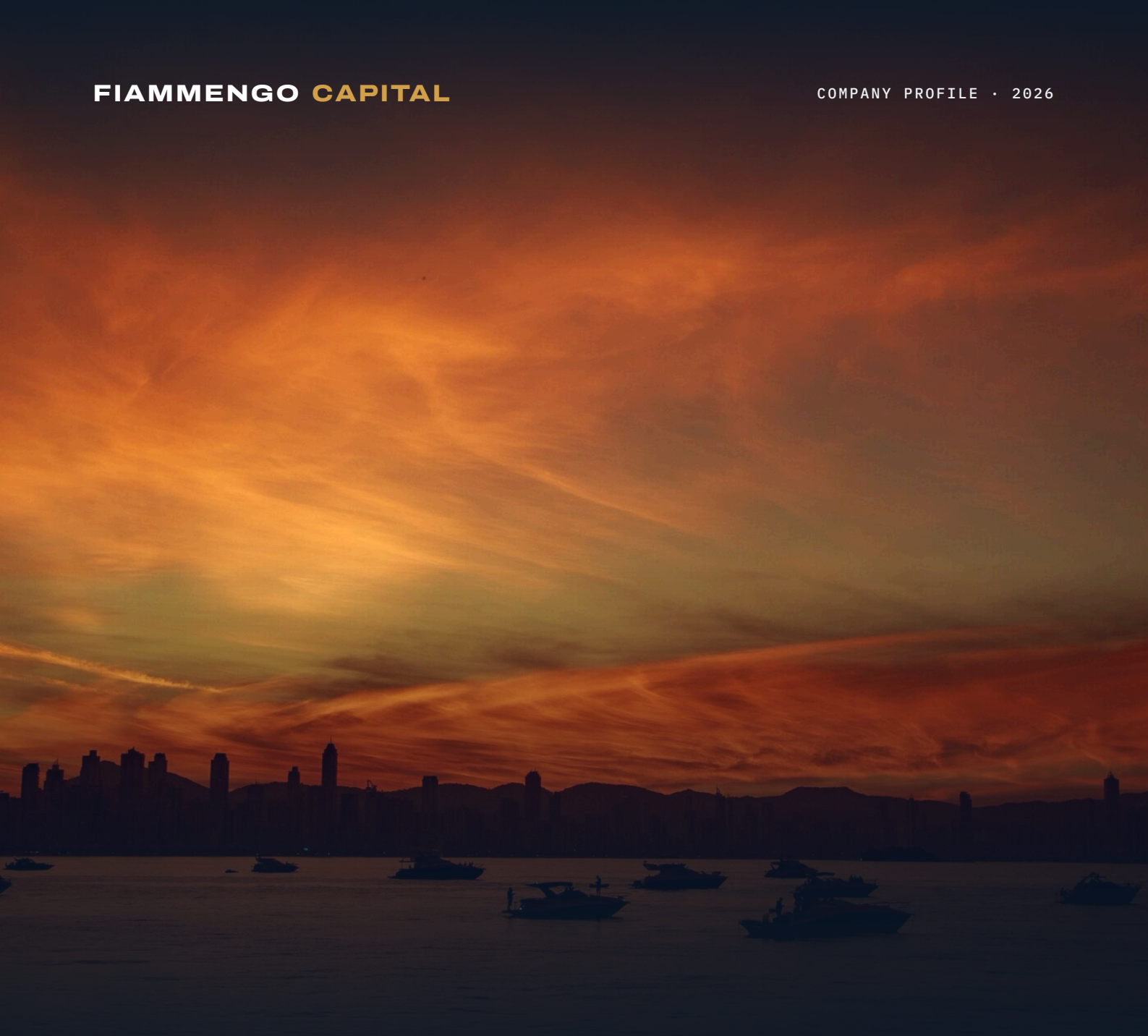


BALNEÁRIO CAMBORIÚ · COSTA ESMERALDA · SANTA CATARINA

Il capitale non ha confini. Le opportunità, nemmeno.

