



PLAN B BRAZIL

INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Покупка недвижимости через SPE

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ ПЕРЕД СДЕЛКОЙ

Юридический пробел, историческая причина закона о защите
покупателей, и личный практический опыт — честно, без прикрас.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL

SANTA CATARINA, BRAZIL

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

Коротко о главном

Если вам предлагают войти в проект через SPE (Sociedade de Propósito Específico) с комиссией выше обычной, привлекательной презентацией и обещанием «войти на самом раннем этапе» — прежде чем соглашаться, прочитайте это. Я лично прошёл через эту структуру — и как советник, приводивший туда клиентов, и как человек, который сам получал по ней деньги. Расскажу честно: и что говорит закон, и что происходит на практике.

Что такое SPE

SPE **Sociedade de Propósito Específico** — юридическое лицо, создаваемое под конкретный инвестиционный проект. Идея простая: застройщик открывает отдельную структуру под один объект, инвесторы входят через доли (котас) в этой структуре, а не покупают готовую квартиру напрямую.

Важно понимать: эта структура была придумана как раз для того, чтобы **не повторялась история с обманутыми дольщиками**. У неё два реальных законных преимущества: во-первых, ответственность разграничена строго по каждому проекту отдельно — проблемы одного проекта застройщика не переходят на другой. Во-вторых, для застройщика это возможность масштабироваться на заёмных средствах, не смешивая капитал разных строек. Именно поэтому крупные, опытные застройщики используют SPE на регулярной основе — структура работает, когда ей управляют добросовестно.

НЕ ПАНИКУЙТЕ ПРИ СЛОВЕ «SPE»

Сама по себе структура — не повод бежать. Опасность возникает, когда SPE попадает в руки недобросовестного застройщика или администратора стройки — тогда это превращается в бомбу замедленного действия, и рано или поздно она рванёт. Дело не в инструменте, а в том, кто его использует.

Юридический пробел, о котором вам не расскажут в презентации

Вот факт, который стоит знать до, а не после: **в Бразилии нет отдельного закона, регулирующего именно SPE в недвижимости**. Это не моя оценка — это прямая формулировка бразильских юристов, специализирующихся на этой теме.

Есть отдельный, гораздо более сильный механизм защиты — **patrimônio de afetação**

закон № 10.931/2004. Он отделяет активы конкретного проекта от общего имущества застройщика: если компания обанкротится, деньги и объект проекта **не** попадают в общую массу банкротства, а достаются покупателям.

КЛЮЧЕВОЙ НЮАНС

Применение patrimônio de afetação — **добровольное для застройщика, не обязательное**. Он может его принять, а может не принять — и в маркетинговых материалах вам об этом чаще всего не скажут вообще. Это первый вопрос, который нужно задать до подписания.

✓ Patrimônio de afetação оформлен

- Активы проекта отделены от застройщика
- При банкротстве деньги защищены
- Стройка продолжается или покупатели в приоритете при банкротстве
- Более прозрачная и проверяемая структура

⚠ Не оформлен

- Активы проекта смешаны с общим имуществом застройщика
- При банкротстве деньги покупателей в общей массе долгов
- Риск «эффекта велосипеда» — деньги проекта уходят на другие нужды
- Минимальная защита при проблемах у застройщика

Откуда взялся этот закон — и почему это важно понимать

Закон о patrimônio de afetação появился в 2004 году не случайно — его приняли **после краха застройщика Encol** в конце 1990-х, который обанкротился и оставил **более 700 недостроенных объектов** по всей стране. До этого юристы фиксировали так называемый **«эффект велосипеда»** (efeito bicicleta): деньги, собранные на один проект SPE, перенаправлялись на затыкание дыр в другом проекте того же застройщика, деньги которого уже были потрачены не по назначению.

Если вам это напоминает истории с кооперативами и обманутыми дольщиками из 90-х — вы не одиноки в этом ощущении. Механика действительно похожа: сбор денег на строительство до того, как проект реально готов и защищён.

Премия за риск — и почему обещания «30-40% за год» должны настораживать

Важно разделять два разных понятия. **Премия за риск** — это то, что застройщик обещает инвестору за вход в структуру на раннем, самом рискованном этапе. Именно здесь встречаются заманчивые обещания вроде «заработаете 30-40% за год». Моё честное мнение как практика: такого не бывает системно. Могут быть единичные удачные проекты с такой доходностью, но когда это преподносится как норма, а не редкое исключение — это красный флаг, а не реалистичный сценарий.

Комиссия — это отдельная история, и она про меня как риелтора, не про инвестора. Я получаю её от застройщика за продажу юнитов в структуре SPE. Именно с ней у меня был личный неприятный опыт, о котором расскажу ниже.

