

2026



SÉRGIO PESSOA
INMIGRACIÓN Y LAW FIRM

GUIA PRÁTICO, EDIÇÃO 2026

Manual *Definitivo* da Residência Paraguaia

Tudo que ninguém colocou no papel ainda. Processo, burocracia, dinheiro, imóveis e os contratempos que derrubam quem vai sem preparo.

Dr. Sérgio Pessoa

ADVOGADO • RESIDÊNCIA PERMANENTE • MERCOSUL

Nota editorial: Este guia mistura experiência real, análise jurídica e dados verificados em 2026. Quando é relato pessoal, está sinalizado. Cada caso tem suas particularidades. Use com inteligência.

SUMÁRIO

- 01 [O Paraguai Real: Clima, Povo e Vibe](#)
- 02 [Por que ter Residência Fiscal no Paraguai?](#)
- 03 [Os Benefícios Concretos](#)
- 04 [Documentos: O Campo Minado](#)
- 05 [Passo a Passo Após Dar Entrada](#)
- 06 [RUC: Sim ou Não?](#)
- 07 [Conta Bancária: A Realidade](#)
- 08 [Os Poréns que Ninguém Fala](#)
- 09 [Dinheiro: Brasil → Paraguai](#)
- 010 [A Dinâmica das Locações Paraguaías](#)
- 011 [O Boom Imobiliário Dolarizado](#)



CONTEXTO

01 O Paraguai Real: Clima, Povo e Vibe

O Paraguai tem verão quente e úmido na maior parte do ano. O inverno surpreende pelo frio dos ventos, mas é bem mais agradável que o das capitais brasileiras. O povo é amigável e a convivência é simples para quem vem do Brasil. O ritmo da cidade é diferente, e isso, para a maioria das pessoas que chegam, é exatamente o que estavam procurando.

O espanhol domina o dia a dia. Na fronteira, especialmente em Ciudad del Este, o português ajuda bastante pela proximidade com Foz do Iguaçu. Em Assunção, a situação é diferente: o espanhol é o idioma de tudo, e contar só com o português vai gerar dificuldades práticas.



RELATO DE CAMPO

A primeira impressão de quem chega costuma ser positiva: a cidade é mais segura do que o imaginado e o ritmo é bem diferente do das grandes capitais brasileiras. O ponto negativo mais imediato é o trânsito de Assunção no final do dia, que trava com frequência. O transporte público existe, mas não é uma opção confiável para o dia a dia. Carro próprio ou aplicativo são praticamente obrigatórios.

Assunção vs Ciudad del Este

Assunção e Ciudad del Este são experiências completamente diferentes dentro do mesmo país. CDE tem presença fortíssima de brasileiros e uma dinâmica fortemente marcada pela fronteira com Foz do Iguaçu: ritmo acelerado, comércio intenso, muito fluxo de pessoas e mercadoria.

Assunção é outra realidade. Mais política, mais corporativa, com embaixadas, executivos e eventos de negócios como parte do cotidiano. O trânsito nos horários de pico é caótico, mas é aqui que estão os processos migratórios, o mercado imobiliário em alta e a infraestrutura para quem vem construir uma base no país.



[retornar ao sumário](#)

ESTRATÉGIA FISCAL

02 Por que Residência Fiscal no Paraguai?

Cada pessoa chega com sua própria razão. A mais comum entre brasileiros em 2026 é a Teoria das Bandeiras: a ideia de que você deve estruturar sua vida onde é melhor tratado, pagando menos imposto, com mais segurança patrimonial e mais liberdade para movimentar o que construiu.

O Brasil em 2026 avança com nova taxação sobre dividendos, aumentando a pressão sobre quem tem empresa ou renda internacional. O Paraguai opera no sentido oposto: adota o modelo territorial, no qual apenas a renda gerada dentro do país é tributada. Renda estrangeira não entra nessa conta.

O MAIOR ERRO BRASILEIRO

O maior erro de quem faz esse processo é focar totalmente no Paraguai e esquecer de organizar a situação fiscal no Brasil. É possível ter residência aqui sem dar saída fiscal de lá, mas isso exige contadores nos dois países e um planejamento muito bem estruturado. Ignorar essa etapa é a principal causa de problemas tributários graves.