Accompagniamo investitori italiani e internazionali nella selezione e nell'acquisizione di opportunità immobiliari in Brasile, con presenza sul territorio e assistenza durante tutto il percorso.

- Investimento immobiliare
- Gestione dopo l'acquisto
- Attività e relocation

CHI SIAMO

Perché affidarti a noi

Fiammengo Capital ti segue in tutto il processo: dalla scelta dell'immobile alla consegna delle chiavi, fino al trasferimento della tua attività in Brasile. Hai un solo referente, che coordina per te i professionisti partner di cui ci avvaliamo.



01

Un solo referente

Ti segue un unico interlocutore per tutto il percorso, in italiano, portoghese, inglese o spagnolo.

02

Professionisti partner

Per contratti, fisco e pratiche ci avvaliamo di avvocati, commercialisti e consulenti partner, a cui ti indirizziamo, e di un corretor de imóveis iscritto al CRECI.

03

Rete su tutta la costa

Rapporti diretti con costruttori e operatori, da Praia Brava a Porto Belo.

04

Selezione su misura

Le operazioni si scelgono partendo da obiettivo, capitale e tempi.

CÂMARA DE COMÉRCIO ITALIANA DE SÃO PAULO - ITALCAM
CAMERE DI COMMERCIO ITALIANE ALL'ESTERO

Siamo associati alla Câmara de Comércio Italiana de São Paulo – ITALCAM, parte della rete delle Camere di Commercio Italiane all'Estero.

RISULTATI CONCRETI · POCHI CLIENTI ALLA VOLTA, SEGUITI DA VICINO

20+
clienti seguiti passo dopo passo

4 lingue
italiano, portoghese, inglese e spagnolo

2+ anni
sul territorio di Santa Catarina

3 zone
Balneário Camboriú, Porto Belo e Praia Brava

Clienti seguiti: dati interni di Fiammengo Capital, aggiornati a novembre 2026.



IL FONDATORE

Claudio Fiammengo

FONDATORE E MANAGING DIRECTOR

Nato in una favela di Rio de Janeiro, ha costruito oltre 12 anni di carriera commerciale tra l'Italia e l'off-plan di Dubai, prima di riportare questo metodo in Brasile.

Con Fiammengo Capital segue pochi clienti alla volta, da vicino, e li indirizza a professionisti partner di fiducia: avvocati, commercialista e amministrazione.

> «Ti metto in mano le chiavi per operare in Sud America con la sicurezza dell'Europa, guidato da chi conosce la strada e, soprattutto, **difende i tuoi interessi**.»
>
> CLAUDIO FIAMMENGO · MANAGING DIRECTOR

IL PERCORSO

- Generali Italia S.p.A. (ex Assicurazioni Generali)
- Direttore Commerciale, Siqur S.p.A.
- Presidente Gold Life – Movimento di educazione finanziaria
- Sales Manager – Dubai
- **Fiammengo Capital**

I PROFESSIONISTI PARTNER

A — **Adriano · Avvocato**
Diritto immobiliare, patrimonio e imprese, con un MBA in diritto immobiliare. Segue contratti e verifiche documentali su ogni operazione.

A — **Ana Paula · Avvocata**
Consulenza giuridica strategica e personalizzata in diritto immobiliare, condominiale e d'impresa.

N — **Neto · Commercialista**
Segue fisco e contabilità dell'acquisto e della gestione, compresa la ritenuta sull'affitto per chi vive all'estero.

