

So geht's...

***Immobilienrecht
in Brasilien***

1. Auflage

Mattos Filho
Veiga Filho
Marrey Jr.
e Quiroga

ADVOGADOS



The German Chamber Network





INHALT

1. Einführung	2
2. Kauf von Immobilien	2
2.1. Vorsichtsmaßnahmen beim Immobilienkauf	2
2.2. Das Grundbuch - Definitionen und einzutragende Rechte	4
2.3. Obligatorische öffentliche Beurkundungen und Verfahren	6
2.4. Formen der Übertragung von Immobilieneigentum	8
3. Einschränkungen des Immobilienerwerbs durch Ausländer	10
3.1. Ländliche Immobilien	10
3.2. Grundstücke in Grenznähe	12
3.3. Meergrundstücke	13
3.4. Amazonasgebiet	14
4. Immobiliensicherheiten	14
4.1. Die Hypothek	14
4.2. Die <i>Alienação Fiduciária</i>	17
5. Andere dingliche Rechte	21
5.1. Oberflächenrecht	21
5.2. Grunddienstbarkeit	21
5.3. Nießbrauch	22
5.4. Nutzung	22
5.5. Wohnrecht	22
5.6. Nutzungspfand	22



6. Vermietung	22
6.1. <i>Built to Suit</i>	24
6.2. <i>Sale and Lease Back</i>	26
7. Immobilienfonds	27
7.1. Einführung	27
7.2. Rechtsgrundlage	28
7.3. Die wichtigsten Eigenschaften der Anteile	29
7.4. Fondsdienstleister	30
7.5. Anmeldung der Fonds und der öffentlichen Angebote bei der Börsenaufsicht CVM	31
8. Verbriefung von Immobilienforderungen	31
8.1. Einführung	31
8.2. Rechtsgrundlage	32
8.3. Die wichtigsten Eigenschaften der Immobilienwertpapiere	32
8.4. Sicherheiten der Immobilienwertpapiere	33
8.5. Registrierung der Immobilienwertpapiere bei der Börsenaufsicht CVM	34
9. Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados	35

Stand August 2011

Die Deutsch-Brasilianische Industrie- und Handelskammer São Paulo dankt **Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados** für die Zusammenarbeit und die Schirmherrschaft bei dieser Publikation

Herausgegeben von der
Deutsch-Brasilianischen Industrie- und Handelskammer São Paulo

1. EINFÜHRUNG

Der brasilianische Immobilienmarkt expandiert stark dank der wirtschaftlichen Stabilität, der niedrigeren Zinsen und des Wohnungsmangels sowie der Notwendigkeit des Ausbaus der Infrastruktur, und zwar insbesondere zur Vorbereitung auf die Fußball-WM 2014 und die Olympischen Spiele 2016.

Hinzu kommt die Erarbeitung spezifischer gesetzlicher Regelungen zu Sicherheiten und zur Wiederinbesitznahme von Immobilien bei Nichtzahlung der Finanzierungsraten. Dadurch hat sich das Angebot an Immobilienfinanzierungen erhöht, was den direkten Erwerb sowohl durch Verbraucher als auch durch Investoren fördert. Außerdem wurden in den letzten Jahren auf dem Kapitalmarkt Instrumente geschaffen, die Investitionen auf dem Immobilienmarkt erleichtern, darunter beispielsweise die Verbriefung von Immobilienforderungen und Immobilieninvestmentfonds.

Die vorliegende Abhandlung soll einen kurzen Überblick über das brasilianische Immobilienrecht geben und dabei auch auf die Besonderheiten und Einschränkungen für ausländische Investoren eingehen.

Leider ist es in dieser Kürze allerdings nicht möglich, alle Einzelheiten des brasilianischen Immobilienrechts erschöpfend zu behandeln.

2. KAUF VON IMMOBILIEN

2.1. Vorsichtsmaßnahmen beim Immobilienkauf

Wie im Folgenden aufgezeigt wird, wird Immobilieneigentum in Brasilien im Allgemeinen über eine öffentliche Beurkundung in einem Notariat erworben. Die Urkunde wird im Grundbuchamt registriert.

Vor dem Kauf einer Immobilie sind allerdings einige Maßnahmen zu ergreifen, um die Rechtssicherheit des Geschäfts zu gewährleisten. Das schließt oft auch eine Vor-Ort-Begehung der Immobilie ein.

Dabei sollten u.a. folgende Fragen geklärt werden:

- (i) Liegen bauliche und technische Fehler oder Mängel vor?
- (ii) Stimmt die im Grundbuch angegebene Fläche mit der tatsächlichen Fläche überein? Sind die Grundstücksgrenzen im Allgemeinen und zu Nachbargrundstücken korrekt angegeben? (Gelegentlich ist zur Klärung ein topografisches Gutachten vonnöten.)
- (iii) Gibt es besitzrechtliche Probleme (Besetzungen) - besonders bei Immobilien auf dem Land?
- (iv) Sind Umbauten zur Verbesserung der Immobilie vorgenommen worden, die nicht in der Grundstücksurkunde/im Grundbuch verzeichnet sind und die für den Käufer schwer absehbare Folgen haben könnten?

Auf der anderen Seite müssen auch die rechtliche Dokumentation der Immobilie („*certidões reais*“, Zertifikate über dingliche Belastungen), Unbedenklichkeitsbescheinigungen und persönliche Urkunden des Verkäufers und der Vorbesitzer (der letzten 15 (fünfzehn) Jahre) überprüft werden, um eventuelle Risiken auszuschließen, die einen Kauf erschweren oder unmöglich machen.

Anhand dieser Dokumentation wird bewertet:

- (i) ob sich die Immobilie im Eigentum des Verkäufers befindet;
- (ii) ob Belastungen oder Verbindlichkeiten auf der Immobilie bestehen;
- (iii) ob der Eigentumstitel des Verkäufers und der Vorbesitzer gültig ist und damit die vorherigen Eigentumsübertragungen ordnungsgemäß abgelaufen sind;
- (iv) ob die Immobilie im Grundbuchauszug/Grundbuch angemessen beschrieben ist;
- (v) ob der Verkäufer die Immobilie tatsächlich verkaufen kann oder ob Klagen oder Verfahren laufen, die den Erwerb durch den Käufer gefährden könnten, ob also die vorherigen Übertragungen ohne Betrug gegenüber Dritten

stattfanden und ob keine Klagen anhängig sind, die die Immobilie betreffen könnten; und

- (vi) ob die Immobilie mit Schulden, insbesondere mit Steuerschulden, belastet ist.

Vom Verkäufer und den Vorbesitzern sind Urkunden darüber einzufordern, ob Wechselproteste oder andere Proteste vorliegen. Diese Urkunden werden von der Bundesjustiz, von den Gerichten der Bundesstaaten und von der Arbeitsgerichtsbarkeit (sowohl am Ort der Immobilie als auch an den Wohnorten des Verkäufers und der Vorbesitzer) ausgestellt und sollen u.a. klären:

- (i) ob die Immobilie Gegenstand juristischer Auseinandersetzungen ist; und
- (ii) ob ein Gläubigerbetrug registriert ist oder ob eine Vollstreckung den Kauf annullieren könnte, falls der Verkäufer im Moment des Verkaufs insolvent ist, also über kein ausreichendes zusätzliches Vermögen verfügt, um Schulden auszugleichen, die er im Moment des Verkaufs hat.

Aber die Analyse der Dokumentation innerhalb der marktüblichen Standards zeigt Treu und Glauben des Käufers und minimiert die Geschäftsrisiken.

Das wichtigste Dokument, das beim Kauf zu analysieren ist, ist der Grundbuchauszug mit den dazugehörigen Aufzeichnungen über die letzten 20 (zwanzig) Jahre der Immobilie, die Informationen über die Erwerbskette, die Gesamtfläche und die bebaute Fläche sowie über eventuelle Belastungen oder Verbindlichkeiten enthalten.

2.2. Das Grundbuch - Definitionen und einzutragende Rechte

Jede Immobilie hat eine Grundbuchnummer (oder eine Abschrift, falls sie vor 1973 erworben wurde) beim Grundbuchamt. Im Grundbuchauszug finden sich mindestens:

- (i) eine Beschreibung des Anwesens, und zwar sowohl des Grundstücks als auch der Gebäude;
- (ii) der Name und die Personalausweisnummer des ersten Besitzers und aller weiteren bis zum aktuellen Besitzer; und
- (iii) Belastungen oder Verbindlichkeiten, die auf der Immobilie ruhen (wie beispielsweise Hypotheken, Pfändungen, Nießbrauch, Grunddienstbarkeiten zugunsten anderer Immobilien etc.).

Der Grundbuchauszug ist ein Dokument des zuständigen Grundbuchamts, in dem die Immobilie beschrieben wird und Rechtshandlungen in Bezug auf Veräußerungen, Sicherheitsleistungen und Belastungen aufgelistet sind sowie andere Fakten, die die Immobilie betreffen. Damit eine Veränderung der Immobilienbeschreibung in den Grundbuchauszug aufgenommen wird, ist ein Verwaltungsverfahren vor dem Grundbuchamt oder in einigen Fällen, falls es Auseinandersetzungen mit den Inhabern benachbarter Grundstücke gibt, ein Gerichtsverfahren notwendig.

