile prepara **CONTRATTO PRELIMINARE** in portoghese mediante BAHIALLEGRIA.
3. Il **CONTRATTO PRELIMINARE** viene inviato via mail da BAHIALLEGRIA al cliente per la firma in **DUPLICE COPIA**.
4. Invio del **CONTRATTO PRELIMINARE** firmato in duplice copia in Brasile a BAHIALLEGRIA tramite posta (UPS, FEDEX)
5. Il proprietario dell'immobile firma il contratto insieme all'agente immobiliare di Bahiallegria.
6. Il **CONTRATTO PRELIMINARE** viene scannerizzato , inviato via mail x verifica e contemporaneamente anche inviato in Italia via posta per essere conservato dal compratore.
7. Il compratore versa l'anticipo pattuito sul contratto (Banca-Banca) tramite bonifico direttamente sul conto di Bahiallegria. Copia del bonifico deve essere scannerizzata ed inviata via mail all'indirizzo: [info@bahiallegria.com](mailto:info@bahiallegria.com)
8. BAHIALLEGRIA incassa l'anticipo e scannerizza ricevuta dell'accredito con il cambio effettuato. La ricevuta va poi inviata via mail al compratore.
9. Il compratore (non recandosi in Brasile x firma rogito) deve quindi fare una **PROCURA NOTARILE** , semplice in ITALIANO dove viene specificato il bene comprato ed il nome del "PROCURATORE CON POTERE DI FIRMA" (in questo caso vi sarà comunicato il nome del nostro procuratore agente immobiliare) solo x l'acquisto del bene oggetto del contratto preliminare. Inoltre sulla stessa procura si autorizza il nostro procuratore brasiliano a richiedere il CPF direttamente in Brasile. La **PROCURA NOTARILE** deve essere poi autenticata dal notaio stesso presso l'organo competente x il riconoscimento della firma.

10. Il compratore deve fare una copia del suo passaporto autenticato in QUESTURA.
11. La PROCURA NOTARILE autenticata ed il PASSAPORTO autenticato devono essere ENTRAMBI legalizzati presso consolato brasiliano di Milano o Roma.
12. PROCURA NOTARILE e PASSAPORTO vengono spediti in Brasile a BAHIALLEGRIA tramite posta (UPS,FEDEX)
13. In BRASILE, la PROCURA NOTARILE deve essere tradotta in portoghese mediante TRADUTTORE UFFICIALE autorizzato dallo stato brasiliano. Solo così è valida per documenti notarili.
14. In BRASILE, viene richiesto ed emesso CPF (il così detto codice fiscale brasiliano) alla RECEITA FEDERAL, in realtà sarebbe possibile anche richiederlo dall'Italia tramite consolato brasiliano ma è altamente sconsigliato perché ci vogliono mesi (indeterminabile con esattezza il tempo) ed inoltre ha un certo costo, mentre in Brasile ha costo zero.
15. Vengono approntati i documenti per l'ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA presso studio notarile locale.
16. Prima dell' ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA, dovrà essere versato il SALDO sempre tramite BANCA-BANCA tramite bonifico direttamente sul conto di BAHIALLEGRIA. Copia del bonifico deve essere scannerizzata ed inviata via mail all'indirizzo [info@bahiallegria.com](mailto:info@bahiallegria.com)
17. Bahiallegria incassa l'anticipo e scannerizza ricevuta dell'accredito con il cambio effettuato. La ricevuta va poi inviata via mail al compratore.
18. Contemporaneamente al bonifico del saldo prima dell' NOTARILE DI COMPRAVENDITA, devono essere inviate le spese di transazione che consistono generalmente in : Atto Notarile,Tassa di registro ITBI, tassa ITPU .
19. Una volta verificato l'arrivo dei soldi il procuratore delegato, firma l'atto in nome del Compratore.
20. Dal momento che il cambio non è determinabile in modo esatto l'eventuale eccedenza nei trasferimenti o mancanza (è meglio eccedere un poco perché altrimenti si perde poi tempo) viene poi regolato durante l'atto notarile .
21. L'ATTO NOTARILE UFFICIALE viene poi mandato in registrazione presso organo competente in Brasile che mette timbro (tempo 1-2 mesi) e viene quindi rispedito in Italia al compratore che conserva.

## CASO B

Qualora il compratore sia già in possesso di CPF i passi 10 e 14 non sono necessari

Qualora il compratore si recasse direttamente in Brasile per la firma senza procuratrice i passi 9,10,11,12,13,14 non sono necessari. Il compratore deve recarsi comunque solo quando i documenti sono pronti ed entro solitamente 45 gg dal Contratto preliminare.