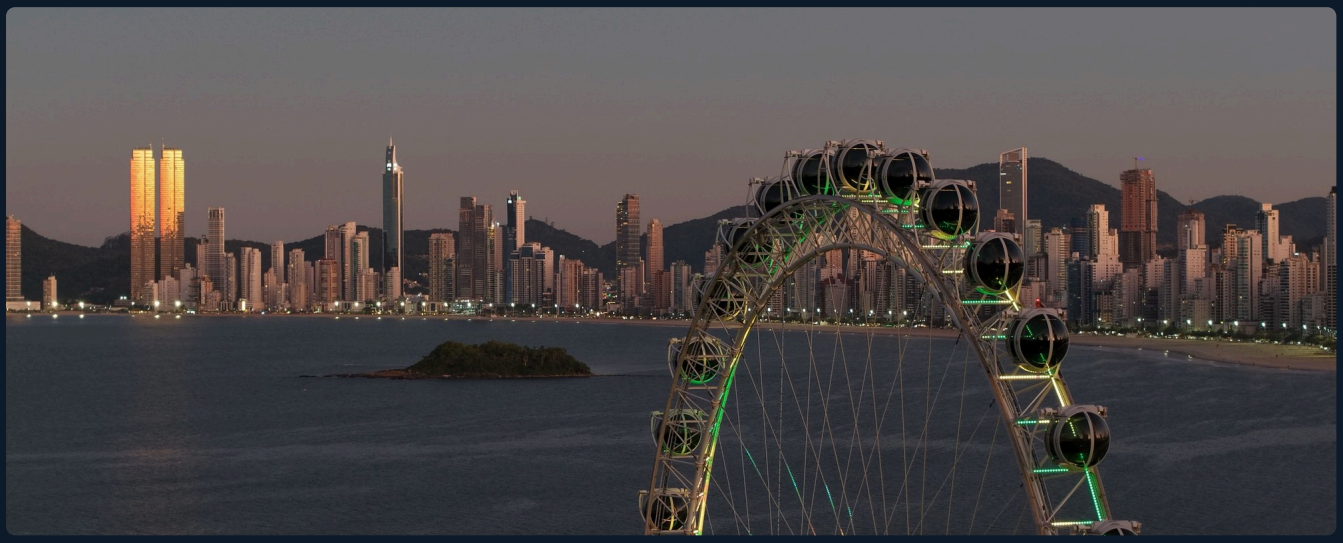
R — **Roberta · Amministrazione**
Segue le pratiche amministrative e richiede il tuo CPF dall'Italia.

Le compravendite sono intermediate da un corretor de imóveis iscritto al CRECI con il n. 57.116-F.

COSA FACCIAMO

Tre servizi, un solo referente

Dalla scelta dell'immobile alla gestione dopo le chiavi, fino al trasferimento della tua attività: un unico referente che coordina ogni passaggio con professionisti partner.



01

Investimento immobiliare

Immobili sulla carta lungo la Costa Esmeralda, scelti partendo da obiettivo, capitale e tempi: per affittarli o rivenderli.

- CPF richiesto da remoto
- Selezione dei progetti, di persona o in videochiamata
- Verifica di costruttore, documenti e contratto
- Cambio, scadenze e rate con il costruttore
- Atto (escritura), ITBI e registro immobiliare

02

Gestione dopo l'acquisto

Se vivi in Italia, l'immobile continua a lavorare per te: ce ne occupiamo noi, dalla consegna alla rivendita.

- Consegna e verifica dell'immobile
- Affitto di lungo periodo o affitti brevi
- Manutenzione e condominio
- IPTU, utenze e ritenuta sull'affitto
- Report periodici e rivendita

03

Attività e relocation

Per chi vuole portare il proprio lavoro o la propria vita in Brasile, con il supporto di avvocati e commercialisti partner.

- Trasferire la tua attività
- Aprire una nuova attività, per esempio ristorazione, import-export, e-commerce
- Trasferirti a vivere in Brasile

Accordo UE–Mercosur

Dal 1° maggio 2026 l'accordo commerciale tra Unione Europea e Mercosur si applica in via provvisoria con i Paesi che lo hanno ratificato, Brasile compreso: elimina subito i dazi su diversi prodotti e li riduce gradualmente su molti altri. Per chi produce o esporta tra Italia e Brasile può cambiare i conti: lo valutiamo insieme.

Fonte: Commissione europea

NON SOLO BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Costa Esmeralda

Si chiama così per il colore dell'acqua, verde smeraldo. Seguiamo tutta la costa, da Praia Brava, la spiaggia dell'ultra-lusso, fino a Porto Belo: è lungo questa costa che la crescita di Balneário Camboriú si allarga, per osmosi.

