

 STARTBRAZIL 研究 · 2025

# 巴西的 外国投资

## 2025

个人投资居留路径：一份基于数据的分析，说明外国人如何通过投入资本取得巴西居留，涵盖房地产、公司与初创企业三条路径。

基于巴西联邦官方公报（DOU）公布的居留批准 · 516 项个人投资者批准 · 44 个来源国家和地区



# 目录

本报告完整梳理 2025 年外国人以个人身份在巴西投资的全貌：谁在投资、投在哪里、投什么、走哪条法律路径。

|    |              |    |
|----|--------------|----|
| 01 | 2025 年概览     | 04 |
| 02 | 房地产投资者       | 06 |
| 03 | 公司投资者        | 09 |
|    | 美国 · 欧洲 · 中国 | 12 |
| 04 | 初创企业投资者      | 17 |
| 05 | 结论           | 21 |

## 关于本报告

本报告的结论来自对巴西联邦官方公报（DOU）所载投资居留批准的结构化梳理。DOU 是巴西联邦政府的官方公报；投资居留批准属于公开的行政行为，须在其上刊载，因此它是识别案例、追踪趋势的可靠一手来源。每一条记录都与巴西企业登记数据交叉核对，以获取注册资本、所在地与经济活动分类（CNAE）。分析覆盖外国人以自然人身份（而非公司法人）通过投入资本在巴西取得居留的三条法律路径。本数据集记录的是已公布的批准结果和企业登记信息：它不说明申请人的动机，不说明企业此后是否持续经营、雇佣多少人、营业额多少，也不包含被驳回或从未提交的情形；经营范围登记得宽，并不等于这些活动都在实际开展，申报注册资本是申报数额，不等于实际投入经营的资金。本报告各节是对相应群体在公开记录中所呈现形态的描述，不是对任何个案的判断，也不构成建议。除另有说明外，数字均为 2025 年的批准；数据集覆盖至 2026 年 6 月 30 日。

## 关于金额换算

巴西法律规定的最低投资额以雷亚尔（R\$）计价。文中的美元和人民币数字均按 2026 年 9 月 18 日欧洲中央银行参考汇率换算：1 雷亚尔约合 0.1947 美元、约合 1.3041 元人民币。换算值仅供参考，随汇率变动而变动；法定门槛只以雷亚尔计价。

# 执行摘要

在三条法律路径上，我们共识别出 2025 年的 516 项个人投资者居留批准。数据呈现的外国投资图景，比通行印象要分散得多。

这些数据讲的是三个彼此重叠又各自分明的投资者群体：来巴西的理由不同，投放资本的方式也明显不同。最突出的一点是，投资者的来源地对其投资行为具有很强的预测力。

## 516

已审查的个人投资者批准（2025 年）

## 44

来源国家和地区

## 3

不同法律路径

### 三个投资者群体，三套逻辑

**中国投资者**在公司路径中是最大的单一来源群体，2025 年占 39.33%，高度集中在圣保罗州（São Paulo），从事批发和零售贸易，两者合计占其案例的 75.53%。其分布以圣保罗市为主（占 2025 年中国公司案例的 58.51%），次级节点在圣卡塔琳娜州（Santa Catarina）的港口城市 Itajaí，与港口物流的布局一致。

**欧洲投资者**是该路径上最大的区域集团，2025 年公司路径案例共 97 项，形态几乎相反：房地产占主导，且不集中在圣保罗，而是沿东北地区的旅游走廊分布，仅塞阿拉州（Ceará）一地就占欧洲公司案例的 45.36%。欧洲人也主导专门的房地产路径，该路径年龄结构偏成熟：2025 年的申请人中略超过半数在 50 岁及以上，更接近生活方式迁居而非商业经营。

**美国投资者**与欧洲人一样偏向不动产（2025 年美国公司案例中房地产占 40.00%），但地理选择不同，集中在巴伊亚州（Bahia，占美国公司案例的 45.00%），并且有一个不常见的次级支柱：农业。

### 路径不同，投资逻辑不同

**公司投资**路径（最低 R\$500,000，2025 年 239 项案例）是外资小企业使用的通用载体，明显偏向房地产、批发贸易和零售。**房地产**路径（最低 R\$1,000,000，2025 年 273 项案例）的申请人来源最为国际化，以美国、德国、法国和意大利为首；接近四分之三的申请人在巴西境内提交申请，而不是经领事馆办理，说明他们在购置不动产时人已在巴西。**初创企业**路径规模最小（2018 至 2026 年共 24 项案例），但技术导向最强：33.33% 的投资进入信息技术与数字服务，主要集中在圣保罗。

### 地理分布是最能说明问题的线索

圣保罗州在公司路径整体中居首，也几乎是中国投资的唯一基地，但次级形态按来源地差异很大。欧洲人在东北地区形成了独立的走廊：塞阿拉州、北里奥格兰德州（Rio Grande do Norte）和巴伊亚州合计占其 2025 年公司案例的 72.16%，围绕小型沿海市镇的旅游和度假型不动产展开。美国人集中在巴伊亚州，不过理由不同，是把不动产与农业、生活方式类经营结合起来。

#### 基本判断

巴西的投资居留制度与其说是一个统一项目，不如说是若干条并行的移民通道：一条由中国资本在圣保罗推动的贸易与商业通道；一条欧洲人瞄准东北沿海而美国人集中于巴伊亚的不动产与旅游通道；以及一条尚在起步的初创企业通道。

