



PLAN B BRAZIL
INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Как распознать мошенническую схему при покупке недвижимости в Бразилии

ВТОРИЧКА, НОВОСТРОЙКИ И КАК ВЫБРАТЬ НАДЁЖНЫХ
ПАРТНЁРОВ

Конкретные тревожные признаки, реальные кейсы — от краха Encol
до операции «Black Flow» в Итапеме — и правовая защита, о
которой мало кто знает.

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

Большинство мошеннических схем с недвижимостью в Бразилии не отличаются изобретательностью — они полагаются на спешку и невнимательность покупателя. Ниже — конкретные признаки, на которые стоит обращать внимание, прежде чем передать хоть один реал.

42K+

обманутых покупателей
— крах Encol, 1999

R\$90M

ущерб, Итапема,
сентябрь 2025

R\$200M

схема-пирамида, 1000+
пострадавших

~90%

типичный возврат средств
при остановке стройки

Самые частые схемы

По данным юридических источников, наиболее распространены: **фальшивый собственник** (продажа чужой недвижимости по поддельным документам), **двойная продажа** (один объект — нескольким покупателям), **фиктивные агентства**, **скрытые долги** (продажа объекта с необъявленными обременениями) и **мошенничество с финансированием**.

Семь тревожных признаков — вторичный рынок



Цена значительно ниже рынка

Классическая приманка. Если предложение выглядит слишком хорошим, чтобы быть правдой — вероятно, так и есть.



Давление на скорость решения

«Есть ещё покупатели», «предложение только сегодня» — приём, чтобы не дать вам времени на проверку.



Оплата до просмотра или подписания договора

Ни одна легитимная сделка не требует денег до того, как вы увидите объект и подпишите проверенный контракт.



Продавец избегает письменной коммуникации

Настаивает на наличных — отсутствие бумажного следа — красный флаг.



Продавца сложно найти лично

Нежелание встречаться очно или противоречивые детали (адрес, характеристики, цена).



Отказ предоставить актуальную matrícula

Единственный документ, подтверждающий реального собственника и обременения.



Брокер без регистрации в CRECI

Проверяется официально и бесплатно — легитимный брокер не откажется подтвердить.

ЕДИНСТВЕННАЯ ПРОВЕРКА, КОТОРАЯ ВАЖНЕЕ ВСЕХ ОСТАЛЬНЫХ

Закажите свежую **matrícula atualizada** объекта в Cartório de Registro de Imóveis до подписания чего-либо. Именно этот документ показывает, кто реальный собственник и есть ли обременения — юридически он имеет решающее значение, не устные заверения продавца.

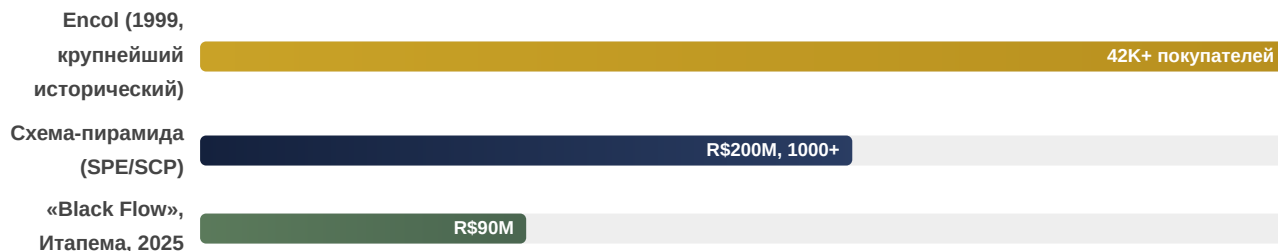
Правовая защита, о которой мало кто знает

Верховный суд Бразилии (STJ) закрепил **Súmula 375** — она защищает добросовестного покупателя от обвинения в «мошенничестве против кредиторов» (fraude à execução). Сделка может быть аннулирована только если арест на имущество был зарегистрирован **до** покупки, или если покупатель заведомо знал о судебных процессах против продавца.

Первичный рынок — другая категория риска: обманутые дольщики

Всё выше — про вторичное жильё. Но с новостройками риск устроен принципиально иначе — здесь он касается не отдельных квартир, а денег, вложенных в проект, который может никогда не быть достроен.

Масштаб реальных кейсов (ущерб/пострадавшие)



ЭТАЛОННЫЙ СЛУЧАЙ — КРАХ ENCOL (1999)

Крупнейший строительный скандал в истории Бразилии: свыше **42 000 покупателей** заплатили за квартиры и не получили ничего, сотни заброшенных строек в 23 штатах, 23 000 рабочих потеряли работу в одночасье. Именно крах Encol стал причиной введения защитного механизма patrimônio de afetação, о котором мы писали в статье про SPE.

ЭТО ПРОИСХОДИТ НЕ ТОЛЬКО В ПРОШЛОМ И НЕ ТОЛЬКО ДАЛЕКО

В сентябре 2025 года операция «Black Flow» вскрыла схему на **R\$90 млн** ущерба именно в Итапеме — соседнем с нами регионе. Схема включала незаконные переводы средств между разными SPE и застройщиками внутри одной группы, продажу юнитов без регистрации инкорпорации, и множественные залогов одной и той же недвижимости разным кредиторам.

Тревожные признаки именно для новостроек

-  Продажа юнитов до регистрации инкорпорации (registro de incorporação) — прямое нарушение Lei 4.591/64
-  Застройщик обещает «дивиденды» или гарантированную доходность от себя — характерный признак пирамиды
-  Слишком быстрая географическая экспансия без сопоставимого роста капитала
-  Отсутствие прозрачной, проверяемой финансовой отчётности
-  Денежные потоки между разными юрисдикциями группы без ясной логики

ЕСЛИ СТРОЙКА ВСЁ ЖЕ ОСТАНОВИЛАСЬ — У ВАС ЕСТЬ ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА

Бразильские суды признают остановку строительства объективным нарушением обязательств застройщика — это даёт право на расторжение договора и возврат порядка **90%** внесённой суммы.

Не только преступный умысел — риск некомпетентности

Отдельная, менее очевидная категория риска — не мошенничество в юридическом смысле, а обычная некомпетентность или простое желание закрыть сделку любой ценой. Риелтор, которому важнее продать хоть что-то, чем разобраться в вашей стратегии, может не соврать напрямую — но и не предупредит о реальных рисках объекта. Результат для покупателя часто похож на последствия настоящего мошенничества — просто без злого умысла с другой стороны.

Именно поэтому к выбору профессионала, который сопровождает сделку, стоит подходить так же ответственно, как к проверке самого объекта — независимость от застройщика, готовность объяснять логику рекомендации цифрами, честность про риски, а не только про плюсы.

Что в итоге

Большинство мошеннических схем распознаются заранее — без юридического образования, просто вниманием к перечисленным признакам. На вторичке решающая проверка — актуальная matrícula. На первичке — регистрация инкорпорации и прозрачность денежных потоков застройщика.

Материал носит информационный характер и не является юридической консультацией.

Ваши следующие шаги

1

Проверка объекта

Пришлите объект — проверим matrícula/регистрацию инкорпорации перед покупкой.

2

Due diligence

Полная проверка застройщика/продавца, денежных потоков, обременений.

3

Сопровождение сделки

Структурирование через эскроу и проверенных партнёров.

YOUR PERSONAL ADVISOR



Konstantin Bievskikh

CRECI-SC 59616-F

+55 (48) 98811-7424

@KBIEVSKIKH · Telegram

kbievskikh@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.