Über die im Grundbuchauszug beschriebenen Rechtshandlungen, bei denen es sich um eigene Eintragungen oder um Vermerke handeln kann¹, wird den wichtigsten Prinzipien des brasilianischen Registerrechts Rechnung getragen:

- (i) dem Prioritätsprinzip, nach dem der zuerst erfolgten Eintragung Priorität vor späteren Eintragungen eingeräumt wird²;
- (ii) dem Spezialitätsprinzip, nach dem die im Grundbuchamt eingetragenen Rechte eindeutig identifizierbar sein müssen;

¹ Eingetragen oder vermerkt werden nur Rechtshandlungen, für die dies gesetzlich vorgesehen ist. Eingetragen werden im Allgemeinen Eigentumsübertragungen oder Belastungen; vermerkt werden beispielsweise der Wegfall von Belastungen, die Änderung des Familienstandes des Besitzers, eine Änderung des Unternehmensnamens etc.

² Ein Titel, der beim Grundbuchamt gemeldet wird, erhält eine Nummer (Vormerkung), und die Eintragungen folgen der chronologischen Reihenfolge der Vormerkung.

- (iii) dem Legalitätsprinzip, nach dem die eingetragenen Rechtsgeschäfte gültig sein müssen;
- (iv) dem Publizitätsprinzip, nach dem jeder Interessierte Einsicht in die im Grundbuch eingetragenen Rechtshandlungen und dinglichen Rechte hat.

Aber das Katastersystem hat in Brasilien keine absolute Gültigkeit, das heißt, der Schutz Dritter, die nach Treu und Glauben handeln, setzt voraus, dass sie sich über eine Reihe von Fragen bezüglich der Immobilie informieren, statt sich allein auf den Grundbuchauszug zu verlassen (daher die Notwendigkeit, die unter der Überschrift *Vorsichtsmaßnahmen beim Immobilienkauf* genannten Dokumente zu überprüfen).

Hierzu ist anzumerken, dass es unendlich viele Rechtssituationen gibt, die auf den Kauf einer Immobilie Auswirkungen haben können. Insbesondere sind auch die Systeme zur Zuweisung von Klagen an verschiedene Gerichte in ganz Brasilien nicht miteinander vernetzt.

Die Informationen im Grundbuchauszug werden mit den Daten aus der oben genannten Vor-Ort-Begehung verglichen, um eventuelle Differenzen bezüglich der Größe des Grundstücks (die wie gesagt zu Gerichtsprozessen führen könnten) festzustellen und zu prüfen, ob Umbauten vorgenommen wurden, die nicht den Vorgaben der örtlichen Gemeindeverwaltung und/oder der brasilianischen Sozialversicherungsbehörde³ entsprechen.

2.3. Obligatorische öffentliche Beurkundungen und Verfahren

Durch die öffentliche Beurkundung wird das Eigentum an einer Immobilie von einer Person auf eine andere übertragen. Dieses Dokument wird vom Inhaber/Verkäufer und vom Käufer in Anwesenheit eines Notars unterzeichnet, der öffentlichen Glauben genießt und

³ Beim Bau einer Immobilie wird eine Abgabe an die Sozialversicherung fällig, die sich nach der Quadratmeterzahl richtet.

der Rechtshandlung Publizität verleiht, so dass sie gegenüber Dritten Gültigkeit erlangt⁴.

Wichtig ist, dass die Eigentumsübertragung in Brasilien nur über die Registrierung der öffentlichen Urkunde im Grundbuchauszug der Immobilie erfolgt, so dass die Maxime lautet: „Ohne Grundbucheintrag kein Eigentum“.

Obwohl die notwendigen Dokumente nicht in ganz Brasilien dieselben sind, sind einige essentiell und unverzichtbar für die Beurkundung, und zwar: (i) Zertifikat über den Grundbuchauszug, ausgestellt höchsten 30 (dreißig) Tage vor dem Datum der Veräußerung; (ii) Unbedenklichkeitsbescheinigung, ausgestellt durch die Sozialversicherung INSS (nur für juristische Personen); (iii) Unbedenklichkeitsbescheinigung bezüglich Bundessteuern und ausstehender Schulden beim Bund; und (iv) steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung.

Bei Immobilien auf dem Land werden außerdem die letzte Grundsteuererklärung, ein vom Institut für Kolonisierung und Agrarreform (INCRA) ausgestellter Beleg über die Durchführung der Georeferenzierung und ein Zertifikat über die Eintragung der Immobilie angefordert.

Des Weiteren stellt die entgeltliche Übertragung einer Immobilie einen Steuertatbestand dar: Die kommunale Grundstücksübertragungssteuer ITBI liegt je nach Kommune bei 2% (zwei Prozent) bis 4% (vier Prozent). Auch die Zahlungsfrist hängt von den Gesetzen der jeweiligen Kommune ab, wobei die ITBI im Allgemeinen vor der endgültigen Beurkundung erhoben wird.

⁴ Es gibt Fälle, in denen die Übertragung einer Immobilie durch privatschriftliche Verträge zulässig ist, wie z.B.: (i) Verkauf und Kauf einer Immobilie mit Finanzierung im Rahmen des Immobilienfinanzierungssystems gemäß Gesetz Nr. 9.514/97; (ii) Kauf und Verkauf einer Immobilie in einem beliebigen Wert mit Finanzierung durch das Wohnraumfinanzierungssystem; und (iii) Rechtsgeschäfte über Immobilien, deren Wert höchstens das Dreißigfache des höchsten in Brasilien geltenden Mindestlohns beträgt.

Bei einer unentgeltlichen Übertragung (Schenkung) wird die Erbschafts- und Schenkungssteuer ITCMD erhoben, eine Steuer der Bundesstaaten zu einem Satz von meist 4% (vier Prozent). Die Zahlungsfrist hängt von den Gesetzen des jeweiligen Bundesstaates ab, wobei die ITCMD im Allgemeinen vor der endgültigen Beurkundung der Schenkung erhoben wird.

2.4. Formen der Übertragung von Immobilieneigentum

Neben (i) Kauf und Verkauf lässt das brasilianische Recht auch andere Formen der Eigentumsübertragung zu: (ii) Schenkungen; (iii) Tauschgeschäfte; (iv) Leistungen an Erfüllung Statt; und (v) gesellschaftsrechtliche Geschäfte wie die Einbringung von Gütern oder Fusionen und Übernahmen.

- (i) **Kauf und Verkauf:** Beim Kauf und Verkauf einer Immobilie ist es üblich, einen Vorvertrag abzuschließen, eine sogenannte Kauf- und Verkaufsvereinbarung oder ein Kauf- und Verkaufsversprechen. Dieser Vorvertrag kann eine öffentliche Urkunde oder ein privatschriftlicher Vertrag sein. Bei einer Kauf- und Verkaufsvereinbarung verpflichtet sich der Verkäufer zum Verkauf, der Käufer zum Kauf einer bestimmten Immobilie zu einem bestimmten Preis, wobei (i) manchmal eine Anzahlung geleistet wird und der Restbetrag nach Abschluss der gesetzlichen Prüfung und Ausstellung der endgültigen Urkunde gezahlt wird; (ii) manchmal eine Anzahlung geleistet wird und der Saldo in Raten gezahlt wird; dabei hängt die erste Rate vom Abschluss der gesetzlichen Prüfung und die letzte Rate von der öffentlichen Beurkundung ab. (In einigen Fällen kann die Urkunde vor der vollständigen Zahlung ausgestellt werden. Dann erklärt der Käufer, dass er dem Verkäufer den Restbetrag schuldig ist, und er kann dem Verkäufer Sicherheiten geben wie die Bürgschaft eines Dritten, eine Sicherheit auf die Immobilie selbst oder auf eine andere Immobilie, die Eigentum des Käufers ist.)

Neben dem zufriedenstellenden Abschluss der gesetzlichen Prüfung können auch andere Bedingungen gestellt

werden, wie beispielsweise die Genehmigung eines bestimmten Bauprojekts.

Damit aus der Kauf- und Verkaufsvereinbarung ein dingliches Recht wird, muss der Käufer sie im Grundbuchauszug der Immobilie eintragen.

Falls der Verkäufer sich weigert, Kauf und Verkauf öffentlich beurkunden zu lassen, kann der Käufer einen Prozess anstrengen, damit ihm die Immobilie gerichtlich zugesprochen wird, indem der Richter anstelle des Verkäufers für die Übertragung des Eigentums beim zuständigen Grundbuchamt entscheidet.

- (ii) **Schenkung:** Der Schenker kann die Schenkung einer Immobilie, die sich in seinem Eigentum befindet, optional an Bedingungen knüpfen.

Damit die Schenkung Gültigkeit erlangt, muss belegt werden, dass sie innerhalb der zugelassenen Grenzen liegt: Nach brasilianischem Recht sind 50% (fünfzig Prozent) des Eigentums einer Person für die gesetzlichen Erben reserviert („Pflichtteil“). Außerdem darf der Schenker nicht sein gesamtes Eigentum verschenken, ohne ausreichende Mittel für seinen eigenen Unterhalt zu behalten.

- (iii) **Tauschgeschäft:** Bei einem Tauschgeschäft überträgt eine Vertragspartei eine Immobilie an die andere Vertragspartei, die der ersten im Gegenzug Mobilien oder Immobilien überträgt. Falls die getauschten Güter nicht denselben Wert haben, kann die Partei, die das Gut von geringerem Wert überträgt, einen bestimmten Geldbetrag hinzuzahlen, die sogenannte Baraufgabe.