后续各节分路径给出详细结果，包括投资者来源、人口结构、企业形态、地理分布，以及移民程序本身。



## 第 01 部分

# 2025 年概览

三条路径的合并视图：数量、来源，以及定义这一年的主要模式。

# 2025 年概览

2025 年，巴西在三条法律路径上共批准 516 项投资居留申请，分布明显偏向不动产和常规的公司投资。

2025 年各路径投资居留批准分布



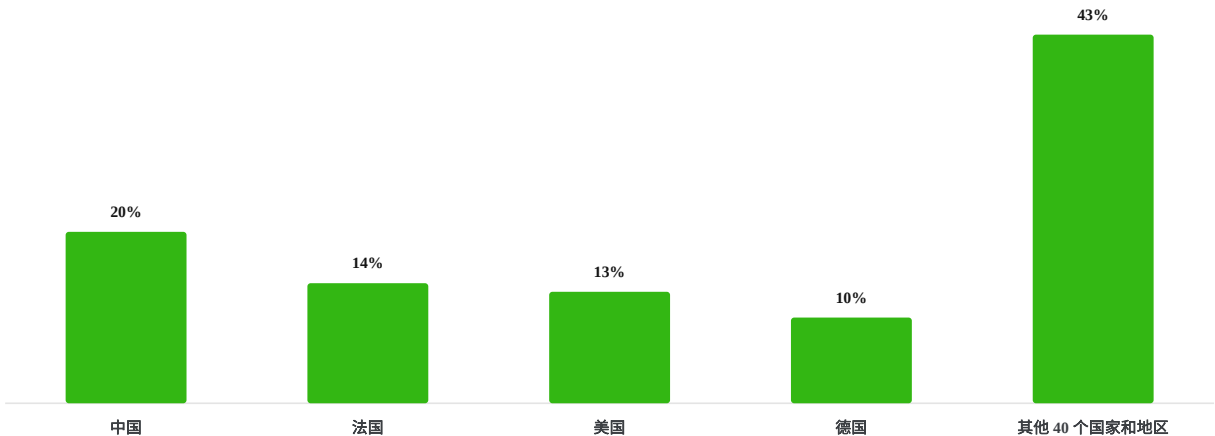
数值为批准数量。初创企业数字仅为 2025 年；第 04 节分析的是 2018 至 2026 年 6 月的初创企业数据集。

**房地产投资者**路径（第 36/2018 号规范性决议）是 2025 年最常见的路径，共 273 项批准，最低投资额为 R\$1,000,000，北部和东北地区为 R\$700,000。按 2026 年 9 月 18 日汇率（1 雷亚尔约合 0.1947 美元、1.3041 元人民币），分别约合 19.5 万美元、130 万元人民币，东北地区约合 13.6 万美元、91 万元人民币。**公司投资者**路径（RN 13/2017）以 239 项批准居次，最低投资额 R\$500,000，约合 9.7 万美元、65 万元人民币，批准后直接取得永久居留。**初创企业投资者**路径（RN 13/2017 第 3 条）仍属少数，2025 年仅 4 项批准，最低投资额 R\$150,000，约合 2.9 万美元、20 万元人民币。以上美元和人民币为按前述汇率的换算参考值，法定门槛仅以雷亚尔计价。

## 投资者来自哪里

2025 年，投资者来自 44 个国家和地区。欧洲国籍者占全部申请人的 53%，中国占 20%，美国占 13%，三者合计占 87%，来源结构高度集中。

各路径申请人来源国家和地区占比（2025 年，%）



按申请人绝对数量，中国居首（103 人，占 20%），其次是法国（70 人，占 14%）、美国（68 人，占 13%）和德国（52 人，占 10%）。其余份额包括俄罗斯（占 3%）、加拿大（占 2%）、澳大利亚（占 2%）和葡萄牙（占 2%），另有 30 个来源国家和地区各自低于 2025 年批准数的 1%。日本、中东和非洲只在边角上出现：2025 年这些地区没有任何来源地超过 4 项批准。

### 阅读时请注意

国别总数会掩盖差异很大的行为。同样的四个来源地出现在各条路径中，但一名在圣保罗走公司路径的中国投资者，和一名在塞阿拉走房地产路径的法国投资者，追求的是完全不同的策略。下面按路径展开的各节会介绍真实的模式。



## 第 02 部分

# 房地产投资者

2025 年依 RN 36/2018 批准 273 项：规模最大、来源最国际化的一条路径。

# 房地产投资者

房地产路径（RN 36/2018）要求合格不动产投资不低于 R\$1,000,000，北部或东北地区为 R\$700,000，按 2026 年 9 月 18 日汇率约合 19.5 万美元、130 万元人民币，批准后给予四年期居留许可，可转为永久居留。2025 年该路径产生 273 项批准，投资者来自 36 个国家和地区。

**273**

2025 年批准数量

**36**

来源国家和地区

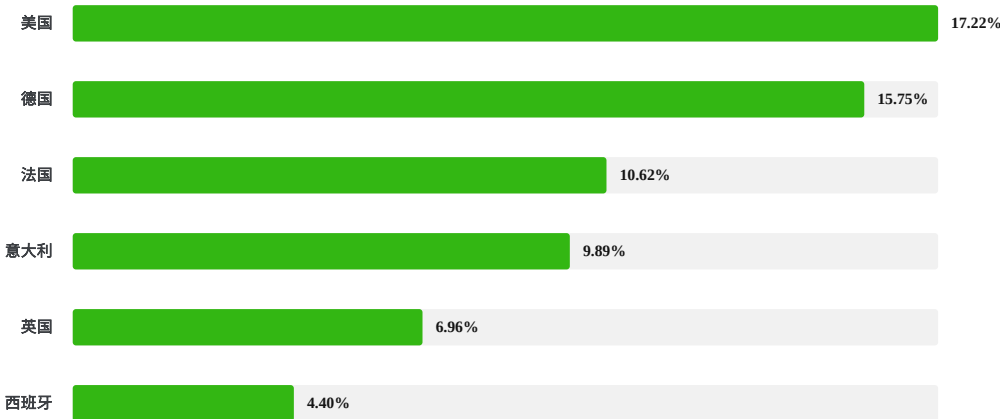
**74%**

境内申请占比（2025 年）

## 投资者来源

欧洲是最大的区域群体，但美国与欧洲对房地产路径的依赖程度几乎相同，因此欧洲在这里的优势不像公司路径那样明显。按国家和地区看，美国以 17.22% 的批准占比居首，其次是德国（15.75%）、法国（10.62%）和意大利（9.89%）。中国投资者在这条路径上几乎不出现，2025 年共 9 项案例。