DA NORD A SUD

ITAJAÍ

Praia Brava

Il polo dell'ultra-lusso, tra Balneário Camboriú e Itajaí, più residenziale rispetto al centro.

R$ 13.453/m² media di Itajaí

2ª IN BRASILE PER PREZZO AL M²

Balneário Camboriú

La «Dubai brasiliana»: stretta tra oceano e colline, cresce in verticale.

R$ 15.369/m²

3ª IN BRASILE PER PREZZO AL M²

Itapema

A sud di Balneário Camboriú: il prezzo medio al m² è cresciuto del 143% dal 2020.

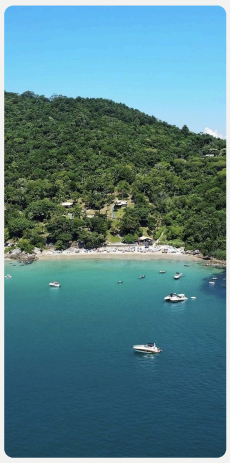
R$ 15.340/m²

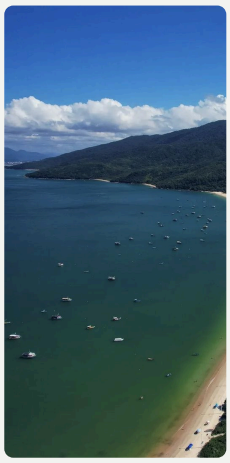
LA BAIA DELLE CROCIERE

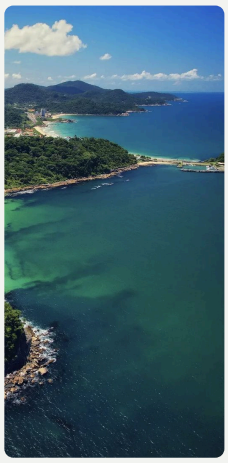
Porto Belo

1ª città del ranking DWV per unità vendute nel primo semestre 2026: 2.850 immobili nuovi per R$ 2,5 miliardi, davanti a Curitiba, Itajaí, Itapema e Balneário Camboriú.









Prezzi: FipeZap, prezzo medio al m² residenziale in offerta, settembre 2026 (per Praia Brava, media della città di Itajaí).
Vendite: DWV Inteligência de Mercado via NSC Total, luglio 2026.

IL MERCATO

Perché Santa Catarina e Balneário Camboriú

In Brasile la chiamano «la Dubai brasiliana»: poco spazio, una domanda che non si ferma e i grandi nomi del design italiano.

+354.000

persone: il saldo migratorio di Santa Catarina tra il 2017 e il 2022, il più alto del Brasile, quasi il doppio del secondo Stato.

IBGE, Censo 2022

8,8

omicidi stimati ogni 100.000 abitanti, il dato più basso del Brasile: Santa Catarina è lo stato più sicuro del Brasile.

Atlas da Violência 2026, dati 2024

+112%

il prezzo medio al m² a Balneário Camboriú da gennaio 2020 a settembre 2026: da R$ 7.255 a R$ 15.369.

FipeZap

2ª

Balneário Camboriú in Brasile per prezzo medio al m²; la vicina Itapema è 3ª.

FipeZap, settembre 2026

2 milioni

di turisti attesi tra dicembre e marzo, in una città di circa 155 mila abitanti: la domanda di case e affitti supera l'offerta.

Secretaria de Turismo BC; IBGE

39,4%

dei turisti dell'estate 2026 ha alloggiato in un immobile in affitto, e 4 su 10 venivano dall'estero.

Fecomércio SC



IL MADE IN ITALY HA SCELTO BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Pininfarina

Tre progetti firmati: le torri gemelle Yachthouse, Vitra e La Città, in costruzione.

Tonino Lamborghini

Tonino Lamborghini Residences, il primo grattacielo del marchio in Brasile.

Armani/Casa

Armani/Casa Residences by Embraed: circa 270 metri e 78 piani sul lungomare.