Мой личный опыт — с двух сторон одной сделки

Расскажу честно, потому что считаю это важнее любой теории — и с двух ракурсов сразу: как риелтор и с точки зрения результата для клиента.

СО СТОРОНЫ РИЕЛТОРА — ЗАДЕРЖКА КОМИССИИ

Я работал брокером и продал три квартиры своим клиентам в одном проекте SPE — договоры оформлены, первоначальный взнос внесён, всё честно и по правилам. Прихожу к застройщику за комиссией — а мне отвечают: «Заплатим обязательно, но только после закрытия инвестиционной группы» — то есть после того, как будет продано около 80% юнитов и сформируется бюджет на строительство.

Ждать пришлось долго. С точки зрения риелтора это значит: в следующий раз я крепко подумаю, вести ли клиентов в подобный проект — не потому что сам проект плохой, а потому что структура невыгодна лично мне как посреднику, которому деньги нужны сегодня, а не через много месяцев. Замечу: бразильские застройщики уже это понимают и начинают придумывать бонусы и мотивационные схемы для риелторов — потому что никто не хочет ждать.

СО СТОРОНЫ РЕЗУЛЬТАТА ДЛЯ КЛИЕНТА — СДЕЛКА СРАБОТАЛА

При этом сам проект отработал честно: застройщик сдал объект **вовремя, без опозданий**, точно как обещал. Клиент, за вычетом всех издержек и комиссии, заработал **42% в валюте** — вошёл на раннем этапе, как и предполагает структура SPE, плюс получил хорошую скидку за полную оплату сразу наличными.

Честный баланс — обе стороны медали

У этой системы есть и плюсы, и минусы, и я хочу, чтобы это было сказано прямо. У меня с клиентами получилось хорошо именно потому, что мы провели глубокую проверку застройщика и проекта до того, как инвестировать — не потому что «повезло».

Но я знаю и другие истории — проекты, которые заморозились, не достроились, где застройщик собрал деньги инвесторов и скрылся, сейчас находится в розыске. Люди потеряли деньги. Таких примеров, к сожалению, достаточно много.

Поэтому прежде чем принимать решение — обязательно проконсультируйтесь со специалистом. Я готов лично проконсультировать и, если нужно, порекомендовать юристов и адвокатов, с которыми можно обсудить все риски конкретного проекта.

Мой вывод — взвешивайте очень внимательно

Да, презентация звучит убедительно, иногда предложат скидку за ранний вход. Но риск — реальный, и я видел его не только со стороны клиентов, но и на себе. Даже если управляет

опытный застройщик, сама структура несёт в себе слои риска, которых нет в классической инкорпорации с оформленным *patrimônio de afetação*.

Я бы не рекомендовал неопытному инвестору входить в SPE без сопровождения, которое реально проверяет структуру, а не полагается на красивую презентацию.

Что проверить перед тем, как войти в SPE

- 1 Patrimônio de afetação**
Оформлен ли по этому проекту — да или нет, письменно.
- 2 Подписанный проект**
Есть ли утверждённый проект, не только рендеры.
- 3 Разрешение на строительство**
Получен ли *alvará de construção*.
- 4 Реальный этап стройки**
Не на словах, а по документам и, если возможно, лично на месте.
- 5 Сценарий остановки проекта**
Что происходит с вашими деньгами, если стройка встанет.

Что в итоге

SPE — легальная и распространённая структура, и не каждый такой проект проблемный. Но у неё есть реальный юридический пробел (нет отдельного закона), реальная историческая причина для осторожности (Ensol, «эффект велосипеда»), и мой личный опыт подтверждает: риски конкретные, не теоретические. Более высокая комиссия — не повод входить не глядя. Взвешивайте внимательно, проверяйте *patrimônio de afetação* письменно, и не полагайтесь только на презентацию.

Информационный материал, не юридическая или инвестиционная консультация. Правовая база подтверждена Dr. Wilian Campos (OAB/SC 50.897), [WK International Services](#), июль 2026. Оценки рисков — личный практический опыт Константина Биевских.

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим конкретный проект и его структуру — стоит ли риска.

2

Проверка структуры

Знакомство с адвокатом WK International Services для юридической проверки.

3

Осознанное решение

Полная картина рисков и условий, прежде чем вы подпишете.

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 инвестиционной консультацией. Правовая база подтверждена Dr. Wilian Campos (OAB/SC 50.897), WK International Services, июль 2026. Оценки рисков основаны на личном практическом опыте. Plan B Brazil выступает независимым советником и не является девелопером или юридической фирмой.