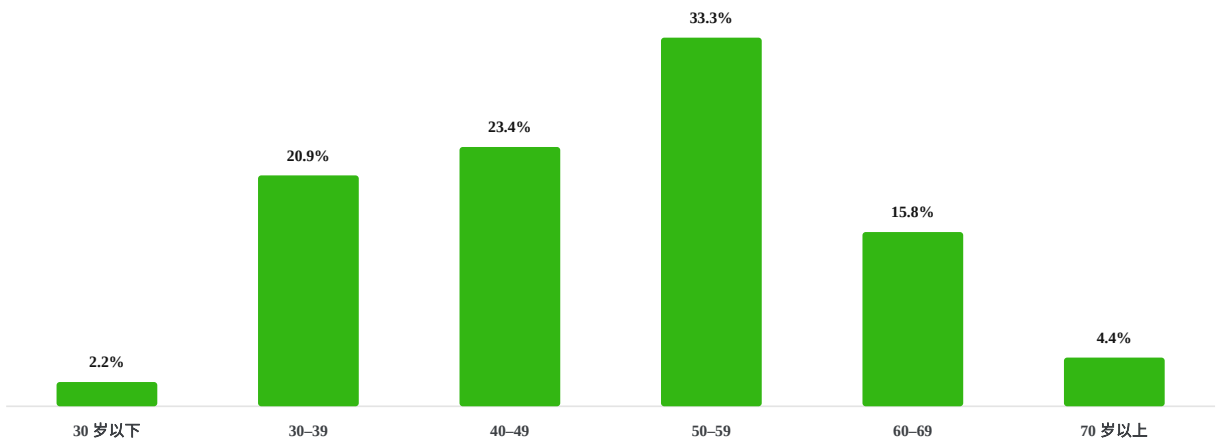
按来源国家和地区的房地产投资者分布（2025 年，占批准数百分比）



## 偏成熟的年龄结构

只有房地产路径公开了年龄数据，其分布明显偏向中年和年长申请人。最大的一组是 50–59 岁，其次是 40–49 岁。这一结构更接近生活方式迁居、第二住所购置和退休安排，而不是创业活动。2025 年该路径的申请人中略超过半数（53.48%）在 50 岁及以上。

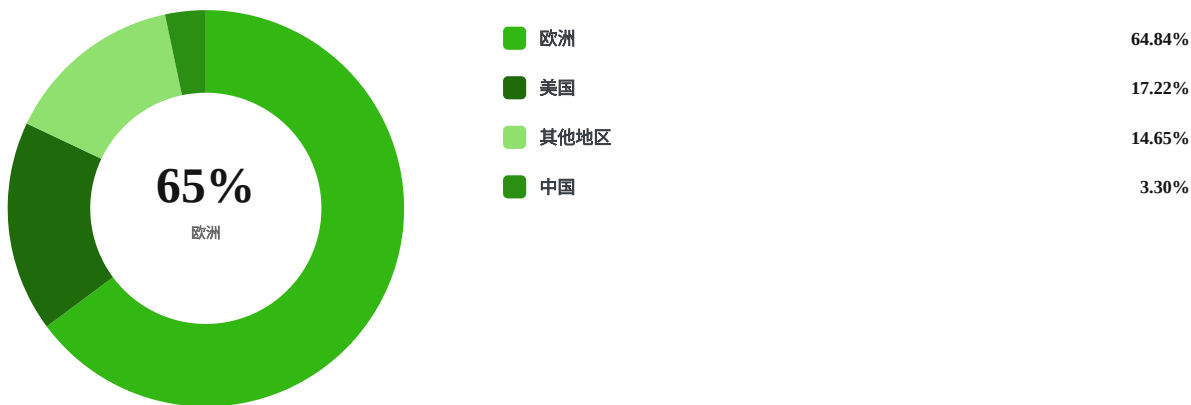
按年龄段的房地产投资者分布（2025 年，占批准数百分比）



## 来源分布很广

2025 年的 273 项批准来自 36 个国家和地区的投资者，前四位来源地合计只占该路径的 53.48%，是三条路径中来源最分散的一条。

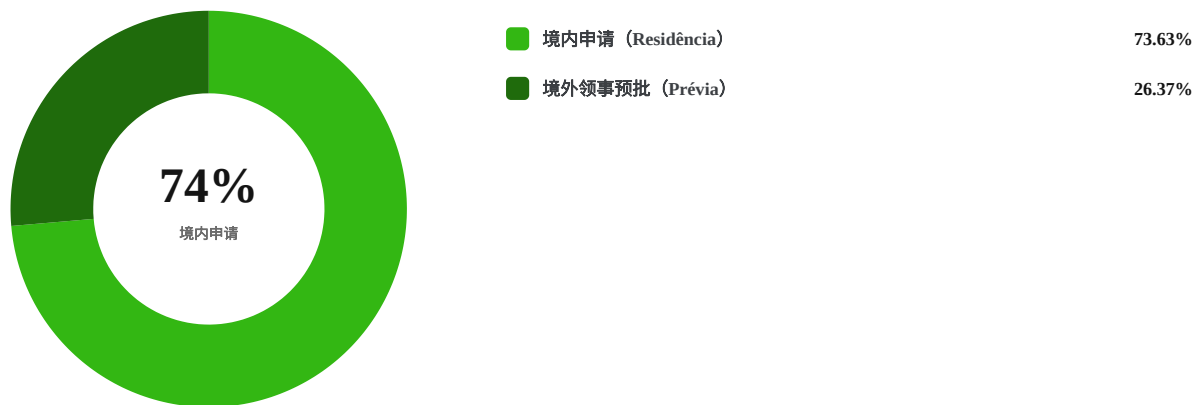
按来源区域的房地产投资者分布（2025 年，占批准数百分比）



## 移民程序

2025 年，该路径 73.63% 的申请人在提交申请时已在巴西境内，为境内申请（Residência），而不是经领事馆预批（Residência Prévia）。这与公司路径和初创企业路径相反，后两条以领事馆申请为主。