- (iv) **Leistung an Erfüllungs Statt:** Bei der Leistung an Erfüllungs Statt übergibt eine Partei der anderen ein bestimmtes Gut, um eine bestimmte Schuld zu tilgen.

- (v) **Andere (gesellschaftsrechtliche Geschäfte):** Bei der Einbringung von Gütern in eine Aktiengesellschaft oder eine GmbH erhält der Gesellschafter oder Aktionär Aktien oder

Anteile und zahlt durch die Übereignung einer Immobilie an die Gesellschaft. So geht die Immobilie in das Eigentum der Gesellschaft über, und der Gesellschafter oder Aktionär erhält Aktien oder Anteile im Wert der Immobilie.

Bei einer Übernahme geht eine Immobilie der übernommenen Gesellschaft ins Eigentum der übernehmenden Gesellschaft über. Bei einer Fusion wird die neue Gesellschaft, die aus der Zusammenlegung zweier anderer Gesellschaften gegründet wurde, zur Eigentümerin von Immobilien, die einer dieser zwei Gesellschaften gehörten.

Bei der Übereignung von Immobilien im Zuge gesellschaftsrechtlicher Geschäfte wird keine ITBI fällig, solange die Gesellschaft, in deren Eigentum die Immobilie übergeht, in den 2 (zwei) folgenden Jahren nicht hauptsächlich Immobiliengeschäfte durchführt⁵.

3. EINSCHRÄNKUNGEN DES IMMOBILIENERWERBS DURCH AUSLÄNDER

Das brasilianische Recht macht einige Einschränkungen bezüglich des Erwerbs bestimmter Immobilien durch Ausländer, wie im Folgenden genauer erklärt wird:

3.1. Ländliche Immobilien

Beim Erwerb und bei der Pachtung von Grundstücken auf dem Land gibt es Einschränkungen gegenüber ausländischen natürlichen oder juristischen Personen sowie für brasilianische Unternehmen, die direkt oder indirekt von Ausländern kontrolliert werden.

Nach der anzuwendenden Norm können ausländische natürliche oder juristische Personen bis zu eine (1) Immobilie erwerben, solan-

⁵ Eine Gesellschaft führt dann hauptsächlich Immobiliengeschäfte durch, wenn über 50% (fünfzig Prozent) der Einnahmen aus der Vermietung oder Veräußerung von Immobilien stammen.

ge das Grundstück nicht größer ist als drei (3) „Module unbestimmter Nutzung“ (Módulos de Exploração Indefinida, MEI, eine durch das INCRA etablierte Maßeinheit, die je nach Kommune variiert).

In einer Stellungnahme, die im August 2010 vom brasilianischen Präsidenten genehmigt und im Regierungsanzeiger Diário Oficial da União veröffentlicht wurde, hat die Bundesanwaltschaft (Advocacia Geral da União, AGU) ihre Position überdacht und ist zu dem Standpunkt gekommen, dass von ausländischem Kapital kontrollierte brasilianische Unternehmen denselben Einschränkungen bezüglich ländlicher Immobilien unterliegen sollen wie ausländische Personen.

Gemäß der genannten Stellungnahme unterliegen von ausländischem Kapital kontrollierte brasilianische Unternehmen und ausländische Unternehmen im Allgemeinen, wenn die oben genannte Grenze von 3 (drei) MEI überschritten wird, den in Gesetz Nr. 5.709/71 vorgesehenen Restriktionen, die im Folgenden beschrieben werden, und müssen im Voraus eine Genehmigung des INCRA einholen.

Unter den Einschränkungen in Gesetz Nr. 5.709/71 sind folgende besonders zu nennen:

- (i) die Immobilien auf dem Land müssen für die Durchführung von Projekten in Ackerbau, Viehzucht, Industrie oder Kolonisierung verwendet werden, die im Voraus durch das Ministerium für landwirtschaftliche Entwicklung oder durch das Ministerium für Entwicklung, Industrie und Außenhandel genehmigt wurden; außerdem muss das Projekt mit den Aktivitäten des erwerbenden Unternehmens zu tun haben;
- (ii) die Gesamtfläche von Immobilien auf dem Land, die Ausländern gehören (einschließlich der oben genannten brasilianischen Unternehmen) darf 1/4 (ein Viertel) der jeweiligen Kommune nicht überschreiten;
- (iii) die Summe der Flächen, die Ausländern derselben Nationalität (einschließlich der oben genannten brasilianischen Unternehmen) gehören, darf 40% dieser Fläche in der jeweiligen Kommune nicht überschreiten; und

- (iv) die Flächen dürfen nicht mehr als 50 (fünfzig) zusammenhängende oder nicht zusammenhängende MEI gemäß Gesetz Nr. 5.709/71 bzw. nicht mehr als 100 (einhundert) MEI gemäß Gesetz Nr. 8.629/93 ausmachen.

Wichtig ist, dass bei Fusionen oder Übernahmen von Unternehmen, bei einer Änderung der Kontrollmehrheit eines Unternehmens oder bei der Umwandlung einer brasilianischen juristischen Person in eine ausländische juristische Person die entsprechenden Immobilienübertragungen ganz normalen Immobiliengeschäften gleichgestellt sind, da sie die Struktur eines Unternehmens so ändern können, dass die rechtlichen Einschränkungen greifen. So unterliegen auch diese Transaktionen einer vorherigen Genehmigung durch das INCRA und müssen den oben genannten Anforderungen entsprechen.

Falls die genannten Bedingungen nicht erfüllt werden, muss eine vorherige Genehmigung durch den Kongress eingeholt werden.

Die Nichtbeachtung der gesetzlichen Auflagen beim Kauf und Bezug von ländlichen Immobilien durch Ausländer macht die Rechtsabhandlung nichtig.

3.2. Grundstücke in Grenznähe

Auch der Kauf von Immobilien in Grenznähe durch Ausländer oder brasilianische Unternehmen unter ausländischer Kontrolle unterliegt in Brasilien Einschränkungen.

Das gilt für einen 150 (einhundertfünfzig) Kilometer breiten Streifen entlang der Landgrenze, der als essentiell für die nationale Sicherheit gilt.

Deshalb sind Transaktionen (mit Ausnahme von Transaktionen, die durch den nationalen Sicherheitsrat genehmigt sind) nicht erlaubt, bei denen Ausländer das Eigentum, den Besitz oder irgendein anderes dingliches Recht an einer ländlichen Immobilie erwerben. Dazu gehören neben anderen Rechten Hypotheken, die *Alienação Fiduciária* (s.u.), Oberflächenrechte, Nießbrauch, Grunddienstbar-

keiten etc. Das gilt auch für brasilianische Unternehmen, die direkt oder indirekt von Ausländern kontrolliert werden.

Jegliche Beteiligung an einer brasilianischen juristischen Person, die dingliche Rechte (einschließlich Sicherungsrechte) an einer ländlichen Immobilie in Grenznähe hat, muss also gemäß der einschlägigen Gesetzgebung im Voraus vom nationalen Sicherheitsrat genehmigt werden; andernfalls droht eine Auflösung der Gesellschaft. Das gilt für:

- (i) ausländische natürliche Personen mit Wohnsitz in Brasilien;
- (ii) ausländische juristische Personen mit einer Betriebsgenehmigung in Brasilien; und
- (iii) brasilianische juristische Personen, an denen eine ausländische natürliche Person ohne Wohnsitz in Brasilien oder eine ausländische juristische Person mit Sitz im Ausland in irgendeiner Form eine Mehrheitsbeteiligung am Gesellschaftskapital hält.

Außerdem können ausländische juristische Personen mit Betriebsgenehmigung in Brasilien oder von ausländischem Kapital kontrollierte brasilianische Unternehmen nur dann die vorherige Genehmigung erhalten, wenn die ländliche Immobilie für die Durchführung von Projekten in Ackerbau, Viehzucht, Industrie oder Kolonisierung verwendet werden, die mit den satzungsgemäßen Zielen des Unternehmens verknüpft sind.

Rechtshandlungen bezüglich ländlicher Immobilien in Grenznähe, die nicht im Einklang mit der einschlägigen Gesetzgebung stehen, sind kraft Gesetzes nichtig, und den Verantwortlichen wird ein Bußgeld auferlegt, das bis zu 20% des angegebenen Wertes des unrechtmäßig durchgeführten Geschäfts betragen kann.

3.3. Meergrundstücke

Meergrundstücke sind Immobilien, die an der Meeresküste und an Fluss- und Lagunenufern auf dem Festland oder auf Inseln liegen, wo sich die Gezeiten noch bemerkbar machen, in einer Entfernung von bis zu 33 (dreiunddreißig) Metern ab dem durchschnittlichen Was-

serstand von 1831, gemäß der Definition aus Artikel 2 der Gesetzesverordnung Nr. 9.760/46, die die Immobilien des Bundes reguliert.

Der Erwerb solcher Immobilien durch ausländische natürliche oder juristische Personen bedarf gemäß Artikel 205 der besagten Gesetzesverordnung Nr. 9.760/46 der Genehmigung durch den brasilianischen Präsidenten, der diese Entscheidung an den Finanzminister delegieren kann. Die Einholung dieser Genehmigung ist nicht nötig, wenn es sich um den Erwerb einer eigenständigen Einheit innerhalb einer Wohnanlage handelt, solange die Immobilie in einer urbanen Zone liegt und der rechnerische Anteil jeder einzelnen Wohnung am Gesamtgrundstück nicht größer ist als 1/3 der gesamten urbanen Fläche.

