



PLAN B BRAZIL

INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

ВНЖ Бразилии через недвижимость

ЧТО ПРАВДА, А ЧТО МИФ

Честный разбор визового процесса, налогов и документов —
подтверждённый лицензированным иммиграционным адвокатом,
а не пересказ форумных слухов.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL

SANTA CATARINA, BRAZIL

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

Коротко о главном

Если погуглить «ВНЖ Бразилии через недвижимость», можно найти два прямо противоположных ответа: одни пишут, что это невозможно, другие — что достаточно купить квартиру и вид на жительство у вас в кармане. Правда, как обычно, посередине, и она гораздо конкретнее, чем оба этих утверждения.

Я работаю с недвижимостью в Санта-Катарине и регулярно получаю этот вопрос от клиентов. Чтобы дать точный ответ, а не пересказ форумных слухов, я обсудил всю процедуру напрямую с адвокатом по иммиграционному праву — **Dr. Wilian Campos** (OAB/SC 50.897), **WK International Services**, Флорианополис. Всё, что написано ниже, — его профессиональные разъяснения, а не моя интерпретация закона.



Константин Биевских и Dr. Wilian Campos, офис **WK International Services**, Флорианополис

Да, виза существует — вот как она называется

Программа официально называется **виза для инвестора через недвижимость** (autorização de residência para investidor imobiliário), правовая база — Resolução Normativa CNIG № 36/2018 и Lei de Migração № 13.445/2017.

Это НЕ отдельный «золотой паспорт» и не мгновенное гражданство. Это резидентская виза, открывающая многолетний, но полностью легальный путь к постоянному проживанию и — в перспективе — к гражданству.

Сколько нужно вложить

Регион	Минимальная сумма
Юг, юго-восток, центрально-запад (включая Санта-Катарину)	R\$ 1 000 000
Приоритетные регионы (север и северо-восток)	R\$ 700 000

Деньги должны быть **собственным иностранным капиталом** — ипотека на сумму ниже порога не засчитывается; кредит допустим только сверх минимума. Объект — городская недвижимость, жилая или коммерческая; сельская земля не подходит. Можно закрыть порог одним объектом или несколькими — новостройкой, вторичкой или на стадии строительства.

Реальная схема — и вот тут начинается путаница у всех остальных

Чаще всего искажают именно это: **это не «купил → получил ВНЖ навсегда → через пару лет паспорт»**. Схема многоступенчатая:

Путь от покупки недвижимости до бразильского паспорта



Итого от покупки до паспорта: **~8 лет** — а не «4 года», как пишут некоторые сайты

ВАЖНЫЙ НЮАНС

Формальное требование для *сохранения резиденции* — всего 14 дней за 2 года. Но при подаче на *гражданство* власти оценивают «эффективную непрерывность проживания» — избыточные отлучки могут повредить натурализации, даже если формальный минимум соблюден. Резидентский статус гибкий, путь к паспорту требует реального присутствия в стране.

Есть ускоренные сценарии — например, брак с гражданином/гражданкой Бразилии или рождение ребёнка-бразильца. Обсуждается индивидуально.

Документы

Основной заявитель: загранпаспорт, апостилированное свидетельство о рождении, справка о несудимости (из страны происхождения и стран проживания за 5 лет, апостилированная), документ о браке (если применимо), подтверждение инвестиции и права собственности (зарегистрировано в Cartório de Registro de Imóveis [Реестр недвижимости](#)), банковское подтверждение перевода через бразильскую систему, оплата госпошлин, подача через MigranteWeb [портал Минюста для миграционных заявок](#).

Семья: паспорт, свидетельство о рождении, документы о родстве. Дети включаются как иждивенцы **до 24 лет** при финансовой зависимости от заявителя.

Как проходит покупка — шаги

- 1 Получение CPF** бразильский налоговый номер физлица
Требуется на раннем этапе — до сделки, счёта, регистрации, налогов. Обычно первый шаг для иностранного инвестора.
- 2 Банковский счёт в Бразилии**
Формально не всегда обязателен, но практически необходим — для валютных операций и регистрации капитала в Центробанке.
- 3 Перевод средств**
Международный перевод через бразильскую финансовую систему, с регистрацией в Центробанке.
- 4 Сделка (escritura)** акт купли-продажи у нотариуса **и регистрация**
Подписание акта, регистрация в Cartório de Registro de Imóveis.
- 5 Подача на резиденцию**
Через систему MigranteWeb, с полным пакетом документов.

Расходы, о которых редко пишут прямо

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

При продаже: налог на прирост капитала — **15%** для физлиц. Закон предусматривает освобождение при реинвестировании в другую жилую недвижимость в Бразилии в установленный срок — условия индивидуальны, зависят от налогового резидентства, числа объектов и срока владения.

Ежегодно: IPTU муниципальный налог на недвижимость, обычно **0,3–1,5%** от оценочной стоимости, зависит от муниципалитета.

Оплата криптовалютой — можно, но не так просто

Бразильское законодательство прямо не запрещает использование криптовалюты в сделках с недвижимостью. На практике это возможно, если сделка правильно задокументирована, стоимость зафиксирована в реалах (BRL) в акте, а происхождение средств может быть подтверждено.

Криптоактивы 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 — практический прецедент. Каждая такая сделка требует индивидуальной юридической структуры и комплаенс-проверки.

SPE Sociedade de Propósito Específico — покупка через юрлицо

SPE (Sociedade de Propósito Específico) — юрлицо под конкретный инвестиционный проект. Используется для сегрегации ответственности и совместных инвестиций.

Плюсы: разделение ответственности, удобство для нескольких инвесторов, налоговая организация. **Минусы:** дополнительная бухгалтерия и комплаенс, издержки на содержание, более сложная налоговая структура. Может использоваться и для инвестиционной резиденции, но требует анализа на соответствие требованиям Минюста и Центробанка.

Что в итоге

ВНЖ Бразилии через недвижимость — реальный и легальный механизм, но не быстрый и не автоматический. Порог для Санта-Катарины — от R\$1 000 000. Путь к резиденции — 4 года временного статуса. Путь к гражданству — ещё +4 года после ПМЖ, итого ориентировочно 8 лет. Присутствие формально гибкое, но для гражданства важна реальная связь со страной.

Если что-то из написанного звучит сложнее, чем обещают другие сайты, — это потому, что мы не пытаемся продать вам визу за один клик. Мы объясняем, как это работает на самом деле, с адвокатом, который проводит эти процессы каждый день.

Материал носит информационный характер и не является юридической консультацией. Иммиграционное законодательство и его правоприменение могут меняться; для актуальной консультации по вашему случаю обращайтесь к лицензированному адвокату. Данные предоставлены Dr. Wilian Campos (OAB/SC 50.897), [WK International Services](#), июль 2026.

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим бюджет, состав семьи и сроки — вашу конкретную ситуацию.

2

Юридическая проверка

Знакомство с адвокатом **WK International Services** для точной схемы под ваш случай.

3

Подбор недвижимости

Объекты под порог инвестиционной резиденции, с полным юридическим сопровождением.

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. Иммиграционное законодательство и его правоприменение могут меняться; для актуальной консультации по вашему случаю обращайтесь к лицензированному адвокату. Данные предоставлены Dr. Wilian Campos (OAB/SC 50.897), WK International Services, июль 2026. Plan B Brazil выступает независимым советником и не является девелопером или юридической фирмой.