居留申请方式（2025 年）



### 按来源地看申请方式

在这条路径上，境内申请是各来源群体的常态，但在欧洲以外更为突出。2025 年，9 项中国案例全部在境内提交，其他地区为 85.00%，美国为 80.85%，欧洲为 67.80%。欧洲人最可能在进入巴西之前就已在领事馆完成预批。



## 第 03 部分

# 公司投资者

2025 年依 RN 13/2017 批准 239 项：外资企业设立最成熟的一条路径。

# 公司投资者

公司路径（RN 13/2017）要求对一家巴西公司投资不低于 R\$500,000，按 2026 年 9 月 18 日汇率约合 9.7 万美元、65 万元人民币，并须提交商业计划，说明三年内的经济活动或就业创造，批准后直接取得永久居留。这是个人投资者路径中最成熟的一条。

**239**

2025 年批准数量

**30**

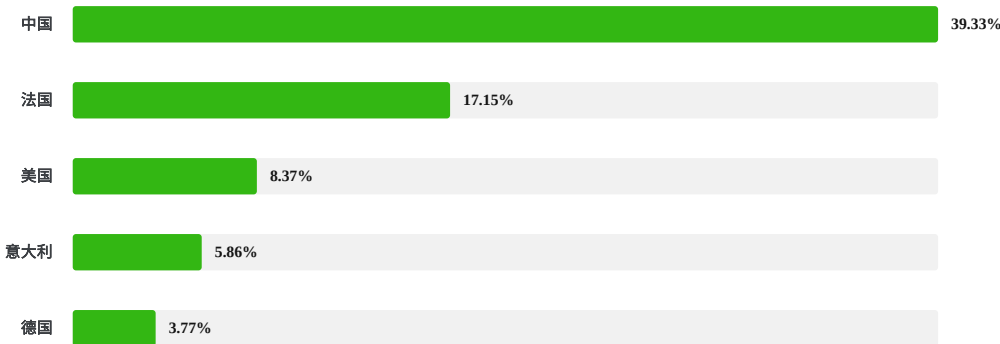
来源国家和地区

**65%**

领事馆申请占比（2025 年）

这 239 名投资者来自 30 个国家和地区，2025 年分布在巴西 14 个州、74 个市，涉及 96 种不同的主要 CNAE 经营活动。欧洲是申请人最集中的区域（40.59%），但中国紧随其后（39.33%），并且是申请人最多的单一来源地，数量是第二位法国的两倍以上。

## 公司路径投资者主要来源国家和地区（2025 年，占批准数百分比）



这一分布体现了该制度的双重属性：它同时吸引来自中国、以资本和贸易为驱动的投资者，以及来自欧洲和北美、以流动性为目标的投资者。

## 这些公司做什么

按主要经营活动分组，2025 年的公司投资集中于房地产业务（28.87%），其次是批发贸易（24.27%）和零售贸易（11.30%）。单项活动中最常见的是自有不动产买卖（17.57%）。许多投资者设立的是围绕资产持有或贸易的简单实体，而不是工业生产。

按主要行业的公司投资分布（2025 年，%）



## 公司注册资本

2025 年有注册资本记录的 234 项案例，申报注册资本平均为 R\$3,590,000，但分布严重偏斜：略超过一半的公司（50.21%）注册资本在 R\$500,000 至 R\$1,000,000 之间，紧贴法定最低额。

按登记注册资本的公司投资者分布（2025 年，%）

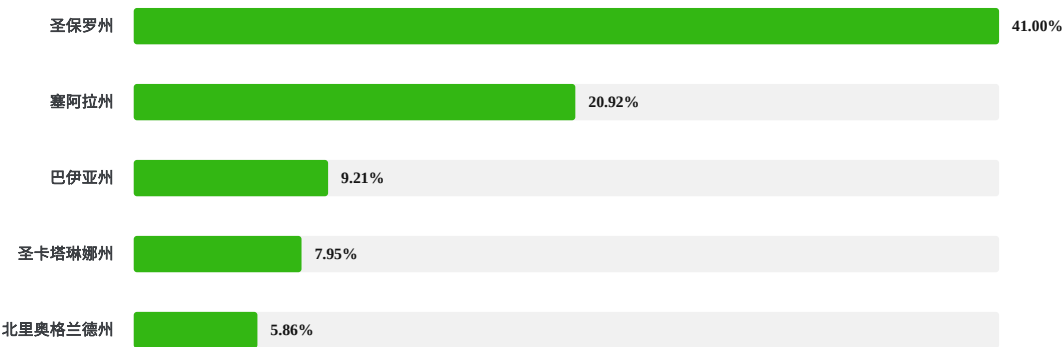


占 2025 年 239 项公司批准的比例；其余 2.09% 没有注册资本记录。

## 地理范围

2025 年圣保罗州占公司投资的最大份额（41.00%），反映其作为巴西首要经济中心的地位。塞阿拉州位居第二（20.92%），主要由欧洲群体推动，指向东北地区的旅游与开发走廊。其后是巴伊亚州、圣卡塔琳娜州和北里奥格兰德州，均为沿海州。在城市层面，仅圣保罗市一地就占 2025 年公司路径批准数的 30.96%。

