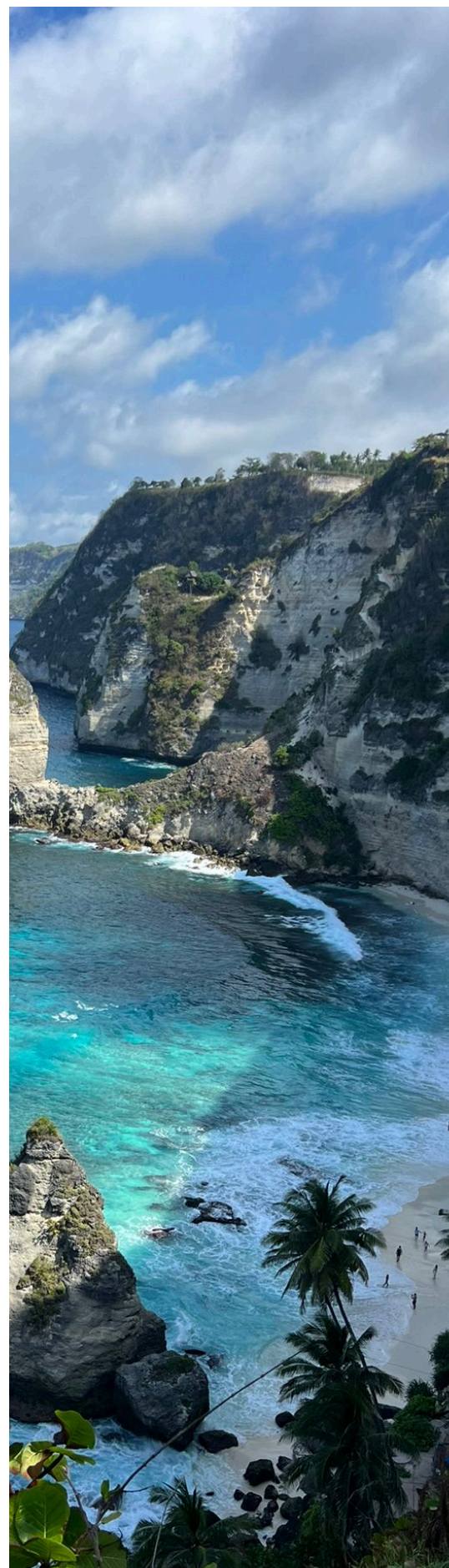


GUIA COMPLETO PARA COMPRAR UM IMÓVEL EM BALI



O Guia

Introdução	03
Por que investir em Bali?	04
O que é Leasehold e Freehold?	04
Entenda as Zonas em Bali	05
Como um estrangeiro pode comprar?	06
Qual o retorno esperado?	07
Quais os documentos e burocracias envolvidas?	07
Passo a passo da compra	08
É seguro investir em Bali?	08
Conte com a Field Property Bali	08





Introdução



Alison Hanauer
CEO of Field Property

Olá, sou o Alison - fundador da Field Property Bali. Mais do que investimentos e villas, o que buscamos oferecer por aqui são boas decisões.

Este guia foi criado para quem sonha em investir em Bali com segurança, clareza e propósito. Aprendi que entender o caminho certo é tão importante quanto escolher o imóvel certo. Por isso, reunimos aqui os principais pontos que você precisa saber antes de comprar sua propriedade em Bali - sem enrolação, sem termos complicados, e com a transparência que a Field carrega em tudo o que faz.

Por que investir em Bali?

Bali tem se consolidado como um dos destinos mais promissores da Ásia para quem busca lifestyle, rentabilidade e valorização imobiliária.

- ROI alto (entre 15% e 20% ao ano)
- Preço de entrada acessível comparado a mercados maduros
- Alta demanda por aluguel de temporada o ano inteiro
- Vida tropical e possibilidade de renda passiva

O que é Leasehold e Freehold?

Freehold:

- Posse total e perpétua da terra.
- Permitida apenas para cidadãos indonésios ou empresas locais (PT PMA).
- Estrangeiros podem acessar essa modalidade apenas por meio de uma empresa registrada na Indonésia.

Leasehold:

- Arrendamento de longo prazo (25 a 30 anos), renovável.
- O imóvel é seu por esse período, com todos os direitos de uso, aluguel e revenda.
- É a forma mais comum de aquisição por estrangeiros, sem necessidade de abrir empresa.

