



PLAN B BRAZIL
INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

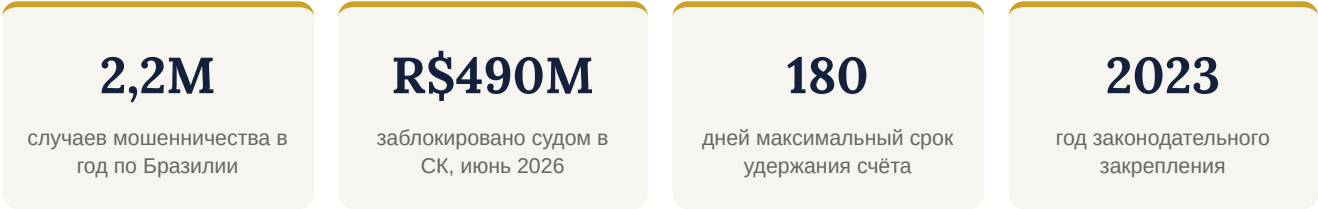
Эскроу-счёт — новый уровень защиты при покупке недвижимости в Бразилии

ЗАКОНОДАТЕЛЬНО ЗАКРЕПЛЁННЫЙ ИНСТРУМЕНТ С 2023 ГОДА

Как работает эскроу, почему это особенно важно для иностранного
покупателя, и что говорит статистика мошенничества с
недвижимостью в Бразилии.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL
SANTA CATARINA, BRAZIL
CRECI-SC 59616-F · July 2026 Edition · planbbrazil.com

Классическая сделка с недвижимостью — это, по сути, вопрос доверия: кто платит первым. Покупатель рискует, платя до оформления документов; продавец рискует, передавая документы до оплаты. Именно эту проблему и решает новый для Бразилии инструмент — эскроу-счёт, который с 2023 года получил официальную законодательную основу.



Масштаб проблемы, которую решает эскроу

По данным Anuário Brasileiro de Segurança Pública 2025, в Бразилии фиксируется около **2,2 млн случаев мошенничества (estelionato) в год** — это порядка 4 случая в минуту по всей стране. Значительная часть — сделки с недвижимостью: поддельные документы, продажа одного объекта нескольким покупателям, сокрытие долгов и обременений.

Рост случаев мошенничества по штатам с 2018 года



ЭТО НЕ АБСТРАКТНАЯ СТАТИСТИКА ОТКУДА-ТО ИЗДАЛЕКА

В июне 2026 года суд заблокировал **R\$490 млн** у фигурантов схемы незаконной продажи недвижимости на побережье именно Санта-Катарины — региона, где мы работаем. Двумя месяцами ранее операция «Real State» вскрыла в том же штате схему с ущербом около R\$12 млн.

Что такое эскроу-счёт и как он работает

Эскроу-счёт (conta escrow) — это счёт, на который покупатель вносит средства не напрямую продавцу, а под управление независимой третьей стороны — в бразильском варианте это нотариус (tabelião de notas). Деньги хранятся на счету и переводятся продавцу только после подтверждения выполнения оговорённых условий сделки.

- 1
- Покупатель вносит средства
Деньги идут не продавцу напрямую, а на эскроу-счёт под управлением нотариуса.
- 2
- Проверка условий сделки

Нотариус подтверждает выполнение условий — как правило, регистрацию права собственности в Cartório de Registro de Imóveis.

3

Средства переводятся продавцу

Только после подтверждения. Если условия не выполнены — деньги возвращаются покупателю.

Юридическая основа — не экспериментальная схема, а закон

Инструмент формализован **Lei 14.711/2023** (известным как «Marco Legal das Garantias») — этот закон ввёл статью **7º-A** в Lei 8.935/1994 (закон о нотариате), прямо разрешив нотариусам открывать и вести эскроу-счета. Дополнительно механизм регулируется провизией CNJ № 197/25.

В конце 2024 года Коллегия нотариусов Бразилии (Colégio Notarial do Brasil) заключила партнёрство с Banco Safra специально для формализации открытия таких счетов через нотариальные конторы — то есть это уже не разовая практика отдельных юристов, а институционализированная система.

Ключевые параметры механизма

- ✓ Средства хранятся на сегрегированном счёте — защищены от судебных и налоговых арестов в отношении любой из сторон сделки
- ✓ Максимальный срок удержания — до 180 дней, с возможностью продления
- ✓ Модель вдохновлена нотариальными системами Германии, Италии и Франции
- ✓ Особенно ценен для сделок без банковского финансирования, где обычно вся сумма передаётся продавцу до завершения регистрации

Почему это особенно важно для иностранного покупателя

Иностранец — особенно тот, кто физически не находится в Бразилии постоянно и не может лично контролировать каждый этап сделки, — структурно более уязвим перед мошенничеством с недвижимостью, чем местный резидент. Эскроу-счёт снимает часть этого риска: деньги не переходят продавцу, пока не подтверждён факт чистой регистрации права собственности, независимо от того, находитесь ли вы физически в стране в этот момент.

Остерегайтесь непроверенных посредников

Появление нового инструмента защиты не отменяет базовой осторожности. Работайте только с проверенными нотариусами, юристами и консультантами — теми, у кого есть реальная, подтверждаемая практика в Бразилии, а не только красивый сайт. Мы работаем с проверенными

профессионалами — например, с иммиграционным юристом Dr. Wilian Campos (OAB/SC 50.897, WK International Services), с которым сотрудничаем по визовым и налоговым вопросам — и подбираем нотариуса с реальным опытом именно эскроу-структур под каждую конкретную сделку.

Что в итоге

Эскроу-счёт — не маркетинговая новинка, а реальный, законодательно закреплённый инструмент, институционально поддержанный банковским сектором и нотариатом Бразилии. Он не устраняет необходимость due diligence перед покупкой, но существенно снижает конкретный риск — потерю денег до завершения регистрации права собственности.

Материал носит информационный характер и не является юридической консультацией. Источники: Lei 14.711/2023, Lei 8.935/1994 (cm. 7º-A), Provimento CNJ № 197/25, Anuário Brasileiro de Segurança Pública 2025.

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим, подходит ли эскроу-структура вашей конкретной сделке.

2

Проверенные партнёры

Подбор нотариуса и юриста с реальным опытом именно эскроу.

3

Сопровождение сделки

От due diligence до регистрации права собственности.

YOUR PERSONAL ADVISOR



Konstantin Bievskikh

CRECI-SC 59616-F

+55 (48) 98811-7424

@KBIEVSKIKH · Telegram

kbiievskikh@planbbrazil.com

planbbrazil.com

LIVE. INVEST. BELONG.

Материал носит информационный характер и не является юридической консультацией. Plan B Brazil выступает независимым советником и не является девелопером.