Os 3 Benefícios Concretos

1. Imposto territorial: a renda gerada fora do Paraguai não é tributada no país. Para quem trabalha de forma digital ou tem clientes no exterior, isso representa uma diferença concreta no extrato bancário.
2. Segurança patrimonial: estruturar contas, empresas e imóveis fora da jurisdição brasileira significa proteção real contra mudanças de legislação e riscos de bloqueio de patrimônio.
3. Crédito e preços: as taxas de juros para crédito imobiliário e os valores de compra de imóveis e carros são muito mais acessíveis que no Brasil. Para quem chega com capital organizado, o acesso a alavancagem patrimonial é real e concreto.



04 Documentos: O Campo Minado

Para brasileiros, o Mercosul facilita bastante o processo. Mas facilitar não é sinônimo de simples. Existe um campo minado documental onde um único erro pode travar o processo por semanas. Conhecer cada armadilha antes de sair do Brasil é o que separa quem avança sem obstáculos de quem perde tempo e dinheiro no meio do caminho.



Certidão de Estado Civil Apostilada

Emitida em cartório (2ª via original digitada de inteiro teor) ou via Portal do Registro Civil (registrocivil.org.br). Apostile no mesmo cartório, o responsável coloca um adesivo no reverso.

⚠ **A Regra dos 10 Anos:** Certidões de nascimento ou casamento com mais de 10 anos são sumariamente rejeitadas. Se a sua está antiga, emita uma nova antes de qualquer outra coisa.

⚠ **A Armadilha do Apostilamento:** NUNCA apostile o documento original diretamente. Faça uma cópia autenticada em cartório e apostile a cópia. O documento original fica retido, apostilado, você o perde.



Certidão de Antecedentes Criminais, Polícia Federal (Apostilada)

Emita online em gov.br/pt-br/servicos/emitir-certidao-de-antecedentes-criminais. Preencha com atenção máxima, qualquer erro de digitação invalida o documento. Imprima, apostile no cartório.

 **Validade: apenas 90 dias, deixe para emitir dias antes de viajar**

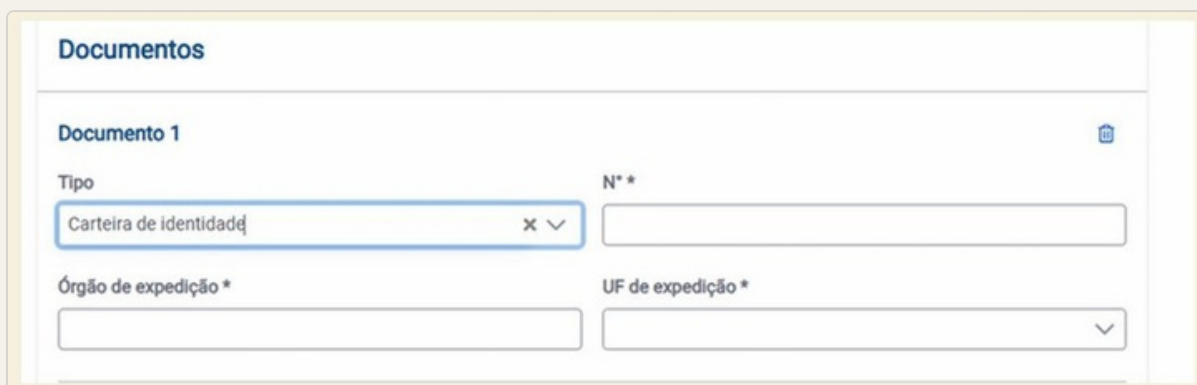
Como preencher no site da Polícia Federal

Acesse: gov.br/pt-br/servicos/emitir-certidao-de-antecedentes-criminais, preencha com atenção máxima. Qualquer erro de digitação invalida o documento.



The screenshot shows the 'Emitir Certidão de Antecedentes Criminais' form. At the top, there are buttons for 'Voltar' and 'Emitir CAC'. Below the title, it says 'Preencha o máximo de informações possível antes de acionar a opção "Emitir CAC"'. The form is divided into two sections: 'Dados Gerais' and 'Documentos'. The 'Dados Gerais' section contains the following fields: CPF, Nome *, Nacionalidade (dropdown), Data de nascimento * (calendar icon), País de nascimento (dropdown), UF de nascimento, Município de nascimento, Nome do pai, and Nome da mãe * with a toggle switch for 'Não' (selected) and 'Sim'.

Passo 1, Dados Gerais: CPF, nome completo, data e país de nascimento, nome dos pais



The screenshot shows the 'Documentos' section of the form. It contains a section for 'Documento 1' with a trash icon. The fields are: Tipo (dropdown menu showing 'Carteira de identidade'), N° * (text input), Órgão de expedição * (text input), and UF de expedição * (dropdown menu).