3.4. Amazonasgebiet

Der Erwerb von ländlichen Grundstücken in der gesetzlich definierten Planungsregion „Amazônia Legal“ unterliegt denselben Einschränkungen wie der Erwerb ländlicher Grundstücke in anderen Regionen Brasiliens, wie sie bereits beschrieben wurden.

Allerdings liegen dem Kongress derzeit Gesetzesprojekte vor, die den Erwerb von Immobilien im Amazonasgebiet mit anderen Auflagen verknüpfen wollen.

4. IMMOBILIENSICHERHEITEN

4.1. Die Hypothek

Die Hypothek ist ein dingliches Sicherungsrecht, das in Gesetz Nr. 10.406 vom 10.01.2002 (Bürgerliches Gesetzbuch) geregelt wird und gewährleisten soll, dass das mit der Hypothek belastete Gut bei einer Vollstreckung wegen Nichterfüllung durch den Schuldner gepfändet wird. Damit können sowohl Schulden (finanzielle Verbindlichkeiten) als auch Pflichten und Unterlassungspflichten gesichert werden.

Die Hypothek entsteht durch eine öffentliche Beurkundung durch einen Notar⁶, die (i) vom Gläubiger und (ii) vom Eigentümer der Immobilie, der mit dem Schuldner nicht identisch sein muss, unterzeichnet wird.

Nach Unterzeichnung der Urkunde (oder des privaten Vertrages) wird ein Original beim zuständigen Grundbuchamt eingereicht und im entsprechenden Grundbuchauszug eingetragen. Ab diesem Moment gilt die Hypothek als vollständig zustande gekommen und erlangt Gültigkeit gegenüber Dritten. Ohne die Eintragung hat die Hypothek keine Priorität vor eventuellen anderen Gläubigern.

Auf der Urkunde müssen unter anderem folgende Informationen enthalten sein:

- (i) der Gesamtwert, der Höchstwert oder der Schätzwert der Schuld;
- (ii) die Frist zur Zahlung der Schuld;
- (iii) gegebenenfalls der Zinssatz; und
- (iv) eine detaillierte Beschreibung der Immobilien, die als Sicherheit dienen.

Neben diesen obligatorischen Klauseln können Abmachungen bezüglich einer früheren Fälligkeit der Schulden getroffen werden, beispielsweise im Falle der Nichtzahlung einer oder mehrerer Raten oder der Nichterfüllung irgendeiner anderen Verpflichtung. Außerdem können Pflichten zur Erhaltung des Gutes festgelegt und Vorkehrungen für den Ersatz des Gutes bei Untergang der Sicherheit getroffen werden.

Gesetzlich unzulässig sind Klauseln, die die Veräußerung der Immobilie durch den Eigentümer ausschließen. Es kann jedoch bestimmt

⁶ Das Gesetz sieht Fälle vor, in denen eine Hypothek durch einen privatschriftlichen Vertrag zustande kommen kann, zum Beispiel: (i) wenn der Wert der Immobilie weniger als das Dreißigfache des Mindestlohns beträgt; und (ii) wenn es bei der Hypothek um den Erwerb einer Immobilie über das Wohnraumfinanzierungssystem geht.

werden, dass bei Veräußerung ohne vorherige und ausdrückliche Genehmigung durch den Gläubiger die Schulden früher fällig werden.

Wichtig ist bei Hypotheken außerdem, dass dem Gesetz nach mehr als eine Hypothek auf dasselbe Gut aufgenommen werden können, solange diese Möglichkeit von anderen Gläubigern nicht ausgeschlossen wurde. Dabei ist aber zu beachten, dass bei einer Vollstreckung zuerst die höherrangigen Gläubiger ausbezahlt werden, das heißt, der erste Gläubiger hat Priorität vor dem zweiten, der zweite vor dem dritten usw.

Wenn alle Verpflichtungen erfüllt und die Schulden getilgt sind, übergibt der Gläubiger dem Schuldner eine Quittung, was die Löschung der Hypothek beim zuständigen Grundbuchamt ermöglicht.

Wenn der Schuldner seine Verpflichtungen allerdings nicht erfüllt, wird eine Zwangsvollstreckung notwendig, deren Ablauf sich folgendermaßen zusammenfassen lässt:

- (i) Nach Antrag auf die Vollstreckung wird der Schuldner aufgefordert, innerhalb von drei Tagen den fälligen Betrag zu zahlen; kommt er dieser Aufforderung nicht nach, wird das mit der Hypothek belastete Gut gepfändet.
- (ii) Die Pfändung wird angeordnet, und der Gläubiger muss sie im zuständigen Grundbuchamt eintragen lassen.
- (iii) Unabhängig von der Pfändung kann der Schuldner innerhalb von 10 (zehn) Tagen nach der Zahlungsaufforderung Widerspruch gegen die Vollstreckung einlegen.
- (iv) Der Widerspruch gegen die Vollstreckung wird im Rahmen des Schuldnerschutzes auf dem ordentlichen Gerichtsweg erhoben; während des Verfahrens wird die Pfändung im Allgemeinen nicht ausgesetzt.
- (v) Werden keine Widersprüche gegen die Vollstreckung eingelegt oder werden diese als unbegründet abgelehnt, wird mit der Vollstreckung fortgefahren, und das Gut wird bewertet.
- (vi) Die Bewertung kann je nach Sachlage durch einen Justizbeamten oder durch einen Gerichtssachverständigen erfolgen.

- (vii) Nach der Bewertung kann eine der folgenden Maßnahmen ergriffen werden, und zwar in dieser Präferenzreihenfolge:
- (viii.1) Das Gut wird dem Gläubiger zugesprochen: Der Gläubiger beantragt, dass das Eigentum an der mit der Hypothek belasteten Immobilie an ihn übertragen wird; dann darf der Betrag, der dadurch von den Schulden abgezogen wird, nicht niedriger als der Schätzwert der Immobilie sein
 - (viii.2) Das Gut wird in Eigeninitiative veräußert: Die Immobilie wird öffentlich zum Kauf angeboten und an den Höchstbietenden verkauft, und zwar auf Eigeninitiative durch entsprechend spezialisierte Dienstleister oder Unternehmen. Oder:
 - (viii.3) Das Gut wird in einer Zwangsversteigerung veräußert: Die Immobilie wird öffentlich zum Kauf angeboten und an den Höchstbietenden verkauft, wobei die Veräußerung in den Räumen des Gerichts und auf Initiative der Justiz stattfindet.

Falls der Schuldner die Immobilie nach deren Verkauf nicht räumt, muss der neue Eigentümer seine Besitzeinweisung vor Gericht durchsetzen. Dieses Verfahren wird auf dem ordentlichen Gerichtsweg verhandelt, und einstweilige Räumungsverfügungen sind gesetzlich nicht vorgesehen.

Wenn der durch die Veräußerung erzielte Betrag nicht ausreicht, um die Schulden zu tilgen, erstreckt sich die Zwangsvollstreckung auch auf die übrigen Güter und Rechte im Eigentum des Schuldners.

4.2. Die *Alienação Fiduciária*

Die *Alienação Fiduciária* ist eine Sicherungsübereignung, bei der der Schuldner („Fiduciante“) dem Gläubiger („Fiduciário“) als Sicherheit für seine finanziellen Schulden vorübergehend das Eigentum an einer Immobilie überträgt (das Eigentum erlischt mit der Erfüllung einer Bedingung). Die *Alienação Fiduciária* von Immobilien ist im Gesetz Nr. 9.514/97 geregelt.

Sie kann von natürlichen oder juristischen Person verwendet werden, solange der geschäftsfähige Veräußerer über das Eigentum an der als Sicherheit gegebenen Sache verfügt und frei darüber verfügen kann.

Die *Alienação Fiduciária* kommt zustande gemäß Artikel 38 des Gesetzes Nr. 9.514/97 durch Eintragung der entsprechenden öffentlichen Beurkundung oder des privatschriftlichen Vertrags mit Wirkung einer öffentlichen Urkunde beim zuständigen Grundbuchamt, wenn es dabei um den Erwerb einer Immobilie über das Wohnraumfinanzierungssystem geht.

Durch diese Übereignung bleibt der Schuldner im direkten Besitz, der Gläubiger im indirekten Besitz der Immobilie.

Im zugrunde liegenden Vertrag müssen nach Artikel 24 des Gesetzes Nr. 9.514/97 mindestens folgende Informationen enthalten sein:

- (i) der Wert der Hauptforderung;
- (ii) das Zahlungsziel und die Zahlungsbedingungen des Darlehens oder des Kredits;
- (iii) der Zinssatz und die Finanzierungskosten;
- (iv) eine Klausel, durch die die Sicherungsübereignung zustande kommt, mit einer Beschreibung der vertragsgegenständlichen Immobilie und der Form des Erwerbs sowie der Nennung des Eigentumstitels;
- (v) eine Klausel, die dem Schuldner zusichert, dass er, solange er die Bedingungen erfüllt, die gesicherte Immobilie frei benutzen kann, auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko;
- (vi) eine Nennung des Immobilienwertes für den Verkauf in einer öffentlichen Versteigerung sowie der Kriterien für die entsprechende Überprüfung;
- (vii) Klauseln zum Versteigerungsverfahren, falls die Schulden nicht getilgt werden. Außerdem ist die Karenzzeit zu nennen, nach deren Ablauf der Schuldner in Verzug gerät.