Dolce&Gabbana

Novembre 2025: qui la prima boutique del marchio in Santa Catarina.

544 m La Senna Tower, progettata per essere la torre residenziale più alta del mondo, è in costruzione dal 2025: 18 «ville sospese» con ascensore per auto.

Fonti: IBGE, Censo Demografico 2022 e stima della popolazione 2026; Ipea/FBSP, Atlas da Violência 2026; FipeZap, prezzi medi di offerta; Secretaria de Turismo di Balneário Camboriú, previsione per la stagione 2023/24 (NSC Total); Fecomércio SC, Temporada de Verão 2026; Gazeta do Povo, NSC Total, IstoÉ Dinheiro, ND+, AutoPapo.

L'ECONOMIA

Perché proprio Santa Catarina

Lavoro, crescita, industria e porti: i numeri che spiegano perché persone, imprese e capitali scelgono questo Stato.

2,1%

di disoccupazione: la più bassa del Brasile, dove la media è del 5,4%. Chi arriva trova lavoro, e chi lavora cerca casa.

IBGE, PNAD Contínua, II trim. 2026

+3,9%

la crescita stimata dell'economia di Santa Catarina nel 2025, contro il +2,3% del Brasile.

Seplan SC, stima; IBGE

+2,8%

la produzione industriale da gennaio a ottobre 2025, più di tre volte il +0,8% del Brasile.

FIESC

28,7%

il peso dell'industria nel PIL di Santa Catarina (2023), tra i più alti del Brasile: qui ha sede WEG.

FIESC su dati IBGE

27 mld

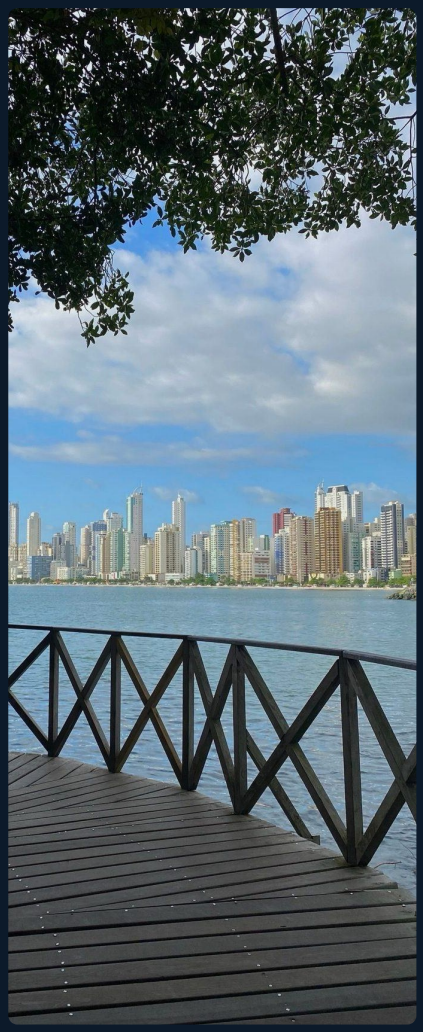
di reais di investimenti cinesi in Brasile, annunciati in un solo giorno a maggio 2025: auto, energia, alimentare.

Forbes Brasil, maggio 2025

1ª

città del Brasile per importazioni nel 2024 è Itajaí, accanto a Balneário Camboriú: oltre il 60% dalla Cina.

MDIC, dati 2024



6 PORTI, PRESTO 8

Itajaí e Navegantes

Alla foce dell'Itajaí, accanto a Balneário Camboriú.

Itapoá

Qui Coamo costruirà un nuovo porto da R$ 3 miliardi, operativo dal 2030.

São Francisco do Sul

Il terminal di Bunge per i cereali ha avuto a settembre il via libera dell'Antaq.

Imbituba e Laguna

I porti del sud dello Stato completano la rete.

2026 Santa Catarina diventa per la prima volta lo Stato più competitivo del Brasile, davanti a San Paolo, nella classifica del Centro de Liderança Pública.