Passo 2, Documentos: selecione "Carteira de identidade", preencha o número do RG, órgão expedidor e UF. Depois clique em "Emitir CAC"



R.G. Físico Original, C.I.N. Físico Original ou Passaporte

Brasileiros podem entrar no Paraguai com o RG, o CEIN (Carteira de Identidade Nacional) ou o Passaporte, todos na versão física original. **Atenção:** nenhum desses documentos pode ter mais de 10 anos de expedição. Se o seu estiver dentro desse prazo, está apto. Se estiver vencido ou próximo do limite, emita um novo antes de qualquer outra providência. Sem esse detalhe resolvido, o processo não começa.

✗ CNH não é aceita, nem para entrar no país

✗ RG digital não tem validade



Foto Digital

Formato 3x4, fundo claro, sem óculos ou acessórios. **Traga 2 fotos impressas na sua primeira visita ao Paraguai.** Você pode tirar no Brasil antes de viajar, é mais prático e mais barato.



Protocolo de Entrada ao País (Ticket Migratorio)

Obtido ao entrar no Paraguai (aéreo ou terrestre) nos postos migratórios paraguaios, apresentando R.G./C.I.N. físico + Carteira de Vacinação de Febre Amarela. Garante 90 dias legais no país.



Guarde como ouro, se perder, paga multa para reemitir

Dica prática: Tenha em mãos documentos que comprovem seu perfil econômico: extratos bancários, declaração de IR ou contratos vigentes. Na imigração, demonstrar solvência financeira é parte do processo e pode agilizar o atendimento.

Exemplos Visuais dos Documentos

  CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA		BRASIL APOSTILLE (Convention de La Haye du 5 octobre 1961)	
1. País: (Country / Pays):		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
Este documento público. (This public document / Le présent acte public)			
2. Foi assinado por: (Has been signed by / A été signé par)			
3. Na qualidade de: (Acting in the capacity of / Agissant en qualité de)			
4. Tem o selo / carimbo de: (Bears the seal / stamp of / Est revêtu du sceau / timbre de)			
Certificado (Certified / Apprêté)			
5. Em: (At / A)	Porto Alegre	6. No dia: (The / Le)	03/06/2016
7. Por: (By / Par)		Usuário do Catório	
8. Nº: (Nº / Sous n°)		0000093	
9. Selo / Carimbo: (Seal / Stamp / Sceau / Timbre)		10. Firma: (Signature)	
		Assinatura Eletrônica Electronic Signature Signature Electronique	
Tipo de documento: (Type of document / Type d'acte)			
Nome do titular: (Name of holder of document / Nom du Titulaire)			
Esta Apostila certifica, de acordo com a Lei nº 11.419/2006, a autenticidade do original e o texto transcrito, em seu todo ou em parte, no documento público, em nome do Conselho Nacional de Justiça. This Apostille certifies, in accordance with the Law n° 11.419/2006, the authenticity of the original and the text transcribed, in its totality or in part, in the public document, in the name of the Council of the Judiciary. Cette Apostille certifie que la signature, le sceau ou le contenu du présent acte, ou une partie ou une partie de celui-ci, est conforme au texte transcrit, en son tout ou en partie, dans le document public, au nom du Conseil national de la Justice. A autenticidade desta Apostila e de seu conteúdo eletrônico, bem como o documento público subjacente, podem ser verificadas em: The authenticity of this Apostille and its electronic signature, along with the underlying public document, may be verified at: L'autenticité de cette Apostille, de la signature électronique ainsi que de l'acte public sous-jacent peut être vérifiée sur: A presente Apostila foi firmada por assinatura eletrônica, conforme a Lei nº 11.419/2006. The Apostille was electronically signed in accordance with Law n° 11.419/2006. Cette Apostille a été signée par une signature électronique, d'après la loi n° 11.419/2006. Dados o(s) signatário(s) desta Apostila, assim em contato com o Conselho do CNJ. Any questions about this Apostille may be directed to the Secretariat of the CNJ. Veuillez contacter l'Administration de la CNJ pour toute question relative à cette Apostille. Por favor, utilize este QR Code para checar a autenticidade desta Apostila e de seu conteúdo eletrônico. Uma cópia do documento público subjacente também será disponibilizada na mesma página. Please use this QR Code to check the authenticity of the Apostille and its electronic signature. A copy of the underlying public document is also accessible from the same page.			
www.cnj.jus.br/sei			
55 61 2326-4607		Código (Code): 0000093 CRC: CF0FD965	
covidona@cnj.jus.br			
2016.0.0000029-6		A 0000000	