Wenn die Schulden und die Finanzierungskosten gezahlt sind, erlischt das vorübergehende Eigentum, und der Gläubiger muss dem Schuldner innerhalb von 30 (dreißig) Tagen eine entsprechende

Quittung ausstellen; andernfalls muss er dem Schuldner einen Betrag von bis zu 0,5% des Vertragswertes zahlen. Die Quittung ist dem zuständigen Grundbuchamt zur Löschung der Eintragung über die Sicherungsübereignung vorzulegen.

Wenn die Schulden am Fälligkeitsdatum nicht bezahlt sind, befindet sich der Schuldner in Verzug, und es beginnt die außergerichtliche Vollstreckung, die aus zwei aufeinanderfolgenden Phasen besteht:

Phase 1: Verzugsbereinigung:

- Nach der im Vertrag vorgesehenen Karenzzeit erhält der Schuldner einen Mahnbescheid vom zuständigen Grundbuchamt und wird aufgefordert, die Schulden innerhalb von 15 (fünfzehn) Tagen zu begleichen.
- Wird die Schuld innerhalb dieser 15 (fünfzehn) Tage beglichen, gilt wieder der Vertrag über die Alienação Fiduciária, und nach 3 (drei) Tagen übergibt der Beamte des Grundbuchamts dem Gläubiger den erhaltenen Betrag abzüglich der Mahnbescheidsgebühren.

Phase 2: Keine Verzugsbereinigung:

15 (fünfzehn) Tage nach Zustellung des Mahnbescheids erstellt der Grundbuchbeamte im Grundbuchauszug einen Vermerk darüber, dass die Immobilie endgültig ins Eigentum des Gläubigers übergeht, der die Übertragungssteuer zu zahlen hat.

- 30 (dreißig) Tage, nachdem die Immobilie endgültig ins Eigentum des Gläubigers übergegangen ist, muss dieser eine öffentliche Versteigerung einleiten, um die Immobilie zu veräußern.
- 1. Versteigerung: Bei der ersten Versteigerung gilt der Wert der Immobilie als Richtwert für die Angebotsabgabe. Es gilt also Folgendes: (i) Wenn die Gebote so hoch oder höher als der Wert der Immobilie gemäß dem Vertrag über die Alienação Fiduciária sind, muss der Gläubiger die Immobilie an den Meistbietenden verkaufen. (ii) Wenn in der ersten Versteige-

zung kein Gebot abgegeben wird, das mindestens dem im Vertrag angegebenen Wert der Immobilie entspricht, wird innerhalb von 15 (fünfzehn) Tagen eine 2. Versteigerung durchgeführt.

- 2. Versteigerung: Bei der zweiten Versteigerung gilt der Wert der Schulden als Richtwert für die Angebotsabgabe. Es gilt also Folgendes: (i) Der Gläubiger akzeptiert das Angebot, das so hoch wie oder höher als der Wert der Schulden (Haupt- und Nebenforderungen) des Schuldners ist. (ii) Wenn in der zweiten Versteigerung kein Gebot abgegeben wird, das mindestens dem Schuldenwert (Haupt- und Nebenforderungen) entspricht, ist der Gläubiger nicht zu einer dritten Versteigerung verpflichtet und kann zum endgültigen Eigentümer der Immobilie werden. Dann gelten die Schulden als beglichen, und der Gläubiger muss dem Schuldner eine entsprechende Quittung ausstellen. Eine Vollstreckung zur Durchsetzung des verbleibenden Betrags ist nicht möglich.

Falls das Höchstgebot höher ist als die zu begleichenden Schulden, muss der Gläubiger dem Schuldner den Differenzbetrag innerhalb von 5 (fünf) Tagen nach der ersten bzw. zweiten Versteigerung überreichen und sich diese Zahlung quittieren lassen.

Falls der Schuldner die Immobilie nicht räumt, nachdem diese endgültig ins Eigentum des Gläubigers oder des Käufers übergegangen ist, kann der neue Eigentümer gemäß der einschlägigen Gesetzgebung seine Besitzeinweisung per einstweiliger Verfügung vor Gericht durchsetzen.

Der Vertrag über die *Alienação Fiduciária* erlischt in folgenden Fällen: a) Erfüllung der Hauptschuld; b) Untergang der vertragsgegenständlichen Immobilie; c) Verzichtserklärung durch den Gläubiger; d) gerichtliche Zusprechung, Abbezahlung, außergerichtliche Versteigerung oder außergerichtlicher Verkauf; e) Vereinigung oder Personalunion von Schuldner und Gläubiger; f) Enteignung; g) Erfüllung der auflösenden Bedingung, falls vorgesehen.

5. ANDERE DINGLICHE RECHTE

Neben dem Eigentum, der eingetragenen Kauf- und Verkaufsvereinbarung, der Hypothek und der *Alienação Fiduciária* (die zwei letztgenannten sind dingliche Sicherheitsrechte) gelten noch weitere Rechte als dingliche Rechte an Immobilien: Oberflächenrechte, Grunddienstbarkeiten, Nießbrauch, Nutzung, Wohnrecht, Nutzungspfand, die Überlassung zu Wohnzwecken und die Überlassung von dinglichen Nutzungsrechten.

Alle genannten dinglichen Rechte müssen öffentlich beurkundet und beim Grundbuchamt eingetragen werden. Da die vorliegende Arbeit nur einen Überblick über das brasilianische Immobilienrecht geben soll, sollen im Folgenden die Konzepte kurz erklärt werden, ohne dabei ins Detail zu gehen.

5.1. Oberflächenrecht

Beim Oberflächenrecht überlässt der Eigentümer einem anderen für eine bestimmte Zeit entgeltlich oder unentgeltlich das Recht, auf dem Grundstück zu bauen oder Ackerbau zu betreiben. Im Falle der Veräußerung der Immobilie oder des Oberflächenrechts hat der Rechteinhaber bzw. der Immobilieneigentümer bei gleichen Bedingungen ein Vorzugsrecht.

5.2. Grunddienstbarkeit

Bei der Grunddienstbarkeit wird dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks ein Nutzungsrecht zuerkannt am belasteten, dienenden Grundstück eines anderen Eigentümers. Eine Grunddienstbarkeit kommt durch eine ausdrückliche Erklärung der Eigentümer oder per Testament zustande. Eine Grunddienstbarkeit kann zeitlich begrenzt oder unbegrenzt und unentgeltlich oder entgeltlich vereinbart werden.

5.3. Nießbrauch

Der Nießbrauch ist das Recht der Fruchtziehung und der Nutzung einer fremden Sache, ohne die Sache in ihrer Substanz zu verändern. Der Nießbrauch kann zeitlich begrenzt oder lebenslang und unentgeltlich oder entgeltlich vereinbart werden.

5.4. Nutzungsrecht

Das Nutzungsrecht ist das Recht, aus einer fremden Sache die Nutzungen zu ziehen, die zur Deckung des Eigenbedarfs oder des Bedarfs der eigenen Familien notwendig sind. Ein Nutzungsrecht kann zeitlich begrenzt oder lebenslang und unentgeltlich oder entgeltlich vereinbart werden.

5.5. Wohnrecht

Das Wohnrecht ist das dingliche Recht, zeitweise und unentgeltlich selbst und mit der eigenen Familie in einem fremden Haus oder einer fremden Wohnung zu wohnen.

5.6. Nutzungspfand

Das Nutzungspfand (Antichrese) findet im brasilianischen Recht selten Anwendung und ist das Recht des Gläubigers, der sich im Besitz einer Sache des Schuldners befindetet, die Nutzungen daraus zu ziehen und den Ertrag auf die geschuldete Leistung anzurechnen.

6. VERMIETUNG

Die Verträge über die Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen in städtischen Immobilien unterliegen den Bestimmungen des Gesetzes Nr. 8.245/91 („Mietgesetz“) in seiner gültigen Fassung.

Es handelt sich um typische gegenseitige Verträge, nämlich zwischen Vermieter und Mieter, die jeweils Rechte und Pflichten be-

züglich der vertragsgegenständlichen Immobilie übernehmen. Ein Mietvertrag ist ein entgeltlicher Vertrag, über den sich der Mieter verpflichtet, für die Nutzung der Immobilie die finanzielle Gegenleistung, also den Mietzins, zu zahlen. Der Mietzins kann für einen beliebigen Zeitraum festgelegt werden, aber im Allgemeinen wird ein monatlicher Mietzins vereinbart. Ein Mietvertrag kann befristet oder unbefristet abgeschlossen werden.

Das Mietgesetz schließt seine Anwendung auf folgende Mietobjekte ausdrücklich aus: (i) Immobilien im Eigentum des Bundes, der Bundesstaaten und der Kommunen; (ii) Garagenstellplätze; (iii) Werbeflächen; sowie (iv) Serviced Apartments und gleichgestellte Betriebe. Für Erstere gilt ein eigenes Gesetz, die Übrigen werden im bürgerlichen Gesetzbuch geregelt.