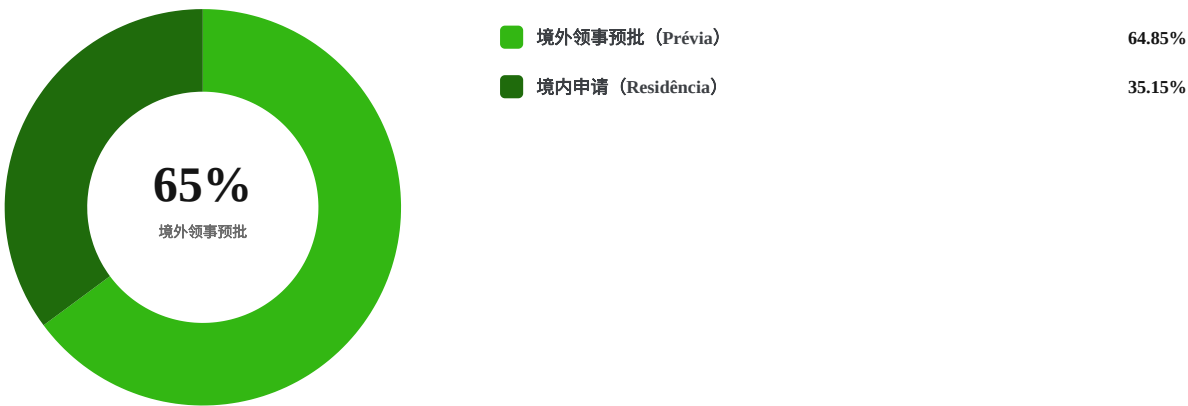
按巴西州别的公司投资者分布（2025 年，占批准数百分比）



## 移民程序

2025 年的 239 名投资者中，64.85% 经领事馆预批（Prévia）提交，35.15% 在境内提交，接近三分之二的人先在领事馆取得 VITEM IX 签证再进入巴西。这是三条路径中境内申请比例最低的一条。

居留申请方式（2025 年）

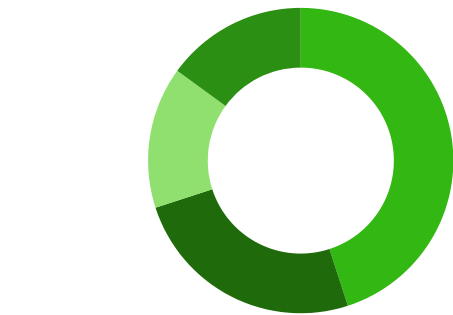


# 公司投资者： 美国

2025 年有 20 名美国公民通过公司路径取得居留，分布在六个州。虽然只占公司路径批准数的 8.37%，这一子集的形态却很独特：土地、农业，以及巴伊亚州。

- **申请方式较为均衡。**美国投资者在境外领事预批（55.00%）与境内申请（45.00%）之间几乎各占一半。
- **地理上集中于巴伊亚州**，尤其是与农业或旅游相关的中小市镇。
- **关注土地和实物资产。**2025 年房地产与农业合计占美国公司案例的 60.00%。
- **是本报告研究的群体中农业属性最强的一个**，占其案例的 20.00%；2025 年欧洲和中国的公司案例中没有出现农业案例。

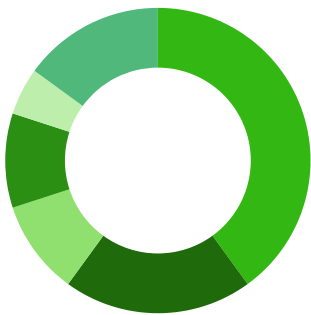
按巴西州别的美国投资分布（2025 年，%）



- 巴伊亚州
- 圣保罗州
- 里约热内卢州
- 巴拉那/圣卡塔琳娜/塞阿拉

45%  
25%  
15%  
15%

按主要行业的美国公司分布（2025 年，%）



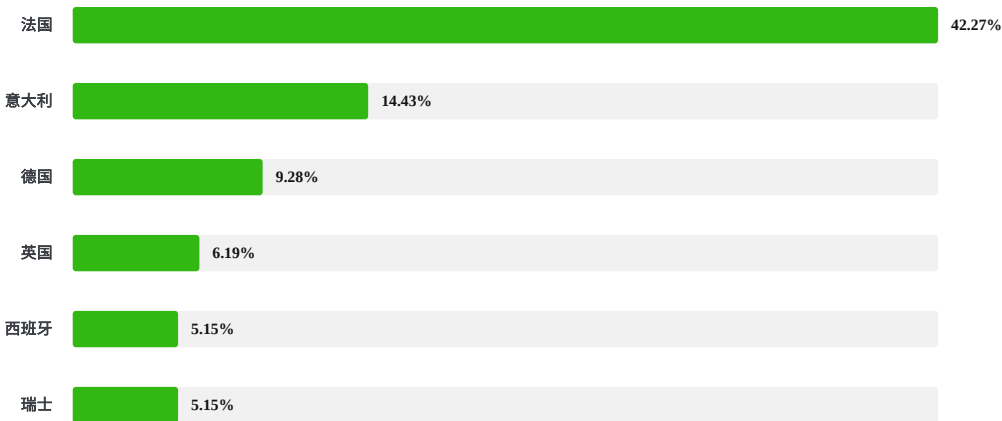
- 房地产业务
  - 农业与环境
  - 住宿与餐饮
  - 批发贸易
  - 专业服务
  - 其他
- 40%  
20%  
10%  
10%  
5%  
15%

在市一级，最集中的是圣保罗市（25.00%），其次是巴伊亚州的 São Desidério（20.00%）和 Itacaré（15.00%），这两个市镇与其他任何投资者群体的分布都形成鲜明对照。最常见的两项活动是自有不动产买卖（30.00%）和多年生水果作物种植（20.00%），印证了一种在本报告其他投资者群体中都未出现的、以土地为基础的乡村取向。

# 公司投资者： 欧洲

2025 年有 97 名欧洲投资者通过公司路径取得居留，分布在 12 个州：这是最大的区域集团，占公司路径全部案例的 40.59%，并且高度偏向东北沿海的不动产。