Fonti: IBGE, PNAD Contínua (II trimestre 2026) e PIL 2025; governo di Santa Catarina (Seplan), stima di marzo 2026; FIESC, bilancio economico 2025; CLP, Ranking de Competitividade dos Estados 2026; Forbes Brasil, 12 maggio 2025; MDIC, importazioni 2024 (Notícias Agrícolas); Antaq, settembre 2026; Coamo, agosto 2025.

IL PERCORSO

Cosa fai tu, cosa facciamo noi

Comprare in Brasile dall'Italia non vuol dire affrontare la burocrazia da solo: ogni passaggio lo coordiniamo noi, dal codice fiscale brasiliano al registro immobiliare.

FASE	TU	NOI
01 **CPF**	Ci mandi passaporto, certificato di nascita, un selfie e i tuoi recapiti.	Richiediamo da remoto il CPF, il codice fiscale brasiliano che serve per comprare.
02 **Selezione**	Ci dici obiettivo, budget e zona.	Selezioniamo i progetti e te li mostriamo, di persona o in videochiamata.
03 **Contratto**	Firmi, anche dall'Italia con una procura.	Verifichiamo costruttore, documenti dell'immobile e contratto prima della firma.
04 **Pagamenti**	Invii i fondi con un bonifico, attraverso canali bancari ufficiali.	Seguiamo cambio, scadenze e rate con il costruttore.
05 **Atto e registro**	Nessuna trasferta obbligatoria.	Gestiamo l'atto (escritura), l'ITBI e la registrazione al registro immobiliare.
06 **Chiavi**	Ritiri le chiavi, oppure le lasci a noi.	Riceviamo l'immobile, lo verifichiamo e avviamo la gestione.

COME GESTIAMO I RISCHI

Cambio euro/real

Le rate sono in real e si pagano direttamente al costruttore. Ti supportiamo nella gestione del cambio e delle scadenze.

Cantiere

Lavoriamo solo con costruttori selezionati e, dove previsto, con patrimonio separato (patrimônio de afetação). Verifichiamo documenti e avanzamento prima di ogni fase.

Gestione a distanza

Dopo la consegna ci occupiamo noi di affitto, report e, se vorrai, della rivendita.

Per iniziare ci servono

Per richiedere il tuo CPF da remoto

- passaporto
- un selfie con il passaporto accanto al viso
- certificato di nascita con paternità e maternità
- indirizzo, email e telefono

Il nostro lavoro è ridurre al minimo le variabili che non controlli, con un processo chiaro e tracciabile anche dall'Italia.

TRASPARENZA

Come lavoriamo e cosa ti costa

Come scegliamo gli immobili, cosa verifichiamo prima della firma e cosa ti costa: tutto chiaro prima di iniziare.

COSA TI COSTA

01

Mandato e documenti

Ci affidi la ricerca e avviamo la documentazione brasiliana, a partire dal CPF. Per questa fase c'è un piccolo costo iniziale, che ti indichiamo prima di iniziare.

02

Ricerca

Mentre i documenti vanno avanti, selezioniamo l'immobile giusto per te e lo verifichiamo con gli avvocati partner.

03

Acquisto

A chi compra non chiediamo provvigioni sull'acquisto.

Cosa resta a tuo carico. Come in ogni compravendita, le imposte e le spese dell'atto: ITBI, atto e registro, che si pagano all'atto e non alla firma del contratto sulla carta. La gestione dell'affitto, se ce la affidi, si concorda a parte.

Come selezioniamo gli immobili

- Partiamo dal tuo obiettivo, dal capitale e dai tempi.
- Lavoriamo con costruttori che hanno uno storico di consegne.
- Scegliamo zone con domanda reale, per l'affitto e per la rivendita.
- Confrontiamo prezzo al m² e condizioni di pagamento con la media della zona.

Chi ti segue

Claudio è il tuo referente unico, dalla prima chiamata alle chiavi: seleziona le opportunità e ti indirizza ai professionisti partner (avvocati, commercialista e amministrazione). La compravendita è intermediata da un corretor de imóveis iscritto al CRECI.