Bezüglich der typischen Mietverträge wollen wir hier einige wichtige Punkte aus dem Mietgesetz nennen:

- (i) Bei Mietverträgen mit einer Laufzeit von 5 (fünf) oder mehr Jahren hat der Mieter das Recht, den Vertrag durch Klage auf Verlängerung um weitere 5 (fünf) Jahre zu verlängern, solange u.a. folgende Bedingungen erfüllt sind: (i.1) schriftlicher Vertrag mit einer Laufzeit von 5 (fünf) oder mehr Jahren; (i.2) der Mieter betreibt sein Geschäft in derselben Branche seit mindestens 3 (drei) ununterbrochenen Jahren; (i.3) der vorgeschlagene Mietzins entspricht dem Marktwert; und (i.4) die Klage wird frühestens 1 (ein) Jahr und spätestens 6 (sechs) Monate vor Ablauf des geltenden Vertrages eingereicht.
- (ii) Wird die Immobilie während der Vertragslaufzeit veräußert, hat der Mieter ein Vorkaufsrecht zu gleichen Bedingungen wie Dritte. Der Mieter, dem dieses Vorkaufsrecht verweigert wird, kann: (ii.1) den Verkauf der Immobilie verhindern, wenn der Vertrag im Grundbuchauszug der Immobilie vermerkt ist; oder (ii.2) Ersatz für nachgewiesene Schäden und Verluste einfordern, wenn der Vertrag nicht im Grundbuchauszug der Immobilie vermerkt ist.
- (iii) Wird die Immobilie während der Vertragslaufzeit veräußert, kann der Käufer den Mietvertrag kündigen, damit die Im-

- moblie innerhalb von 90 (neunzig) Tagen geräumt wird, es sei denn, der Vertrag ist auf eine bestimmte Zeit befristet, enthält eine Gültigkeitsklausel für den Fall der Veräußerung und ist im Grundbuchauszug eingetragen.
- (iv) Die vollständige oder partielle Abtretung des Mietverhältnisses sowie die Untervermietung oder die Verleihung der Immobilie bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter, auch wenn es um Unternehmen desselben Konzerns geht.
 - (v) Wenn in einem Mietverhältnis über Gewerberaum der Mieter nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit das Mietobjekt mehr als 30 (dreißig) Tage nicht räumt, ohne dass der Vermieter dagegen Einspruch erhebt, wird das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert. Danach kann jede der Vertragsparteien den Vertrag kündigen, und zwar schriftlich und 30 (dreißig) Tage vor Räumung des Mietobjekts.

Obwohl die meisten in Brasilien abgeschlossenen Mietverträge Standardverträge sind und den Bestimmungen des Mietgesetzes unterliegen, hat durch die Globalisierung der Einfluss ausländischen Rechts zugenommen, und neue Mietstrukturen werden häufiger. Besonders zu nennen sind die Konzepte *Built to Suit* und *Sale and Lease Back*, die im Folgenden genauer beschrieben werden.

6.1. Built to Suit

Das Verfahren *Built to Suit*, der Neubau nach Mieterwunsch, besteht (i) im Erwerb eines im Voraus durch den Mieter ausgesuchten Grundstücks durch einen Investor (der der Vermieter sein wird); (ii) in der Ausarbeitung eines Projekts zum Bau oder Umbau eines Gebäudes nach zuvor durch den Mieter definierten Richtlinien. Der Vermieter richtet sich also voll und ganz nach den spezifischen Bedürfnissen des Mieters.

Bei dem US-amerikanischen Konzept handelt es sich um ein Geschäft, bei dem der Mieter den Bau einer bestimmten Immobilie gemäß seinen Bedürfnissen in Auftrag gibt, die ihm dann vom

Vermieter für einen bestimmten Zeitraum und gegen die Zahlung festgelegter monatlicher Beträge zur Verfügung gestellt wird. Im Allgemeinen werden langfristige Verträge mit Laufzeiten von zehn bis zwanzig Jahren geschlossen.

Es ist nicht unüblich, dass im Vertrag neben Mieter und Vermieter auch ein vom Vermieter unter Vertrag genommenes Bauunternehmen auftritt.

Die Immobilie wird also vom Vermieter oder im Auftrag des Vermieters nach den im Voraus festgelegten Vorgaben des Mieters gebaut; dann tritt der Vermieter die Nutzung gegen die Zahlung des Mietzinses an den Mieter ab. Oft werden die Forderungen, die aus solchen Mietverhältnissen entstehen, verbrieft. Dazu überträgt der Vermieter seine Forderungen an eine Verbriefungsgesellschaft und erhält den im Vertrag vereinbarten Betrag im Voraus durch den Verkauf der emittierten Wertpapiere (Certificados de Recebíveis Imobiliários, CRI) auf dem Markt. Dieses Verfahren wird weiter unten erklärt².

Solche Verträge bringen weit mehr Verpflichtungen mit sich als die meisten normalen Mietverträge. Beispielsweise muss in manchen Fällen ein Grundstück gekauft werden, und in jedem Fall muss eine Immobilie gemäß den Anforderungen des Mieters gebaut und übergeben werden. Im Gegenzug unterzeichnet der Mieter einen langfristigen Mietvertrag, was die hohen Investitionen des Vermieters rechtfertigt.

Da sich *Built-to-Suit-Verträge* in einer Reihe von Kriterien von einem klassischen Mietverhältnis unterscheiden und beispielsweise keiner spezifischen Gesetzgebung unterliegen, lassen sie sich als atypische Verträge bezeichnen.

Es ist bei solchen Verträgen recht üblich, dass die Vertragsparteien auf das Recht verzichten, vor Gericht auf Neufestsetzung des Miet-

² Die Abtretung der Mietzinsforderungen und die Emission von CRI sind bei jeder Art von Mietverträgen (Standardverträge und andere Verträge) möglich.

zinseszins zu klagen („Ação Revisional de Aluguel“), und dass der Mieter sich zur Zahlung einer erheblichen Vertragsstrafe verpflichtet, falls er den Mietvertrag frühzeitig kündigt. Diese Vertragsstrafe entspricht manchmal sogar der Summe aller Monatsmieten, die bis zum Ende der Vertragslaufzeit fällig geworden wären.

Obwohl es für solche Verzichtserklärungen keine Grundlage im Mietgesetz gibt, lassen sie sich aus den oben angeführten Gründen für zulässig erklären, da es sich um atypische Verträge handelt und das Mietgesetz somit nicht anwendbar ist.

Angesichts des wirtschaftlichen Gehalts des Vertrags empfiehlt sich die Aufnahme einer Schiedsklausel gemäß Gesetz Nr. 9.307/1996, um die schnelle Lösung eventueller Konflikte zu gewährleisten.

Dazu gibt es zwar noch keine eindeutige Rechtsprechung in Brasilien, da diese Vertragsform hier noch relativ neu ist, aber nach den wenigen bisher ergangenen Gerichtsurteilen sind Verzichtserklärungen bezüglich der Klage auf Neufestsetzung des Mietzinses bei *Built-to-Suit-Verträgen* zulässig und stehen nicht im Widerspruch zum Mietgesetz: Auf Grundlage von Treu und Glauben haben die Parteien Vertragsfreiheit, und wenn sie den Vertrag unter gleichen Voraussetzungen schließen und dabei von Anwälten beraten werden, spiegelt der Vertrag die Absichten der Vertragsparteien wider.

Andererseits gibt es leider noch kein Urteil zu der Vertragsbestimmung, die als Vertragsstrafe bei frühzeitiger Kündigung die Summe der bis Vertragsende fälligen Mietzahlungen ansetzt. Bei Mietverhältnissen, die unter das Mietgesetz fallen, beträgt die Vertragsstrafe bei frühzeitiger Kündigung im allgemeinen 3 (drei) Monatsmieten, multipliziert mit dem Anteil der verbleibenden Monate an der Vertragslaufzeit.

6.2. Sale and Lease Back

Das US-amerikanische Konzept des *Sale and Lease Back* (auch Sale-Lease-Back oder Rückmietverkauf) ist ein Geschäftsmodell, bei dem

das Eigentum an einer Immobilie gleichzeitig an einen Dritten verkauft und von diesem an den früheren Eigentümer vermietet wird.

Im Allgemeinen geschieht dies über befristete Mietverträge mit einer langen Laufzeit, damit die Rentabilität für den Käufer gewährleistet ist. Die Vertragslaufzeit ist für den potentiellen Käufer normalerweise ein entscheidender Faktor.

Ein *Sale-and-Lease-Back*-Vertrag ist sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer von Vorteil. Der Verkäufer bekommt Zugriff auf sein Anlagevermögen, kann die Immobilie aber weiterhin für seine Geschäftstätigkeiten nutzen. Gleichzeitig ist für den Käufer die Rentabilität gewährleistet für den Zeitraum, die er angesichts der nötigen Investitionen für angemessen hält.

Solche Verträge enthalten üblicherweise Klauseln über eine Vertragsstrafe, die bei frühzeitiger Kündigung fällig wird. Diese Vertragsstrafe entspricht der Summe aller ausstehenden Monatsmieten oder einem erheblichen Anteil dieser Summe.

Da ein *Sale-and-Lease-Back*-Vertrag aus den genannten Gründen als atypischer Vertrag angesehen werden kann, gelten dafür nicht dieselben Bestimmungen wie für typische Mietverhältnisse. Darin ähneln die *Sale-and-Lease-Back*-Verträge den **Built-to-Suit-Verträgen**.

7. IMMOBILIENFONDS

7.1. Einführung

Immobilienfonds (Fundos de Investimento Imobiliário, FII) bündeln Ressourcen für Investitionen in Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und ländliche Immobilien sowie in verwandte Aktiva wie beispielsweise Anteile an Private-Equity-Fonds, Forderungsfonds oder Aktienfonds, deren Strategie nur für Immobilienfonds zugelassene Geschäfte erlaubt oder deren Investitionen ausschließlich in die Bauwirtschaft und auf den Immobilienmarkt gehen.

