



PLAN B BRAZIL

INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Как купить недвижимость в Бразилии

ИНСТРУКЦИЯ И ВСЕ РАСХОДЫ ДЛЯ ИНОСТРАНЦА

Пошаговый процесс от CPF до регистрации — с точными расходами на каждом этапе и чек-листом проверки перед подписанием.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL

SANTA CATARINA, BRAZIL

CRECI-SC 59616-F · July 2026 Edition · planbbrazil.com

Коротко о главном

Два вопроса, которые задают чаще всего: «как это вообще происходит» и «сколько это будет стоить сверху». Отвечаю на оба сразу, по шагам, с цифрами на каждом этапе — чтобы не пришлось собирать картину по кусочкам из разных источников.

Может ли иностранец вообще купить недвижимость в Бразилии

Да, без ограничений для городской недвижимости. Иностранец может владеть квартирой или домом в Бразилии на тех же условиях, что и гражданин — специального разрешения не требуется, кроме отдельных категорий приграничных и сельских земель, которые не касаются обычной жилой покупки.

Важная оговорка о сфере этой статьи. Здесь рассмотрена покупка **новостройки** — объекта на стадии строительства или предпродажи, напрямую у застройщика. Для вторичного рынка процесс due diligence и юридическая проверка могут существенно отличаться (там как раз проверяется matrícula конкретного объекта, чего нет у новостройки). Для сделки на вторичном рынке рекомендуем отдельную консультацию.

Шаг за шагом

1

CPF бразильский налоговый номер физлица

Без него нельзя открыть счёт, зарегистрировать сделку, платить налоги. Оформляется через консульство или напрямую в Бразилии.

2

Банковский счёт

Формально не всегда строго обязателен, но практически необходим для валютной операции и её регистрации.

3

Выбор объекта и проверка застройщика

Подробный чек-лист — ниже в этой статье.

4

Международный перевод

Из вашего банка на бразильский счёт, с регистрацией поступления капитала в Центробанке.

5

Договор с застройщиком

Подписание договора купли-продажи (может быть в виде котас или прямого контракта — зависит от структуры проекта).

6

Сдача и регистрация

После завершения строительства — регистрация объекта в Cartório de Registro de Imóveis. С этого момента вы официально владелец.

Сколько это стоит на самом деле — по шагам, не одной цифрой

ХОРОШАЯ НОВОСТЬ ПРО КОМИССИЮ

Комиссия агентства или брокера обычно составляет **5%** от стоимости объекта. Но при покупке новостройки эту комиссию, как правило, платит **продавец (застройщик)**, а не покупатель. Для вас как покупателя это чаще всего не дополнительная статья расходов.

ВАЖНЫЙ НЮАНС ПРО ITBI

При покупке новостройки ITBI обычно не платится в момент покупки. Этот налог взимается только при регистрации объекта в реестре недвижимости — а она происходит уже после сдачи дома. Это значит, что можно даже перепродать свой юнит до завершения стройки, ни разу не заплатив ITBI лично — налог заплатит тот, кто в итоге зарегистрирует готовый объект на своё имя.

Этап	Расход
При покупке (пресейл/стройка)	Комиссия обычно на продавце — прямых расходов для покупателя чаще всего нет
При регистрации (после сдачи)	ITBI налог на переход права собственности — 2–3% от стоимости объекта, плюс нотариальные услуги
Ежегодно	IPTU — 0,3–1,5% от оценочной стоимости в год
При продаже	Налог на прирост капитала — подробности в отдельной статье

Как проверить застройщика — на что смотреть

У новостройки нет собственной matrícula — дом ещё не построен, юниты не выделены как отдельные объекты в реестре. Поэтому проверка идёт не через выписку по объекту, а через проверку самого застройщика и проекта.

✓ Registro de Incorporação

Регистрация самого проекта (не будущего юнита) в реестре недвижимости — обязательна по закону до начала продаж. Привязана к matrícula земли, на которой строится объект, и её можно запросить и проверить.

✓ История сдачи предыдущих проектов

Сколько объектов застройщик уже сдал, вовремя ли, есть ли публичные отзывы или судебные иски от предыдущих покупателей.

✓ CNPJ и юридическая история компании

Регистрация юрлица, наличие текущих судебных процессов (processos judiciais) против застройщика.

✓ Patrimônio de afetação

Оформлена ли эта защита по конкретному проекту — подробно разбирали в статье про структуру СПЕ.

✓ CRECI брокера, который сопровождает сделку

Лицензия должна быть действующей и проверяемой.

✓ Реальный этап строительства

По документам и, если возможно, лично на месте — не только по презентации и рендерам.

Что в итоге

Покупка недвижимости в Бразилии иностранцем — процесс без юридических барьеров, но с чёткой последовательностью шагов: CPF → счёт → проверка объекта → перевод → сделка → регистрация. Разовые расходы на входе — 4–6% сверх цены объекта. Всё остальное — вопрос правильной проверки перед тем, как вносить деньги, а не после.

Материал носит информационный характер и не является юридической или налоговой консультацией. Для оценки вашей конкретной сделки рекомендуем консультацию с юристом.

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим ваш бюджет, цели и подходящий формат покупки.

2

Подбор и проверка

Объекты с полным due diligence
— застройщик, документы,
юридическая чистота.

3

Сопровождение сделки

От CPF до регистрации — полное
юридическое сопровождение.

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 или налоговой консультацией. Для оценки вашей конкретной сделки рекомендуем консультацию с юристом. Plan B Brazil выступает независимым советником и не является девелопером или юридической фирмой.