I 10 CONTROLLI PRIMA DELLA FIRMA · CON GLI AVVOCATI PARTNER

01	Storico del costruttore: progetti consegnati, tempi, contenziosi.	02	Matrícula del terreno: proprietà e gravami.
03	Registro del progetto (incorporação) e numero indicato nel contratto.	04	Certidões fiscali e giudiziarie di costruttore e venditore.
05	Patrimônio de afetação: se c'è.	06	Indice di correzione delle rate e interessi dopo le chiavi.
07	Data di consegna, tolleranza e penali per il ritardo.	08	Condizioni per cedere il contratto prima delle chiavi.
09	Regolamento del condominio sugli affitti brevi.	10	Costi annuali attesi: IPTU, condominio, gestione.

DOPO L'ACQUISTO

Affittare o rivendere, e come si esce

Alla consegna puoi affittare l'immobile o rivenderlo. Due esempi a Balneário Camboriú, con commissioni e imposte in Brasile già sottratte.

AFFITTARE · ESEMPIO DA 200.000 €

883 €

al mese coperti dall'affitto netto, sulla rata da 1.333 € al costruttore: a te restano 450 €.

Affitto lordo, 5,5% del valore alla consegna	**15.411 € l'anno**
Affitto netto, dopo sfitto, gestione e ritenuta	**10.595 € l'anno**
Rendimento lordo sul prezzo pagato	**7,7%**
Rendimento netto	**5,1%**
Netto con la rivalutazione media dal 2020	**17,0%**

RIVENDERE · ESEMPIO DA 200.000 €

+49.900 €

di guadagno netto stimato in tre anni: il 57% del capitale versato.

Versato alle chiavi, entrata e 36 rate	**88.000 €**
Valore stimato alle chiavi, +11,9% l'anno	**280.200 €**
Rate residue, le salda o le rileva chi compra	**−112.000 €**
Commissioni di vendita e del costruttore, imposta 15%	**−30.300 €**
Incasso netto	**137.900 €**

Simulazioni semplificate e non vincolanti: entrata del 20% e 120 rate al costruttore; affitto con un mese senza inquilino l'anno, gestione al 10% e ritenuta del 15%; rivalutazione media annua dal 2020 di Balneário Camboriú (FipeZap). Correzione delle rate e imposte in Italia escluse. Ipotesi e conti completi nella Guida per l'investitore 2026. Affitti e rivalutazione non sono garantiti.

USCITA E LIQUIDITÀ

PRIMA DELLE CHIAVI

Cedi il contratto

Con la cessão de direitos un nuovo acquirente prende il tuo posto e si fa carico delle rate residue. Serve l'ok del costruttore, che può chiedere una commissione: le condizioni le verifichiamo prima della firma.

DOPO LE CHIAVI

Vendi l'immobile

Vendi con atto e registro, come in una normale compravendita. E se il mercato rallenta, non sei obbligato a vendere: puoi affittare e rivendere più avanti.

Ti seguiamo noi

I tempi dipendono da zona, prezzo e fase del cantiere.

- Valutazione e prezzo
- Trattativa e documenti
- Ricerca dell'acquirente sulla costa
- Rientro dei fondi in Italia

REFERENZE

Chi ha già investito con noi

ALCUNE OPERAZIONI SEGUITE

PORTO BELO

Bilocale su carta con vista

Cliente italiano, obiettivo affitto stagionale e uso personale. Acquistato in fase iniziale: oggi il progetto è in avanzamento.

Nel primo semestre 2026 Porto Belo è stata la prima città del ranking DWV per unità vendute.

BALNEÁRIO CAMBORIÚ · ZONA CENTRALE

Unità su carta con vista oceano

Cliente interessato a rivalutazione e affitto in alta stagione.

Il prezzo medio al m² in città è più che raddoppiato dal 2020 (FipeZap) e in alta stagione la domanda turistica supera l'offerta.