Wie bei anderen Investmentfonds, die im Einklang mit der brasilianischen Gesetzgebung aufgelegt werden, werden die Mittel auf dem Kapitalmarkt aufgenommen. Zulässig ist dabei auch die Einbringung von Anteilen in Form von Immobilien oder Rechten an Immobilien, solange dafür ordnungsgemäß Gutachten vorliegen, die von spezialisierten Unternehmen erarbeitet wurden, und wenn die Anleger des Immobilienfonds - bei laufenden Fonds - diese Einbringung genehmigen.

Es können nur geschlossene Immobilienfonds aufgelegt werden, also Fonds, bei denen die Investoren ihre Anteile erst nach Ablauf der Laufzeit zurückgeben können und/oder wenn der Fonds vorzeitig aufgelöst wird.

7.2. Rechtsgrundlage

Immobilienfonds unterliegen dem Gesetz Nr. 8.668 vom 25. Juni 1993 in seiner gültigen Fassung und werden derzeit von der Börsenaufsicht (Comissão de Valores Mobiliários, CVM) reguliert.

Die CVM-Durchführungsvorschrift Nr. 472 vom 31. Oktober 2008 regelt die Verwaltung, den Betrieb, die öffentliche Platzierung der Anteile und die Bereitstellung von Informationen durch die Immobilienfonds.

Investitionsstrategie und Fondszusammensetzung

Nach den Bestimmungen der CVM können sich Immobilienfonds an Immobiliengeschäften durch den Kauf folgender Aktiva beteiligen:

- (i) dingliche Rechte jeglicher Art an Immobilien;
- (ii) falls die Ausgabe von und der Handel mit Anteilen durch die CVM registriert oder genehmigt wurde: Aktien, Schuldverschreibungen, Wandelanleihen und ihre Coupons, Rechte, Zeichnungsscheine und Zertifikate über den Split von Wertpapieren, Hinterlegungsbescheinigungen, Coupons von Schuldverschreibungen, Anteile an Investmentfonds, Wechsel und alle anderen Wertpapiere, solange der

- überwiegende Teil der Geschäfte der Emittenten für Immobilienfonds zulässig ist;
- (iii) Aktien oder Anteile an Unternehmen, deren einziger Zweck zu den für Immobilienfonds zulässigen Tätigkeiten gehört;
 - (iv) Anteile an Private-Equity-Fonds, die ausschließlich in für Immobilienfonds zulässige Geschäfte investieren, oder an Branchenfonds, die ausschließlich in der Bauwirtschaft und in den Immobilienmarkt investieren;
 - (v) Zertifikate über zusätzliches Bepflanzungspotential, die auf Grundlage der CVM-Durchführungsvorschrift Nr. 401 vom 29. Dezember 2003 ausgegeben wurden;
 - (vi) Anteile an anderen Immobilienfonds;
 - (vii) Immobilienwertpapiere und Anteile an Forderungsfonds, die ausschließlich in für Immobilienfonds zulässige Geschäfte investieren und deren Ausgabe und Handel bei der CVM angemeldet sind;
 - (viii) Hypothekenbriefe; und
 - (ix) verbriefte Immobilienkredite.

Außerdem zugelassen sind Investitionen in Bauprojekte, auch in Form von Vorschüssen, solange diese Mittel in den Erwerb von Grundstücken, die Durchführung von Bauarbeiten oder in die Markteinführung des Projekts fließen. Auch wenn ein Immobilienfonds spezialisierte Unternehmen unter Vertrag nimmt, ist der Fondsmanager für die effektive Kontrolle der Projektentwicklung verantwortlich.

Alle Immobilien, Güter und Nutzungsrechte, die durch den Immobilienfonds erworben werden, sind im Voraus zu bewerten. Außerdem sind die von der CVM vorgegebenen Mindestanforderungen einzuhalten.

7.3. Die wichtigsten Eigenschaften der Anteile

Die Anteile an Immobilienfonds sind rechnerische Bruchteile des Fondsvermögens und müssen stückelose Namensanteile sein.

Das Eigentum der Anteile verleiht den Investoren nicht das direkte Eigentum an den Fondsinvestitionen. Die Rechte der Anteilseigner

werden auf alle Aktiva des Portfolios nicht individuell ausgeübt, sondern proportional zur Anzahl der Anteile.

Also kann der Inhaber von Immobilienfondsanteilen:

- (i) kein dingliches Recht auf die Immobilien und auf Geschäfte ausüben, die Teil des Fondsvermögens sind; und
- (ii) nicht persönlich zur Verantwortung gezogen werden bezüglich rechtlicher oder vertraglicher Pflichten aus den Immobilien und Geschäften, die Teil des Fondsvermögens sind, oder bezüglich der Pflichten des Fondsmanagers; er ist lediglich zur Zahlung der gezeichneten Anteile verpflichtet.

Die Bestimmungen sehen die Möglichkeit vor, dass die Hauptversammlung der Anteilseigner einen oder mehrere Vertreter ernennt, die die Geschäfte oder Investitionen des Fonds kontrollieren und sich dabei für die Rechte und Interessen der Anteilseigner einsetzen.

Es können wie gesagt nur geschlossene Immobilienfonds aufgelegt werden, das heißt, die Rückgabe der Anteile vor Auflösung des Fonds ist nicht zulässig. Die Verteilung der Einnahmen und Gewinne des Fonds an die Anteilseigner darf ausschließlich über die partielle und/oder vollständige Rückzahlung der Anteile erfolgen, wobei die Regulierungsbestimmungen zu befolgen sind.

7.4. Fondsdienstleister

Die Verwaltung von Immobilienfonds erfolgt durch eine Geschäftsbank, eine Universalbank mit Investitionsportfolio oder mit Immobilienkreditportfolio und Investitionsportfolio, ein Brokerunternehmen oder ein Wertpapierhandelsunternehmen, eine Bausparkasse, eine Sparkasse oder eine Hypothekenbank.

Unabhängig von der Möglichkeit, Dritte für die Verwaltung der Immobilien unter Vertrag zu nehmen, liegt die Verantwortung für die Verwaltung der Aktiva des Immobilienfonds ausschließlich beim Fondsmanager, der das Fondsvermögen treuhänderisch verwahrt.

7.5. Anmeldung der Fonds und der öffentlichen Angebote bei der Börsenaufsicht CVM

Ein Immobilienfonds muss im Voraus bei der CVM angemeldet werden, die automatisch eine Genehmigung erteilt, wenn folgende Bedingungen nachweislich erfüllt sind: (a) die Zeichnung aller Anteile, die Gegenstand der Anmeldung sind, oder eines Teils der Anteile, solange der Mindestbetrag erreicht wird; (b) die Veröffentlichung der Bekanntmachung über das Ende des Platzierungszeitraums oder über die Zusammenfassung der abschließenden Daten zur Platzierung (oder Bekanntgabe der Schließung, falls die Zahl der Fondsanteile begrenzt ist); und (c) Anmeldung des Fonds im Bundessteuerregister für juristische Personen (CNPJ).

Das öffentliche Angebot der Fondsanteile hängt von der vorherigen Anmeldung bei der CVM ab und erfolgt durch intermediäre Institutionen, die zum Kapitalmarkt gehören.

Bei Immobilienfonds mit beschränkter Platzierung kann ein öffentliches Angebot auch ohne vorherige Anmeldung bei der CVM erfolgen, falls die in der gültigen Fassung der CVM-Durchführungsvorschrift Nr. 476 vom 16. Januar 2009 angeführten Einschränkungen bezüglich der Qualifikation und Anzahl der Investoren eingehalten werden.

8. VERBRIEFUNG VON IMMOBILIENFORDERUNGEN

8.1. Einführung

Verbriefungstransaktionen gewinnen in Brasilien an Bedeutung, und zwar besonders seit den 90er Jahren, als die Privatisierung und Entstaatlichung der Wirtschaft begann und die Regulierung stabilere Formen annahm. Die juristischen Strukturen, die für Verbriefungstransaktionen in Brasilien entstanden sind, sind zunehmend komplex und ausgereift. Dazu gehört eine Reihe von Verträgen, die zwischen den Beteiligten auf Grundlage von Treu und Glauben und gemäß der geltenden Gesetzgebung geschlossen werden.

Bei der Verbriefung von Immobilienforderungen geht es hauptsächlich darum, alternative Finanzierungsmöglichkeiten für den Originator (Emittenten) zu schaffen. Vorteile sind die geringeren Gebühren und die frühzeitige Freisetzung liquider Mittel.

8.2. Rechtsgrundlage

Das Gesetz Nr. 9.514 vom 20. November 1997 in seiner gültigen Fassung gibt die Regeln und Abläufe einer Immobilienverbriefung vor. Im Grunde werden Immobilienkredite ausdrücklich an eine Reihe von Wertpapieren (Immobilienwertpapiere, „CRI“) gekoppelt, und zwar über einen Verbriefungsvertrag, der durch eine Verbriefungsgesellschaft erstellt wird.

Die CVM-Durchführungsvorschrift Nr. 414 vom 30. Dezember 2004 in ihrer gültigen Fassung regelt die Einzelheiten des öffentlichen Angebots von Immobilienwertpapieren und der Anmeldung der Verbriefungsgesellschaften.

8.3. Die wichtigsten Eigenschaften der Immobilienwertpapiere

Die Immobilienwertpapiere (CRI) sind frei handelbare nominale Wertpapiere; sie sind das Versprechen der emittierenden Verbriefungsgesellschaft auf ihre Auszahlung in Bargeld.