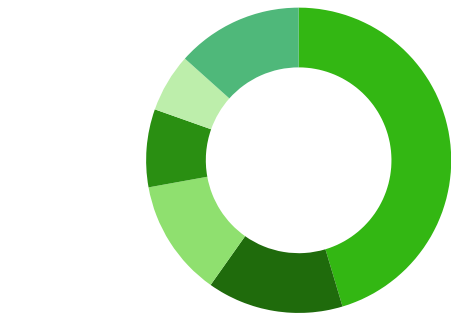
按国家和地区的欧洲公司投资者分布（2025 年，占欧洲案例百分比）



超过 70% 的欧洲投资集中在三个州：2025 年塞阿拉州、北里奥格兰德州和巴伊亚州合计占欧洲公司案例的 72.16%，东北与沿海取向清晰。仅塞阿拉州一地就占欧洲公司投资的 45.36%。在城市层面，最集中的是福塔莱萨（Fortaleza，占 15%）、纳塔尔（Natal，占 9%），以及圣保罗和里约热内卢（Rio de Janeiro，各占 6%），外加一系列通常在外商直接投资统计中很少出现、分布在塞阿拉州的小型海滨城镇，如 Amontada、Caucaia、Fortim、Itarema、Trairi。

# 公司投资者： 欧洲（续）

按州别的欧洲投资分布（2025 年，%）



- 塞阿拉州
- 北里奥格兰德州
- 巴伊亚州
- 圣保罗州
- 里约热内卢州
- 其他

按主要行业的欧洲公司分布（2025 年，%）



- 房地产业务
- 住宿与餐饮
- 专业服务
- 建筑业
- 金融与控股
- 其他

这一模式清楚表明，欧洲公司路径投资者瞄准的是旅游、住宿、第二住所和沿海开发市场，尤其在东北地区，而不是巴西的工业或商业中心。2025 年欧洲批准案例中，59% 经领事预批提交，41% 在境内提交。

# 公司投资者： 中国

2025 年有 94 名中国投资者通过公司路径取得居留，分布在六个州。中国是公司投资案例最多的单一来源地，数量是第二位法国的两倍以上，形态明显以贸易为主。

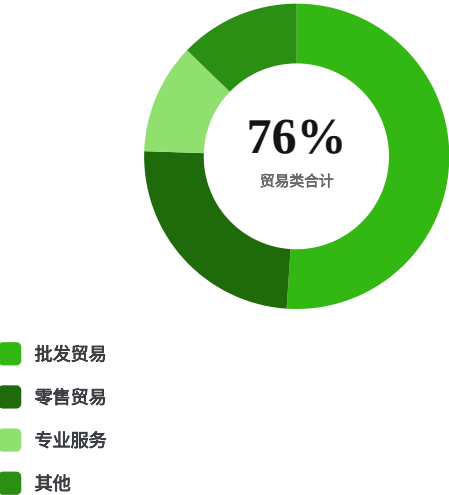
按巴西州别的中国投资分布（2025 年，%）



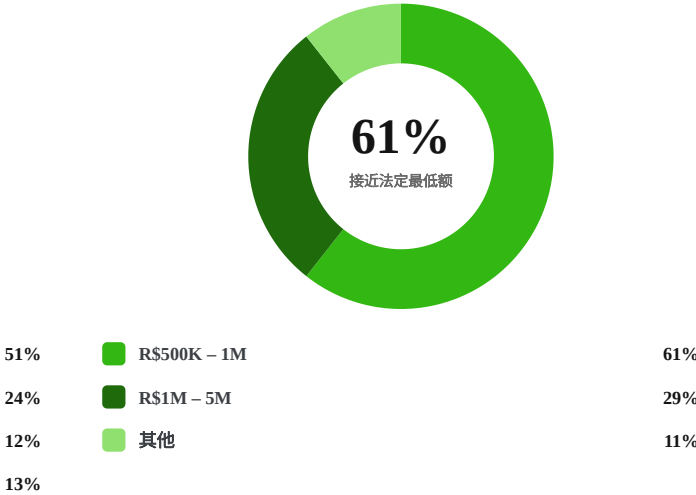
圣保罗州占绝对多数（78.72%），其中仅圣保罗市一地就占全部中国案例的 58.51%；圣卡塔琳娜州的港口城市 Itajaí 明确居次（8.51%），与进口和分销物流的布局一致。2025 年批发与零售贸易合计占中国公司投资的 75.53%，是本报告各群体中行业最集中的一个。

# 公司投资者：中国（续）

按主要行业的中国公司分布（2025 年，%）



按注册资本的中国公司分布（2025 年，%）



房地产、旅游和住宿几乎不出现，这与欧洲群体构成最鲜明的对照。申请方式上，境外领事预批占明显多数（76% 预批，24% 境内），这与入境规则一致：在 2026 年 2 月之前，中国公民进入巴西需要签证，停留期限为 30 天；欧洲公民则可免签停留 90 天。

An aerial photograph of a large, ornate glass conservatory with three prominent domes, situated in a park-like setting with manicured lawns and trees. The conservatory has a blue metal frame and is filled with various plants. In the background, there are more trees and a paved area with some structures.

## 第 04 部分

# 初创企业投资者

2018–2026 年共 24 项批准：规模最小、技术导向最强的一条路径。

# 初创企业投资者

初创企业路径（RN 13/2017 第 3 条）面向投资于巴西创新型或技术导向企业的外国投资者，最低投资额为 R\$150,000，按 2026 年 9 月 18 日汇率约合 2.9 万美元、20 万元人民币，是三条路径中门槛最低的一条；此外还须满足与创新、孵化器参与或获认可创新机构背书相关的条件。

2025 年只有 4 项批准，单年分析没有意义，因此本节覆盖 2018 年至 2026 年 6 月的完整区间。在剔除可确信的错误归类案例后（部分条目是标准公司投资者申请在登记上的误分类，两者使用的程序用语几乎相同），清理后的数据集包含 24 项批准，来自 12 个国家和地区，分布在 8 个州、13 个市，涉及 16 种不同的主要 CNAE 领域。