PRAIA BRAVA

Progetto in costruzione

Il cliente cercava un'alternativa più residenziale rispetto al centro di Balneário Camboriú, mantenendo liquidità e potenziale di crescita.

Praia Brava, tra Balneário Camboriú e Itajaí, è la spiaggia dell'ultra-lusso della costa.

COSA DICONO I NOSTRI CLIENTI

«Non avevo mai comprato all'estero e avevo un sacco di paure. Claudio mi ha spiegato tutto senza giri di parole, ha seguito ogni passo e alla fine ho preso un appartamento su carta a Porto Belo, nel progetto Dubai Mall. È stato un salto, ma lui c'è stato sempre. Oggi sono contento di essermi fidato.»

Andrea · Noventa Padovana (Padova)
Ha acquistato un appartamento su carta a Porto Belo

«Cercavo qualcosa di concreto, non solo un investimento da lasciare fermo. Claudio mi ha portato a vedere Balneário Camboriú e mi ha fatto capire perché cresce così. Volevo un immobile da affittare in alta stagione, quando la città si riempie. Ho preso un bilocale in costruzione con vista sull'oceano.
È stato un salto nel vuoto, ma lui c'è stato sempre, anche quando ero in Italia e non capivo un documento. Oggi dormo sereno.»

Davide · Bussolengo (Verona)
Ha acquistato un bilocale su carta con vista oceano a Balneário Camboriú

«E grazie anche a Claudio. Ci siamo fidati di voi e non ci avete delusi... questo è già tanto in un mondo così difficile. Abbiamo preso una casa su carta fronte mare a Porto Belo, con l'idea di andarci qualche mese all'anno e affittarla il resto. Lui ha seguito tutto da remoto, anche le cose più noiose. Per me è stato importante sapere che c'era qualcuno che difendeva i nostri interessi dall'altra parte dell'oceano.»

Chiara · Melegnano
Ha acquistato una casa su carta fronte mare a Porto Belo

«Andavo tutti gli anni a Fortaleza. Ho visto i video di Claudio, sono venuto a trovarlo per curiosità e mi sono innamorato di Balneário Camboriú. Ho visto come lavora e ho deciso di fidarmi. Non è solo un investimento: è un posto dove voglio tornare.»

Nicola · Roma
Ha conosciuto Claudio attraverso i video, è venuto a Balneário Camboriú e ha deciso di procedere.

Fonti: DWV Inteligência de Mercado via NSC Total (luglio 2026); FipeZap.

CONTATTI

Prenota una consulenza privata

Scrivici su WhatsApp con il tipo di richiesta e la fascia oraria in cui preferisci essere ricontattato, tra le 15:00 e le 19:00 o dopo le 19:00, ora italiana. Il team di Fiammengo Capital ti ricontatta per fissare la consulenza.

Scrivici su WhatsApp

WHATSAPP	+39 347 68 88 770
INSTAGRAM	@fiammengocapital
TIKTOK	@fiammengocapital
SEDE	Av. Alvin Bauer, 170 – Balneário Camboriú (SC)
INTERMEDIAZIONE	Corretor de imóveis iscritto al CRECI, n. 57.116-F

Inquadra il codice per aprire WhatsApp con il messaggio già scritto.

ASSOCIATI A CÂMARA DE COMÉRCIO ITALIANA DE SÃO PAULO - ITALCAM
CAMERE DI COMMERCIO ITALIANE ALL'ESTERO



Fiammengo Capital è il nome commerciale con cui opera Claudio Fiammengo, Balneário Camboriú (Santa Catarina, Brasile). I contenuti hanno scopo informativo e non costituiscono consulenza finanziaria, fiscale o legale né offerta di strumenti finanziari. Fiammengo Capital non chiede la commissione di intermediazione a chi compra; al cliente è richiesto un piccolo costo iniziale per avviare la documentazione brasiliana. Dati aggiornati a ottobre 2026, con le fonti indicate in ogni pagina. I marchi citati appartengono ai rispettivi titolari e non implicano collaborazioni con Fiammengo Capital.