



PLAN B BRAZIL

INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Можно ли оплатить недвижимость в Бразилии криптовалютой

ЛЕГАЛЬНАЯ ОПЛАТА: КРИПТА, БАНКОВСКИЙ ПЕРЕВОД, ЧТО
ПРОВЕРЯЮТ

Честный разбор двух легальных путей оплаты — с судебным
прецедентом по криптовалюте и пошаговой схемой банковского
перевода. Подтверждено лицензированным адвокатом.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL

SANTA CATARINA, BRAZIL

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

Коротко о главном

Короткий ответ: да, недвижимость в Бразилии можно оплатить криптовалютой — но не так просто, как «отправил кошелек, получил ключи». Это самый частый вопрос, который мне задают после «а как вообще перевести деньги в Бразилию из России». Разложу оба варианта — по материалам консультации с Dr. Wilian Campos (OAB/SC 50.897), [WK International Services](#), Флорианополис.

Оплата криптовалютой — легальная опция

Бразильское законодательство прямо не запрещает использование криптовалюты при сделках с недвижимостью. На практике это работает при трёх условиях:

Три условия легальной оплаты криптовалютой

1

Документирование

Сделка правильно оформлена юридически, с полным комплаенс-сопровождением

2

Цена в реалах

Итоговая стоимость объекта зафиксирована в BRL непосредственно в акте купли-продажи

3

Происхождение средств

Источник криптоактивов может быть подтверждён документально

Криптоактивы в Бразилии регулируются отдельным законом — **Lei № 14.478 от 21.12.2022**. По словам Dr. Campos, в его практике уже был случай, где суд подтвердил юридическую силу договора купли-продажи недвижимости, оплаченной криптовалютой — это не теоретическая возможность, а рабочий прецедент.

ВАЖНО ПОНИМАТЬ

Это не готовый шаблон «просто отправь крипту» — каждая такая сделка требует индивидуальной юридической структуры. Обсуждать это с юристом нужно заранее, до того как деньги отправлены, а не после.

Может ли застройщик принять оплату криптой напрямую? Юридически — да, при соблюдении тех же трёх условий. На практике не каждый застройщик к этому готов технически и организационно — это стоит уточнять по конкретному проекту, а не считать универсальным правилом.

А что с обычным переводом из России?

Если крипта не вариант — остаётся классический банковский путь. «Можно ли вообще перевести деньги в Бразилию из России?» — тоже частый вопрос, и в нём смешаны два страха: SWIFT-

ограничения и «а вдруг это вообще незаконно». Оба преувеличены, но по разным причинам.

Правда простая: **перевести деньги в Бразилию можно**, и делается это через обычную банковскую систему, без серых схем. Проблема не в том, что это невозможно — а в том, что большинство статей на эту тему пишут платёжные сервисы, которые зарабатывают на «обходе» и транзитных странах.

Главное правило: деньги идут через бразильскую банковскую систему

Бразилия не запрещает иностранцам покупать недвижимость и переводить для этого деньги. Но **весь путь денег должен быть прослеживаемым** — это требование не к вам лично, а общий стандарт финансового комплаенса, который защищает и покупателя, и продавца.

Как проходит легальный перевод — шаги

- 1 Получение CPF** бразильский налоговый номер физлица
Без него нельзя ни открыть счёт, ни зарегистрировать сделку. Обычно первый шаг.
- 2 Банковский счёт в Бразилии**
Формально не всегда строго обязательно, но практически необходимо для валютной операции.
- 3 Международный перевод**
Из вашего банка на бразильский счёт — стандартный international wire transfer.
- 4 Регистрация в Центробанке** RDE-IED
Поступление капитала регистрируется — это подтверждает происхождение денег в будущем.

Банк и нотариус попросят показать источник средств — выписки, документы о доходах, договоры продажи предыдущих активов. Это стандартная процедура AML/KYC для любого крупного перевода, а не специфическое препятствие для россиян.

Про SWIFT — то, что реально волнует людей

Ограничения на SWIFT-переводы из российских банков существуют, и это не миф. Но это ограничение на **исходящей** стороне — а не запрет со стороны Бразилии на **приём** денег от иностранцев.

Маршрут перевода может требовать банка-посредника или счёта в третьей юрисдикции — это вопрос банковской логистики, решаемый индивидуально. Это не «серая схема»: international wire

transfer с прозрачным источником средств остаётся легальным независимо от того, через сколько банков-корреспондентов он физически проходит.

Что происходит, если пойти в обход системы

✓ Легальный путь

- Банк проводит операцию без задержек
- Нотариус регистрирует сделку сразу
- Полная юридическая защита при споре
- Прозрачная база для будущей продажи или резиденции

⚠ В обход системы

- Банк может заблокировать операцию на любом этапе
- Нотариус вправе отказать в регистрации без ясного источника средств
- Доказать условия сделки в суде значительно сложнее
- Риск остаться без денег и без объекта одновременно

Это ровно та причина, по которой я как советник настаиваю на прозрачной схеме — не потому что «так положено», а потому что это единственный способ защитить именно ваши деньги и ваше право на объект.

Расходы, которые идут поверх суммы перевода

При покупке, помимо стоимости объекта: **ИТВ** налог на переход права собственности — 2–3% от стоимости, плюс нотариальные услуги и регистрация. Итоговые расходы на сделку обычно составляют **4–6%** от стоимости недвижимости.

Что в итоге

Перевод денег для покупки недвижимости в Бразилии — решаемая задача при прозрачном канале и подтверждённом источнике средств. Криптовалюта — легальная альтернатива с реальным судебным прецедентом. Обходные схемы не ускоряют сделку — они увеличивают риск потерять и деньги, и объект.

Информационный материал, не юридическая консультация. Факты подтверждены Dr. Wilian Campos (OAB/SC 50.897), [WK International Services](#) июль 2026.

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим ваш способ оплаты —
крипта или банковский перевод —
и конкретный план.

2

Юридическая структура

Знакомство с адвокатом **WK**
International Services для
правильного оформления.

3

Безопасная сделка

Прозрачный канал перевода,
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 финансовой, юридической или налоговой консультацией. Для оценки вашей конкретной ситуации рекомендую консультацию с лицензированным юристом. Факты предоставлены Dr. Wilian Campos (OAB/SC 50.897), WK International Services, июль 2026. Plan B Brazil выступает независимым советником и не является девелопером, банком или юридической фирмой.