Exemplo real de Apostilamento de Haia em certidão brasileira

 DIRECCION NACIONAL DE
MIGRACIONES

Apellido: [REDACTED]
Nombre: [REDACTED]
Fecha de Nac: [REDACTED]
Tipo de Doc: [REDACTED]
Nacionalidad: [REDACTED]
Nro. de Doc: [REDACTED]
Fecha de Entrada: [REDACTED]
Motivo de Viaje: [REDACTED]
Vuelo: [REDACTED]

Direccion estadia: AIR INBE AV DR FELIPE MOLAS
LOPEZ ASUNCION

Nombre del Oficial: Jorge Andres Brizuela
Arzamendia

REPUBLICA DEL PARAGUAY
MIGRACIONES
15 ABR 2026
247 250



Ticket Migratorio (Protocolo de Entrada), guarde este documento con você o tempo todo



FORMA DE REGISTRO

OU PROFILAXIA

Sexo Masculino
Sex

Data de Nascimento 09/10/2013
Date of Birth

Nacionalidade
Nationality

Cuja assinatura segue
Whose signature follows

Foi vacinado(a) ou recebeu profilaxia na data indicada contra: FEBRE AMARELA de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional
Has on the date indicated been vaccinated or received prophylaxis against: YELLOW FEVER in accordance with the International Health Regulations

Vacina or Profilaxia Vaccine or Prophylaxis	Data Date	Assinatura e título profissional do clínico/agente de saúde supervisor Signature and professional title of supervising clinician/health worker	Fabricante e nº do lote da vacina/profilaxia Manufacturer and batch nº of the vaccine/prophylaxis	Certificado válido de a Certificate valid from to	Selo oficial do centro administrador Official stamp of administering centre
YELLOW FEVER	09-OCT-2013	Cristiano Gregis COVIGGPAFI/Anvisa	Fiocruz - 121VFC004Z	19-10-2013 to LIFE	

Este certificado é válido apenas se a vacina ou profilaxia utilizada foi aprovada pela Organização Mundial da Saúde. Os certificados devem ser assinados por um clínico que supervisione a administração da vacina ou o tratamento profilático, que deverá ser um médico ou outro agente de saúde autorizado. Os certificados devem ter também o selo oficial do centro administrador; no entanto, o selo oficial não substitui a assinatura. Qualquer emenda ou rasura neste certificado ou falta de qualquer informação poderão torná-lo inválido. A validade deste certificado pode ser estendida até a data indicada para a vacinação ou profilaxia. O certificado deve ser escrito em inglês ou em francês. O certificado pode também ser preenchido em outra língua no mesmo documento, além do inglês ou francês.

This certificate is valid only if the vaccine or prophylaxis used has been approved by the World Health Organization. This certificate must be signed by the clinician, who shall be a medical practitioner or other authorized health worker, supervising the administration of the vaccine or prophylaxis. The certificate must also bear the official stamp of administering centre; however, this shall not be an accepted substitute for a signature. Any amendment to this certificate, or erasure, or failure to complete any part of it may render it invalid. The validity of this certificate shall be extended until the date indicated for the particular vaccination or prophylaxis. The certificate shall be fully completed in English or in French. The certificate may also be completed in another language on the same document, in addition to either English or French.

Este certificado é emitido gratuitamente e deverá ser assinado pelo viajante em conformidade com o documento nacional de identificação.

This certificate is issued free of charge and must be signed by the traveller in accordance with the national identification document.

Para conferir a autenticidade, escaneie o QR Code.

To verify authenticity, scan the QR Code.



Certificado Internacional de Vacinação (Febre Amarela), obrigatório na entrada. Emita gratuitamente em gov.br/pt-br/servicos/obter-o-certificado-internacional-de-vacinacao-e-profilaxia

DIAGNÓSTICO DE CONFORMIDADE

Cada caso tem um campo minado diferente. No Diagnóstico de Conformidade, o Dr. Sérgio analisa a sua documentação específica antes que um erro custe meses. E esse investimento é integralmente convertido em crédito para qualquer plano do escritório.

[Agendar Diagnóstico →](#)



05 Passo a Passo Após Dar Entrada

Depois que os documentos são entregues nos postos de migração do Paraguai, seja por via terrestre, aérea ou fluvial, começa a fase administrativa. A média atual é de 65 a 180 dias, a depender do volume de demanda e da completude da documentação. É possível mitigar atrasos com um dossiê impecável, mas há um tempo mínimo estrutural que nenhuma agilidade contorna.