Diese Wertpapiere eignen sich für langfristige Finanzierungen. Zum einen sind sie mit den Investitionen auf dem Immobilienmarkt kompatibel, da sie an die Finanzierungsbedingungen oder an langfristige Mietverträge der Kreditnehmer gebunden sind; zum anderen erfüllen sie die notwendigen Bedingungen, um auf dem Kapitalmarkt wettbewerbsfähig zu sein, indem sie die Mobilität und die Flexibilität des Wertpapiermarktes mit der notwendigen Sicherheit für die Investoren verbinden.

Die Verbriefung von Immobilienforderungen durch die Ausgabe von CRI erfolgt ausschließlich über Verbriefungsgesellschaften, die

sich als nichtfinanzielle Aktiengesellschaften konstituieren mit dem Zweck, die Forderungen zu erwerben und zu verbriefen und die CRI auf den Kapitalmarkt zu bringen.

Die Ausgabe der CRI erfolgt über einen Verbriefungsvertrag, ähnlich einer Emissionsurkunde bei Schuldverschreibungen, denn die CRI sind stückelose Wertpapiere (d.h. sie liegen nicht physischer Form vor). Der Verbriefungsvertrag verknüpft die Immobilienforderungen der Verbriefungsgesellschaft mit einer Reihe von durch die Gesellschaft emittierten Wertpapieren.

Der Verbriefungsvertrag wird zwischen der Verbriefungsgesellschaft und einem Treuhänder geschlossen, der unter Vertrag genommen wird, um die Inhaber der CRI zu vertreten. Er muss alle Eigenschaften der Forderungen enthalten, darunter die Identifizierung des/der entsprechenden Schuldner(s), den Nennwert der CRI, die Bedingungen für den Verkauf an die Investoren sowie spezifische Informationen zu der Immobilie/den Immobilien, auf die sich die Forderungen beziehen, eventuelle Sicherheiten etc.

8.4. Sicherheiten der Immobilienwertpapiere

Das Eigentum der Immobilie, auf die sich die CRI beziehen, ist nicht entscheidend für die Ausgabe der CRI.

Wie bereits dargestellt wurde, sind die CRI durch die Immobilienforderungen gesichert. Also haben CRI die Beträge als Sicherheit, die der Käufer einer Immobilie oder der Mieter einer Gewerbeimmobilie schuldet.

Sogar der Verkauf der Immobilie ist möglich, ohne dass die entsprechenden CRI abgewickelt werden müssen.

Mit Ausnahme der Verbriefungsgesellschaft, die die CRI ausgibt, muss keiner der an einer solchen Transaktion Beteiligten eine bestimmte Unternehmensform haben. Natürliche Personen und juristische Personen mit jeglicher Form von Haftungsbeschränkung können als Originatoren, Investoren oder Schuldner fungieren.

Die Regulierung durch die CVM, die Investoren schützen soll, macht die Bereitstellung einiger Informationen über die wirtschaftlich-finanzielle Lage der Originatoren verpflichtend. Das hängt insbesondere von ihrem (prozentualen) Anteil an der Sicherung der CRI ab. So sollen eventuelle Investoren mit ausreichend Informationen zu deren Zahlungsfähigkeit versorgt werden.

Kurz zusammengefasst sind Originatoren, deren Kreditforderungen weniger als 20% der Sicherheit einer CRI ausmachen, nicht verpflichtet, Informationen zur Verfügung zu stellen oder über ihre Finanzen so Buch zu führen, wie es die CVM vorschreibt.

Falls ein Originator für mehr als 20% der Sicherheit verantwortlich ist, ist die öffentliche Ausgabe solcher Wertpapiere nur dann zulässig, wenn der Originator über Bilanzen verfügt, die bei der CVM archiviert sind, den Anforderungen des Gesetzes Nr. 6.404 vom 15. Dezember 1976 in seiner gültigen Fassung entsprechen und von einem unabhängigen Auditor geprüft wurden. Allerdings wird ein solcher Originator von diesen Informationspflichten befreit, (i) wenn das öffentliche Angebot sich an weniger als 20 (zwanzig) Investoren richtet und (ii) wenn der Stückpreis der CRI bei R\$ 1.000.000,00 (eine Million) oder darüber liegt.

8.5. Registrierung der Immobilienwertpapiere bei der Börsenaufsicht CVM

Die CRI erreichen die Investoren über den öffentlichen Handel mit bei der CVM registrierten Wertpapieren, der durch intermediäre Institutionen durchgeführt wird, die zum Kapitalmarkt gehören.

Die CRI können auch Gegenstand eines öffentlichen Angebots mit beschränkter Platzierung sein, das dann auch ohne vorherige Anmeldung bei der CVM erfolgen kann, falls die in der gültigen Fassung der CVM-Durchführungsvorschrift Nr. 476 vom 16. Januar 2009 angeführten Einschränkungen bezüglich der Qualifikation und Anzahl der Investoren eingehalten werden.

9. MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS

Die Kanzlei Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados bietet seit ihrer Gründung juristische Lösungen, die den Bedürfnissen von Unternehmen entsprechen, und unterstützt ihre Klienten bei der Entscheidungsfindung.

Seriosität und Glaubwürdigkeit sowie die hohe Qualität der Dienstleistungen prägen die Kanzleigeschichte. Entstanden ist die Kanzlei aus einer gemeinsamen Vision einer Gruppe von Anwälten, die seit mehr als 20 Jahren zusammenarbeiteten und 1992 die Boutique-Kanzlei Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados gründeten. Gemeinsam mit zehn weiteren Anwälten setzten sie ihr Konzept in die Tat um und boten Rechtsdienstleistungen für Unternehmen, wobei sie sich auf bestimmte Schwerpunktbereiche konzentrierten.

Um beruflichen Herausforderungen zu begegnen und der großen Nachfrage der Klienten zu entsprechen, wurde aus der Boutique bald eine Full-Service-Kanzlei. Die Räumlichkeiten wurden erweitert, neue Schwerpunktbereiche wurden ins Angebot aufgenommen, und sowohl die Zahl der Klienten als auch die Zahl der Mitarbeiter ist erheblich gestiegen.

Im Zuge der dynamischen Entwicklungen der jüngsten brasilianischen Geschichte hat Mattos Filho in verschiedenen Schlüsselmomenten deutlich Präsenz gezeigt. Die Kanzlei konnte sich eine marktführende Position erobern, ein Erfolg, der auf dem Engagement unserer Mitarbeiter beruht und der durch äußere Entwicklungen gefördert wurde.

Heute zählt die Kanzlei ungefähr 650 Mitarbeiter, darunter über 250 Juristen, die in verschiedenen Bereichen arbeiten. Alle unsere Mitarbeiter folgen ethischen und professionellen Grundsätzen und sind hochqualifiziert.

Neben dem Hauptsitz der Kanzlei in São Paulo unterhält Mattos Filho Büros in Rio de Janeiro, Brasília und New York.

Unser Renommee im In- und Ausland gründet auf unseren Leistungen, die wir für jeden Klienten individuell erarbeiten, und auf den fortschrittlichen, differenzierten Lösungen, die wir dabei entwickeln.

Ethik, Solidarität, Qualität, Respekt und Vielfalt sind Werte, die sich durch die gesamte Arbeit von Mattos Filho ziehen und denen es zu verdanken ist, dass unser Kanzleiteam in Politik, Kultur und Wirtschaft bestens vernetzt ist.



Kontakt:

Maria Cecilia Guimarães Isoldi Quirino

Partner

Tel.: (+55 11) 3147 7683

E-Mail: mcecilia@mattosfilho.com.br

Otávio Uchôa Da Veiga Filho

Partner

Tel.: (+55 11) 3147 7620

E-Mail: otavio@mattosfilho.com.br

Marina Anselmo Schneider

Partner

Tel.: (+55 11) 3147 7625

E-Mail: manselmo@mattosfilho.com.br

Andréa de Carvalho Caliento Domingueti

Partner

Tel.: (+55 11) 3147 7620

E-Mail: acalien@mattosfilho.com.br

Die Reihe "So geht's ..." soll deutschen Unternehmen den Einstieg in den brasilianischen Markt erleichtern. Sie ist mit Unterstützung des Kammer-Arbeitskreises "Kleine und Mittlere Unternehmen" entstanden und soll erste Informationen über verschiedene Bereiche des brasilianischen Wirtschaftsalltags vermitteln. Die Themen wurden von Fachleuten vor Ort in Zusammenarbeit mit der Deutsch-Brasilianischen Industrie- und Handelskammer bearbeitet.

Die Deutsch-Brasilianische Industrie- und Handelskammer ist die größte deutsche Auslandshandelskammer in Lateinamerika. Sie kann auf eine über 90 jährige Tradition zurückblicken. Mit ihren Abteilungen Außenwirtschaft, Messen, Berufsbildung, Umwelt, Recht und Öffentlichkeitsarbeit ist sie der zentrale Anlaufpunkt für alle deutschen Unternehmen, die auf dem brasilianischen Markt aktiv sind oder sein wollen.



Deutsch-Brasilianische Industrie- und Handelskammer São Paulo
Rua Verbo Divino 1488 | BR 04719-904 | São Paulo-SP
Tel.: (55 11) 5187-5100 | Fax: (55 11) 5181-7013
E-Mail: juridico@ahkbrasil.com
www.ahkbrasil.com