## 24

批准数量（2018–2026 年）

## 33%

属于信息技术与数字服务

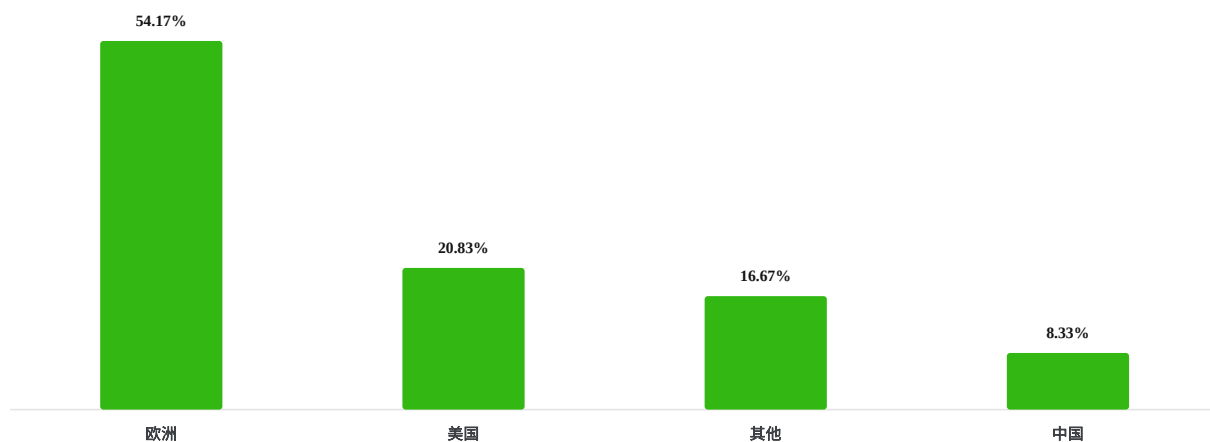
## 63%

领事馆申请占比

## 投资者来源

按国家和地区看，意大利和美国各占 20.83%，并列居首，其次是葡萄牙（12.50%）。这条路径偏向西方和具有国际流动性的投资者：2018 至 2026 年，欧洲与美国合计提供了该路径 75.00% 的批准，而 2025 年公司路径中这一比例为 48.95%。

按来源区域的初创企业投资者分布（2018–2026 年，占案例百分比）



## 这些初创企业做什么

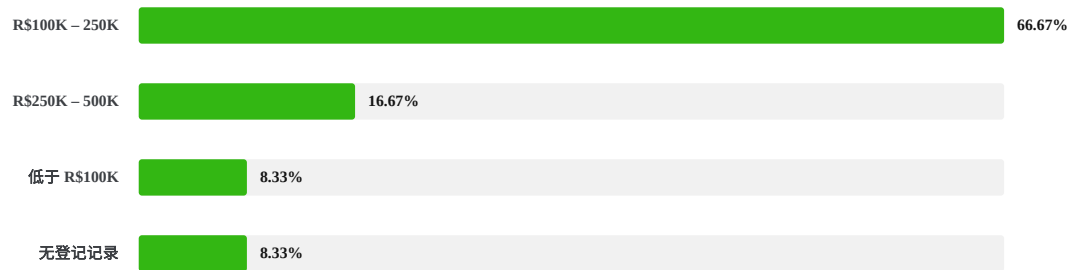
信息技术与数字服务居首，占 33.33%，其后是住宿、餐饮与个人服务（12.50%），以及建筑业、金融与控股、专业与行政服务、农业与环境服务（各 8.33%）。单项活动中最常见的是定制软件开发（12.50%）。2018 至 2026 年，信息技术占初创企业路径案例的 33.33%，而同期公司路径中这一比例为 2.83%，这正是它成为三条路径中技术通道的原因。

按主要行业的初创企业分布（2018–2026 年，%）



注册资本紧贴法定下限。三分之二的初创企业（66.67%）注册资本在 R\$100,000 至 R\$250,000 之间，略高于 R\$150,000 的法定最低额；在有注册资本记录的 22 项案例中，平均登记注册资本为 R\$178,000。这条路径没有高资本尾部：2018 至 2026 年没有任何初创企业案例的注册资本高于 R\$500,000。