ÓRGÃO	TRÂMITE	CUSTO ESTIMADO (GS)
Interpol	Certificado de Antecedentes (urgente, mesmo dia)	220.000 Gs
Polícia Nacional	Informática / Antecedentes Locais	500.000 Gs
Migraciones	Taxas de Imigração e Protocolo Final	4.010.000 Gs



ONDE O PROCESSO MAIS TRAVA

O ponto onde o processo mais trava é na etapa final, junto à Interpol ou à Polícia Nacional. Se faltar um único carimbo ou documento complementar, tudo para. A documentação perfeita desde o início não é exagero: é o que separa quem conclui em 65 dias de quem espera 6 meses.



NOTA DE AUTORIDADE

O maior equívoco é achar que o processo envolve apenas as taxas básicas da Interpol e da Polícia Nacional. A realidade jurídica é substancialmente mais complexa do que os tutoriais de internet sugerem.



O governo paraguaio acabou com a análise subjetiva de renda nos balcões. O sistema informático da imigração agora exige comprovação econômica enquadrada em **uma das três categorias fixas abaixo**. Qualquer divergência entre o perfil declarado e o documento apresentado bloqueia o processo automaticamente, sem margem para negociação no guichê.



PERFIL 01: ACIONISTAS E SÓCIOS

Exige a **Escritura Pública de Constituição** da E.A.S., S.A. ou S.R.L. devidamente inscrita na Dirección General de los Registros Públicos, com o nome do solicitante como sócio. A autoridade migratória pode auditar e exigir comprovação de que a estrutura efetivamente gera rendimentos. Empresas sem registro definitivo são travadas no sistema.



PERFIL 02: PROFISSIONAIS COM RUC

Exige a **Constancia de RUC ativa** perante a DNIT, vinculada ao Certificado de Cumprimento Tributário e contratos de prestação de serviços locais. Apresentar o RUC sem comprovação de faturamento real não passa pela triagem do sistema.



PERFIL 03: PROFISSIONAIS GRADUADOS

Exige o **diploma universitário brasileiro com Apostilamento de Haia** aplicado em cartório de origem no Brasil. A inconsistência entre o perfil declarado e o documento apresentado bloqueia o avanço do processo de forma automática.



ENQUANTO VOCÊ ESPERA

Você não precisa permanecer no Paraguai durante todo o processo. É possível sair do país, porém a forma correta de retorno depende de quantos dias você ficou e de quando está voltando. Cada situação exige um procedimento específico na imigração, e entrar da forma errada pode comprometer o andamento do processo. Consulte seu advogado antes de qualquer movimentação entre países durante o período de espera.

FISCAL

06

RUC: Sim ou Não?



[retornar ao sumário](#)

O RUC é o equivalente paraguaio ao CPF fiscal brasileiro. Com ele, você tem um número de identificação tributária, pode declarar entradas e saídas e acessar benefícios bancários superiores, como limites maiores de movimentação.

" O erro mais comum é abrir o RUC sem necessidade real e

mensais. O sistema fiscal paraguaio exige declaração mensal, não anual como no Brasil. Sem um contador local, a multa é praticamente certa. O custo de um contador gira entre 300.000 e 500.000 Guaranis por mês.

Precisa de RUC quem vai ter atividade econômica formal, quem quer limites bancários maiores ou quem vai abrir empresa local.

Pode esperar quem não vai operar ativamente. Em casais, por exemplo: um abre o RUC e o outro fica como beneficiário, com conta mais simples e sem obrigações mensais.

O ERRO MAIS COMUM

O erro mais comum é abrir o RUC sem necessidade e depois não declarar corretamente. O sistema aqui é mensal, não anual como no Brasil. Sem contador, a multa é certa.

FINANÇAS



[retornar ao sumário](#)

07 Conta Bancária: A Realidade

Ter a cédula abre a porta. Mas não garante uma conta bancária funcional de imediato. O banco precisa confiar em você, entender de onde vem sua renda, qual é o padrão de movimentação e se há histórico no país. Esse relacionamento se constrói gradualmente, não acontece no dia seguinte ao da abertura de conta.



OPÇÕES DE BANCOS

Banco Familiar: Banco tradicional, mais recomendado para quem quer construir relacionamento bancário sólido.