### NOTE su TRANSAZIONE:

- Non è necessario né possibile aprire conto corrente in Brasile per cittadino straniero
- Per acquistare come società (tassazione migliore) è necessario aprire una filiale controllata della società estera in Brasile o aprire una società nuova (più semplice). E' necessario quindi che rappresentante legale (nel primo caso) o i soci stessi (secondo caso) si rechino in Brasile
- Tassazione per persona fisica (27% su plusvalenza dichiarata), per società max il 15%
- Tasse di acquisto sono circa il 4/5% del valore della transazione.
- Costo medio di procura notarile più legalizzazione consolare è 160 euro, spedizione via UPS express 50 euro
- Esiste una sola tassa annuale di possesso (ITPU) su qualsiasi bene immobiliare e solitamente è molto contenuta, non come in Europa.

### NOTE VARIE su beni immobiliari in BRASILE.

- Ogni terreno , appartamento, bene commerciale venduto deve essere verificato mediante le seguenti visure: Stato debitorio del venditore e dei parenti stretti. Verifica su ipoteche legate al bene stesso. Nel caso di terreni verifica di esistenza matricola terreno e di eventuali scritture uso capione, verifica di edificabilità o restrizioni varie (ad esempio esistenza riserve naturali all'interno del bene immobiliare, proprietà marina etc...)
- Per appartamenti in costruzione in Brasile. I COSTRUTTORI NON GARANTISCONO CON FIDEIUSSIONE. Quindi dipende dalla competenza di chi vende capire se il progetto è sicuro. Per questo è meglio rivolgersi ad intermediari qualificati e non al fai da te.
- La proprietà privata in Brasile è super GARANTITA, non meno che in Europa. I contratti d'affitto stessi sono seri, precisi e il locatore è molto più garantito dalla legge rispetto al locatario, a differenza invece di altri paesi come la Francia.
- Il Brasile non è un paese semplice per investire, e paradossalmente non è facile proprio per il fatto che lo sembra. Molte persone straniere hanno preso

enormi abbagli, a volte persino truffe, così come molti investitori hanno creato fortune immense in pochi anni comprando terreni che valevano pochi spiccioli ed ora sono diventati patrimoni milionari. La differenza la fa la competenza, l'esperienza e soprattutto l'onestà. Chi si reca in Brasile ha spesso l'impressione di trovarsi in un paese dove tutto è semplice e dove basta fare una vacanza in Bermuda e comprare qualcosa per avere fortuna. Non è affatto così come sembra! Molti investitori sprovveduti o inesperti che in passato hanno preso autentiche batoste, perché magari hanno comprato terreni senza verificare che non erano proprietà di chi li stava vendendo, o magari perché si sono fidati della fidanzata conosciuta la sera prima, tornano nei paesi di origine denigrando il Brasile verso i conoscenti, in realtà per coprire il fatto che sono stati loro stessi incapaci. Gli affari veri non sono quelli che vi vengono proposti dal marito della sorella della fidanzata brasiliana... Gli affari veri li hanno in mano solo pochi, solo società di intermediazione referenziate, gli studi legali capaci di operare ai massimi livelli, con agganci politici.

- LE FALSE CREDENZE SUL BRASILE: Il Brasile è un paese mitico per molti, esotico, lontano, magico ma è anche un paese ricco di contraddizioni e forse proprio per questo si presta a diverse interpretazioni alcune delle quali sbagliate, altre anacronistiche. Molti conoscono il Brasile unicamente per il carnevale, i giocatori di calcio, le ballerine brasiliane e le favelas. E' come dire che l'Italia è solo pizza, mafia e mandolino. E' un po' riduttivo per non dire offensivo.

10 anni fa in Brasile era un paese povero e arretrato: Negli ultimi 10 anni il Brasile è cambiato radicalmente specialmente da un punto di vista economico. Ora il Brasile è la 10° economia al mondo (l'Italia è la 9°) con la differenza che il primo sta crescendo vertiginosamente tanto che è prevista essere la 4° economia al mondo tra qualche anno.

La classe media brasiliana è cresciuta notevolmente ed ora ha un tenore di vita paragonabile se non migliore alla classe media italiana o francese che stanno invece sprofondando. La Fiat vende più auto in Brasile che in Italia. Il Brasile è il paese più ricco al mondo di materie prime, che diventeranno sempre più importanti e sempre più strategiche. Il mondo sta cambiando rapidamente, i capitali ed economici e persino umani si stanno spostando verso le economie emergenti del BRIC che rappresentano inevitabilmente il futuro.

Chi 10 anni fa, oltre a notare l'evidente povertà del Brasile, avesse avuto anche magari l'intuizione di comprare un terreno in Brasile pagandolo qualche lira ora farebbe i salti di gioia, questa è l'unica cosa certa.

Il Brasile è come l'Argentina...rischiamo di perdere i nostri soldi...meglio i BOT

La situazione non è minimamente paragonabile. Lo stato argentino fallì perché i politici di allora ebbero la scellerata idea di agganciare la valuta locale al dollaro proprio nel momento storico in cui la moneta americana era fortissima. Le esportazioni, su cui l'Argentina viveva, furono soffocate e l'economia interna implose. Il fatto che ora l'Argentina è geograficamente confinante con il Brasile non significa veramente nulla. La realtà dei fatti è che il Brasile è una economia solidissima e molto più resistente rispetto a quella di molte economie europee.