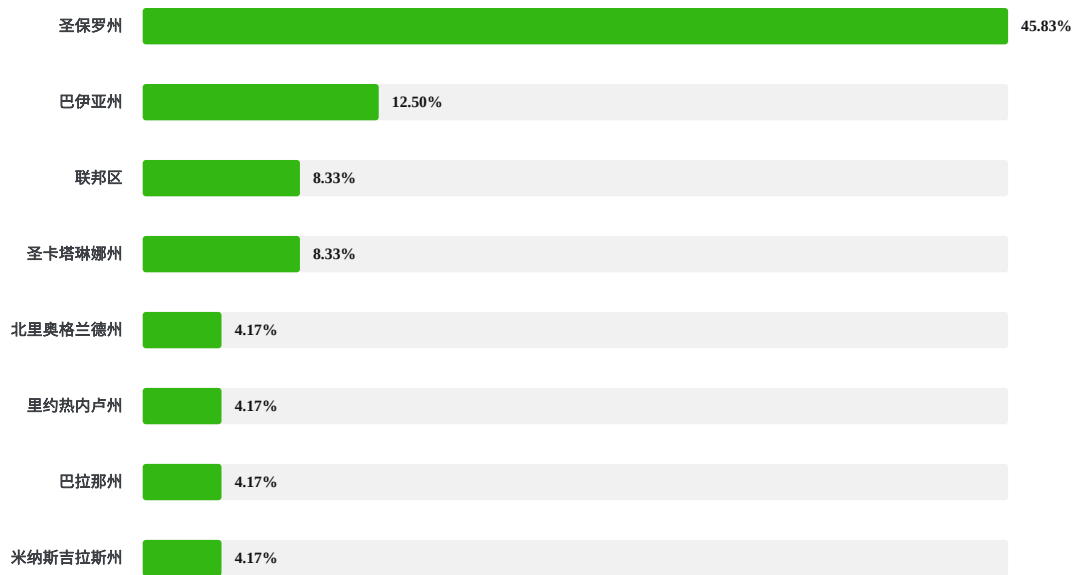
按登记注册资本的初创企业分布（2018–2026 年，%）



## 地理范围

初创企业投资集中，但并不限于一地。圣保罗州占 2018 至 2026 年 24 项批准中的 11 项（45.83%），其次是巴伊亚州（12.50%）。较小的集群出现在联邦区（Distrito Federal）和圣卡塔琳娜州（各占 8.33%），以及北里奥格兰德州、里约热内卢州、巴拉那州（Paraná）和米纳斯吉拉斯州（Minas Gerais），各占 4.17%。在城市层面，圣保罗是首要枢纽（33.33%），其次是 Porto Seguro 和巴西利亚（Brasília），其余分散在弗洛里亚诺波利斯（Florianópolis）、库里蒂巴（Curitiba）、Juiz de Fora 等新兴技术城市。

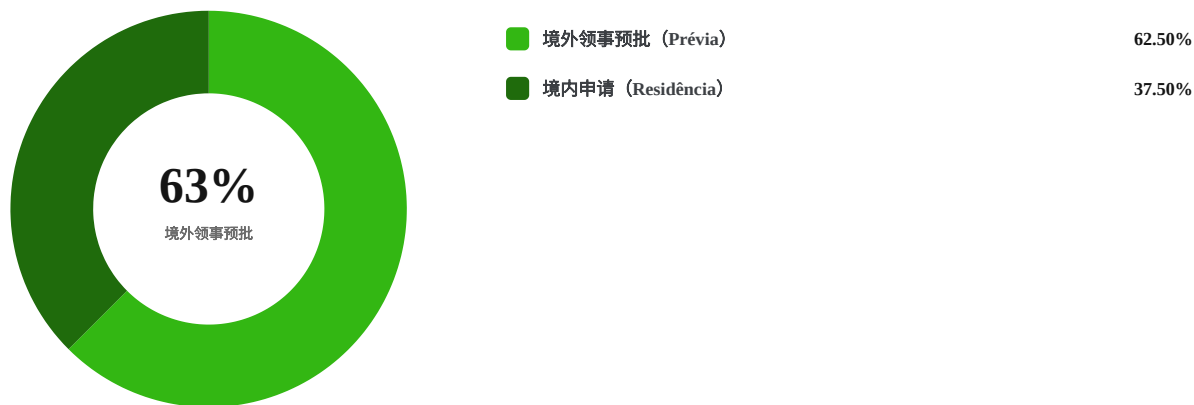
按巴西州别的初创企业投资分布（2018–2026 年，占批准数百分比）



# 移民程序

2018 至 2026 年的 24 项批准中，62.50% 经领事馆预批提交，37.50% 在境内提交，领事馆一侧的偏向接近公司路径 2025 年的 64.85%，与房地产路径相反。

居留申请方式（2018–2026 年）



## 这为什么重要

初创企业路径是直接取得永久居留的路径中成本最低的一条，也最贴合巴西的创新政策取向，但使用率极低：2018 至 2026 年共 24 项批准，同期投资者批准总数为 2,792 项，且单年从未超过 7 项（2022 年）。

# 结论

巴西的投资移民制度与其说是一个统一项目，不如说是若干条并行的移民通道，每条吸引的投资者群体不同，经济目标也不同。

仅公司投资者一条路径，来源不同的投资者就截然不同。中国投资者集中于圣保罗的城市商贸；欧洲人集中于东北各州的沿海不动产与旅游开发；美国人常在巴伊亚从事农业或以土地为基础的经营。房地产路径吸引的是年龄更长、以生活方式为导向、来源更国际化的群体；初创企业路径尽管承载政策意图，规模仍然很小，却是三条中技术取向最强的一条。

## 数据清楚揭示的几点

- **来源地比任何其他变量更能预测行为**，行业、地理和申请方式都随来源地变化。
- **地理是分段的**，并不均匀：圣保罗对应贸易，东北沿海对应欧洲人的不动产，巴伊亚对应美国人的土地。
- **资本集中在法定最低额附近**：2025 年公司投资者中有一半（50.21%）的注册资本在 R\$500,000 至 R\$1,000,000 之间，初创企业投资者中有三分之二（66.67%）在 R\$100,000 至 R\$250,000 之间。
- **初创企业路径是异类**：成本最低、最偏创新，也最罕见，仍在摸索定位。

### 关于 STARTBRAZIL

StartBrazil 帮助创始人、投资者和具有国际流动性的专业人士通过资本投资取得巴西永久居留资格，在初创企业投资者路径上积累尤深。StartBrazil 不是律师事务所，也不是基金，不承诺任何签证结果；法律工作由巴西律师协会（OAB）注册律师承办。本报告是我们对投资居留形势持续分析的一部分，直接基于政府一手记录编制。



## 在全球生活，在巴西经营。

在南美最大的经济体建立战略基地，并通过投资获得一条务实的永久居留路径。

[STARTBRAZIL.COM](https://startbrazil.com)

来源：StartBrazil 对 2018 至 2026 年巴西联邦官方公报（DOU）所载投资居留批准的结构化梳理，并与巴西企业登记数据交叉核对，数据截至 2026 年 6 月 30 日。数字经四舍五入；除另有说明外，百分比均以相应路径或子群体为基数。

© 2026 CSL Tecnologias Brasil Ltda (CNPJ 61.919.541/0001-02)，巴西圣卡塔琳娜州弗洛里亚诺波利斯。保留所有权利。本报告所分析的批准属于刊载于巴西联邦官方公报（DOU）的公开行政行为，不属于任何人所有；本报告的选择、分析、图表和文字则受保护。为新闻或学术目的引用数据，须注明来源为 StartBrazil 并附 [startbrazil.com/data](https://startbrazil.com/data) 链接。