UENO Bank: Digital, mais fácil para começar, mas com limites iniciais travados.

Banco Itaú Paraguay: Conhecido, mas com ressalva: por ser filial de banco brasileiro, pode haver maior compartilhamento de dados com autoridades fiscais do Brasil. Avalie com seu advogado.

LIMITE INICIAL DE MOVIMENTAÇÃO

Ao abrir uma conta básica, o limite de movimentação costuma ficar travado em torno de 8 milhões de Guaranis por mês, o equivalente a aproximadamente R\$ 5.500. Para movimentar volumes maiores, será necessário apresentar histórico, RUC e comprovação sólida da origem dos fundos. O relacionamento bancário se constrói com tempo e consistência.

REALIDADE



[retornar ao sumário](#)

08 Os Poréns que Ninguém Fala

O Paraguai é frequentemente apresentado nas redes sociais como uma solução para tudo. Pode ser exatamente isso, mas apenas para quem chega com pesquisa feita e expectativas calibradas. Romantizar o país sem entender sua realidade prática é o caminho mais curto para a frustração.

OS 3 MAIORES OBSTÁCULOS REAIS

A espera financeira. Sem cédula, sem conta bancária local. Por 65 a 180 dias, você ainda depende do Brasil para movimentar recursos, o que significa IOF, dinheiro vivo e logística improvisada. É um período real que precisa entrar no planejamento financeiro antes da viagem.

A mobilidade. Tanto em Assunção quanto em Ciudad del Este, o transporte público não resolve o cotidiano. Carro próprio ou aplicativo deixam de ser conforto e passam a ser necessidade operacional.

O custo real. Os preços em Assunção são consistentemente mais altos do que os tutoriais de internet sugerem. Quem recebe em dólar ou euro reequaciona essa variável com facilidade. Quem ainda opera inteiramente em reais precisa calibrar as expectativas com seriedade.

SOBRE SEGURANÇA

O Paraguai é mais seguro que o Brasil em termos de violência urbana. Mas o porte de arma é comum e culturalmente normalizado. Não é ameaça direta. É uma realidade diferente que merece atenção.

RISCO JURÍDICO IGNORADO

O risco mais ignorado de todo o processo não está no Paraguai. Está no Brasil. Quem se torna residente aqui sem formalizar a saída fiscal no Brasil pode enfrentar bitributação, multas pesadas e investigação da Receita Federal. É o erro mais caro e, paradoxalmente, o mais evitável de todo o processo.

ANÁLISE DE RISCO

Esses poréns são exatamente o que separa quem resolve em semanas de quem trava por meses. Se algum deles descreve a sua situação, agende o Diagnóstico e saia com um plano claro.

[Agendar Diagnóstico →](#)



09 Dinheiro: Brasil → Paraguai

Mover dinheiro entre Brasil e Paraguai tem mais variáveis do que parece. A escolha do método impacta diretamente o custo da operação, a rastreabilidade dos recursos e o risco de bloqueio por parte do banco brasileiro.



MÉTODOS DISPONÍVEIS

WISE / Contas Internacionais: Para quem já tem estrutura fora do Brasil, é a opção mais limpa e eficiente. Sem exposição fiscal brasileira direta.

Casa de Câmbio: Método mais comum. Atenção: para valores altos, evite usar PIX como forma de pagamento à casa de câmbio, essa operação é tratada como transferência internacional e incide **3,5% de IOF**.

Criptomoedas: O mercado paraguaio é essencialmente tradicional em suas transações cotidianas. No entanto, existem aberturas pontuais para liquidação via ativos digitais em negócios específicos, particularmente no segmento imobiliário, sob consulta e estruturação adequada. Uma conversa com seu assessor jurídico pode revelar se essa alternativa se encaixa no seu perfil.

Dinheiro vivo (USD ou BRL): Para as taxas governamentais iniciais, trazer dinheiro vivo é a forma mais prática e sem surpresas.



CUIDADO COM TRANSFERÊNCIAS DE ALTO VALOR

Transferências de valores altos para casas de câmbio a partir de conta brasileira podem acionar sistemas antifraude do banco e resultar em bloqueio temporário. A recomendação é fracionar as operações, manter documentação clara da origem dos fundos e priorizar canais com rastreabilidade.

MORADIA



[retornar ao sumário](#)

10 A Dinâmica das Locações Paraguaiaias

O mercado de aluguel em Assunção é inteiramente dolarizado. Você negocia em dólar americano e paga em dólar ou no equivalente em guaranis pela cotação do dia. Imobiliárias facilitam bastante o processo para estrangeiros, e muitos proprietários alugam diretamente, o que pode reduzir ainda mais a burocracia.