Entenda as Zonas em Bali

Bali é dividida por zoneamentos definidos pelo governo local, que determinam o que pode ou não ser construído e operado em cada área. Cada zona é também identificada por uma cor no mapa.

● Zona Amarela – Residencial (Peremukiman)

Uso permitido: Casas, villas, moradias particulares.

Pode construir: Sim, ideal para projetos residenciais.

Negócios permitidos: Em geral, não. Aluguel turístico pode ser restrito sem licença específica.

Indicado para: Moradia pessoal, aluguel de longo prazo.

● Zona Vermelha – Comercial (Perdagangan dan Jasa)

Uso permitido: Atividades comerciais e de serviços.

Pode construir: Sim, prédios comerciais, lojas, restaurantes, cafés, coworkings.

Negócios permitidos: Sim, com licenças.

Indicado para: Empresas, lojas, pontos comerciais, negócios voltados ao público.

● Zona Laranja – Turística (Pariwisata)

Uso permitido: Atividades voltadas ao turismo e hospitalidade.

Pode construir: Sim, hotéis, villas para aluguel de temporada, resorts, beach clubs.

Negócios permitidos: Sim, inclusive com operação estrangeira via PT PMA.

Indicado para: Investidores que querem construir villas para aluguel de curto prazo no modelo Airbnb.

● Zona Verde Claro – Agrícola (Pertanian)

Uso permitido: Agricultura, plantações, pecuária.

Pode construir: Não, construção é geralmente proibida sem mudança de zoneamento.

Negócios permitidos: Não, exceto atividades rurais.

Indicado para: Investimento especulativo (com risco), ou uso agrícola.

● Zona Verde Escuro – Proteção Ambiental / Floresta

Uso permitido: Preservação ambiental.

Pode construir: Totalmente proibido.

Negócios permitidos: Não.

Indicado para: Conservação. Terrenos com essa cor não são viáveis para investidores.

● Zona Azul – Industrial (Perindustrian)

Uso permitido: Indústria, armazenamento, logística.

Pode construir: Sim, fábricas, galpões, armazéns.

Negócios permitidos: Sim, no setor industrial.

Indicado para: Empresas industriais ou logísticas.

● Zona Roxa – Institucional / Pública (Fasilitas Umum / Pemerintahan)

Uso permitido: Escolas, hospitais, instalações públicas.

Pode construir: Sim, mas somente para fins institucionais.

Negócios permitidos: Não comerciais.

Indicado para: Projetos do governo ou concessões específicas.

Como um estrangeiro pode comprar?

→ Pessoa física estrangeira (via Leasehold):

Pessoa física estrangeira (via Leasehold):

- Contrato de arrendamento registrado com notário
 - Todos os direitos de uso, aluguel e revenda
 - Simples e sem necessidade de abrir empresa
-

→ Pessoa jurídica (via PT PMA)

- Necessário abrir uma empresa com estrutura legal na Indonésia
- Permite compra em Freehold e operações comerciais mais amplas
- Recomendado para quem deseja operar em larga escala



Qual o retorno esperado?

PAGE 7

ROI entre 15% e 20% ao ano com aluguel de curto prazo.

Fatores que influenciam:

- Localização
- Proximidade de atrações
- Qualidade da construção
- Gestão profissional
- Alta taxa de ocupação

Quais os documentos e burocracias envolvidas?

Para Leasehold:

- Contrato de arrendamento (registrado)
- Due diligence
- Licença de construção (IMB ou PBG)
- Certificados de zoneamento

Para Freehold via empresa:

- Registro da empresa (PT PMA)
- Licenças operacionais
- Escritura no nome da empresa
- Contabilidade e impostos anuais



Passo a passo da compra

1. Escolha do imóvel ou terreno
2. Verificação de zoneamento e due diligence
3. Negociação e assinatura
4. Registro com notário
5. Pagamento
6. Emissão de licenças
7. Entrega ou construção
8. Início da operação

É seguro investir em Bali?

Sim, desde que:

- A compra seja feita com empresa séria
- Documentação esteja regular
- O terreno esteja em zona adequada
- Haja assessoria legal

Conte com a **Field Property Bali**

- Villas prontas e sob medida
- Suporte completo em português
- Análise de rentabilidade
- Consultoria durante todo o processo
- Equipe local especializada





Vamos conversar?



www.fieldpropertybali.com



hello@fieldpropertybali.com