CONDIÇÕES TÍPICAS DE ALUGUEL

A lógica local opera com 3 aluguéis iniciais: **1 mês adiantado, 1 mês de caução e 1 mês de taxa imobiliária**. Ou seja, para se instalar, o desembolso imediato equivale a 3 vezes o valor do aluguel mensal. Contratos costumam ter duração de 6 a 12 meses, e estrangeiros sem cédula ainda conseguem locar na maioria dos casos, especialmente via imobiliária.

Assunção, Bairros Recomendados

Las Lomas / Carmelitas

O endereço mais desejado da capital. Segurança privada de embaixadas, Banco Central, elite executiva. Metro quadrado mais valorizado de Assunção.

Villa Morra

Infraestrutura completa. Restaurantes, shoppings, vida noturna. Referência para quem busca conveniência e qualidade no dia a dia.

Recoleta

Residencial de alto padrão, mais tranquilo. Popular entre famílias e executivos que buscam qualidade de vida sem a intensidade do centro.

Las Mercedes

Área em expansão com boa relação custo-benefício. Crescente interesse de investidores e novas construções de qualidade.

Ciudad del Este, Bairros Recomendados

CDE tem uma dinâmica completamente diferente de Assunção. O centro comercial, próximo à Ponte da Amizade, é um polo de negócios intenso e multicultural, mas não é bairro para quem busca tranquilidade residencial. Para morar bem, fuja do centro.

Barrio Boquerón

Principal referência residencial de CDE. Ruas tranquilas, colégios de excelência e boa infraestrutura. Próximo ao Lago de la República, o endereço preferido de quem mora bem na cidade.

Área 1

O mais exclusivo bairro-parque de CDE. Planejado originalmente pela Itaipu, destaca-se pelas ruas largas, arborização densa, mansões sem muros e segurança privada rigorosa. É o endereço definitivo para quem busca o máximo de tranquilidade e alto padrão, totalmente preservado do caos comercial do centro.

Parque das Aves

Área residencial consolidada, valorizada pela qualidade de vida e segurança. Boa opção para famílias e profissionais que trabalham na região da fronteira.

Remansito

Bairro em expansão com projetos habitacionais voltados para a classe média. Boa acessibilidade ao centro com custo mais atrativo que os bairros de alto padrão.

Valores de Referência por Cidade (USD/mês)

TIPO DE IMÓVEL	ASSUNÇÃO (US\$)	CIUDAD DEL ESTE (US\$)
1 quarto (apartamento)	\$400 – \$500	\$250 – \$350
2 quartos (apartamento)	\$600 – \$900	\$300 – \$450
3 quartos (apartamento)	\$700 – \$1.000	\$350 – \$600
Casa (média, 3 quartos)	\$650 – \$900	\$300 – \$500

** Valores de referência obtidos a partir de pesquisa de mercado realizada em maio de 2026. Preços podem variar conforme localização, padrão do imóvel e condições de negociação.*



[retornar ao sumário](#)

INVESTIMENTO

11O Boom Imobiliário Dolarizado

Assunção vive um momento de valorização imobiliária consistente, impulsionado pelo crescente interesse de executivos, investidores e profissionais que transferem sua base fiscal para o país. Cidadãos do Mercosul podem comprar imóveis sem grandes restrições, e o processo de aquisição é significativamente mais simples que no Brasil.



O EIXO DE OURO

A região de Las Lomas e Carmelitas concentra os ativos mais valorizados de Assunção. Com o Banco Central nas proximidades, segurança de embaixadas e alta concentração de executivos estrangeiros, é o endereço de maior demanda e de melhor retorno histórico com locação.

ESTRATÉGIA "NO POZO"

A rota preferida por investidores experientes é a compra na planta, o chamado no pozo, em bairros de alto padrão. O retorno com locação tem superado consistentemente a média brasileira, sustentado pela forte demanda de executivos em processo de transferência fiscal.

ATENÇÃO NA COMPRA

Mercado acessível não é sinônimo de mercado sem risco. Antes de fechar qualquer negócio, é fundamental revisar a documentação do imóvel, o tipo de terreno e a segurança jurídica da operação. A ausência de restrições para comprar não garante que o processo esteja juridicamente limpo.

ANEXO

A

Abrir Empresa no Paraguai: O Que Você Precisa Saber

O Paraguai tornou-se o principal destino de empresários brasileiros devido à sua agressiva política de incentivos fiscais: carga tributária simplificada, o chamado **Tripla 10** (10% de IVA, 10% de IRE e 10% de IRP), encargos trabalhistas cerca de 30% menores que os do Brasil e estabilidade cambial consistente. De cada 10 empresas abertas no país, 7 pertencem a cidadãos brasileiros.

As Estruturas Societárias Viáveis para Estrangeiros

Para investidores brasileiros, o foco regulatório está concentrado em três formatos. Em todos eles, **os sócios podem ser 100% brasileiros**; o que mudou é a exigência de representação local, não de participação societária.



E.A.S.: SOCIEDADE ANÔNIMA SIMPLIFICADA

A opção mais rápida e moderna. Permite constituição digital, flexibilidade de capital e é ideal para novos negócios digitais ou de serviços. Capital mínimo não exigido por lei, mas veja a nota prática abaixo sobre bancos.



SRL: SOCIEDADE DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Estrutura tradicional, exige a elaboração de um contrato social rígido lavrado em cartório local (Escribanía). Recomendada para sociedades fechadas e familiares. Capital dividido em cotas de valor mínimo de 1.000 Gs. ou múltiplos.



S.A.: SOCIEDADE ANÔNIMA

Voltada para grandes operações, indústrias e empresas que planejam captar investimentos ou exportar em larga escala. Exige publicação em Diário Oficial, decretos e a figura de um Síndico local como fiscalizador. Capital mínimo de US\$ 10.000 apenas para empresas que operam sob o Regime de Maquila (exportação).

Comparativo das Estruturas

ESTRUTURA	CAPITAL MÍNIMO	PRAZO REAL	REPRESENTAÇÃO EXIGIDA
E.A.S.	Não exigido (pode iniciar com 1 Gs.)	15 a 30 dias (processo digitalizado)	Sócios 100% brasileiros. Exige 1 Administrador residente com Cédula paraguaia.
SRL	Não exigido (cotas mínimas de 1.000 Gs.)	8 a 10 semanas (depende de cartório físico)	Sócios 100% brasileiros. Exige 1 Gerente residente com Cédula paraguaia.
S.A.	Sem mínimo (mercado interno). US\$ 10.000 apenas para Regime de Maquila.	10 a 12 semanas (exige Diário Oficial)	Sócios 100% brasileiros. Exige Diretório e 1 Síndico local como fiscalizador.

Requisitos Obrigatórios de Constituição



O DOSSIÊ INICIAL EXIGE

Representação Legal Local: A empresa deve obrigatoriamente nomear um Diretor ou Gerente com Cédula de Identidade Paraguaia, seja um paraguaio ou um brasileiro já radicado no país.

RUC e Endereço Fiscal: Emissão do registro fiscal junto à DNIT, vinculado a uma sede física real e comprovada em território paraguaio.

Registro de Beneficiários Finais: Declaração obrigatória junto ao Ministério de Economia e Finanças para prevenção de lavagem de dinheiro, identificando a origem e os donos reais do capital. O prazo é curto: o atraso bloqueia o RUC automaticamente.



PONTOS DE ATENÇÃO QUE TRAVAM A ABERTURA

Capital social irrisório na E.A.S.: a lei não exige mínimo, mas os bancos recusam abertura de conta jurídica para empresas com capital incompatível com a operação planejada.

Objeto social genérico: "Comércio em geral e serviços" é rejeitado pela DNIT. O objeto precisa refletir a atividade real da empresa, descrita em cláusulas específicas.

Endereço fiscal compartilhado: a fiscalização realiza visitas físicas. Múltiplas empresas no mesmo endereço resultam em suspensão do RUC por suspeita de fachada.

"

O Paraguai oferece uma das estruturas tributárias mais

competitivas do continente. Mas abertura de empresa não é

commodity: cada negócio tem um perfil jurídico, um volume de operação e uma exposição fiscal específicos. A escolha errada da estrutura hoje cria um problema que você só vai descobrir quando a empresa já estiver operando. Estructure antes. Corrija depois custa muito mais.

EXECUÇÃO SEGURA

Você agora sabe mais sobre o processo do que a maioria. O próximo passo não é saber mais: é executar certo. Agende seu Diagnóstico com o Dr. Sérgio, advogado inscrito na OAB desde 1991. O valor da consulta vira crédito integral em qualquer plano do escritório.

[Agendar Diagnóstico →](#)