

INVESTIR AU CEARÀ

GUIDE EXCLUSIF - 2026

Investissement immobilier international

Le guide complet pour l'investisseur français
Rendements · Fiscalité · Stratégies · Zones clés



8-12%

Rendement
locatif brut

3X

Moins cher
qu'en France

15M

Touristes / an

2030

Horizon de
croissance

SOMMAIRE

1	POURQUOI CE GUIDE ?	-----	p.02
2	LE CEARÀ EN CHIFFRES	-----	p.03
3	LES 5 ZONES D'INVESTISSEMENT CLEFS	-----	p.04
4	FISCALITÉ & CADRE JURIDIQUE	-----	p.05
5	SIMULATEUR DE RENTABILITÉ	-----	p.06
6	VOTRE ROADMAP EN 7 ÉTAPES	-----	p.07
7	FAQ - QUESTIONS LES PLUS FRÉQUENTES	-----	p.08
8	FAQ - QUESTIONS LES PLUS FRÉQUENTES	-----	p.09
9	CONTACT	-----	p.10



POURQUOI CE GUIDE ?

Contexte

Le marché immobilier français est saturé. Les rendements locatifs en grande ville plafonnent à 3–4%, tandis que la fiscalité alourdit chaque année le patrimoine des investisseurs. Pendant ce temps, à 9 heures de vol de Paris, une opportunité rare s'offre à ceux qui savent regarder au-delà des frontières.

Le Ceará, État côtier du nord-est du Brésil, combine des prix immobiliers parmi les plus bas d'Amérique du Sud, un tourisme en forte croissance, une fiscalité avantageuse et une demande locative soutenue. Ce guide vous donne toutes les clés pour comprendre, évaluer et saisir cette opportunité.



“ Pour le prix d'un parking à Paris, vous acquérez un appartement vue mer au Brésil. ”
— PRINCIPE FONDATEUR DE NOTRE APPROCHE

Ce guide vous apprendra à :

- ✓ Comprendre le marché immobilier du Ceará et ses dynamiques
- ✓ Identifier les zones les plus rentables (Fortaleza, Cumbuco, Jericoacoara...)
- ✓ Maîtriser la fiscalité franco-brésilienne et éviter les pièges
- ✓ Calculer la rentabilité réelle d'un investissement
- ✓ Passer à l'action avec une roadmap concrète en 7 étapes



LE CEARÀ EN CHIFFRES

Pourquoi cet état attire les investisseurs ?

Le Ceará est le 8e État du Brésil par sa population (9,2 millions d'habitants) et le premier État du nord-est en termes de développement touristique.

Sa capitale, Fortaleza, est la 5e ville du pays et l'une des plus dynamiques économiquement.



GEOGRAPHIE & CADRE DE VIE

- 573 km de littoral atlantique
- 300 jours de soleil par an
- Température moyenne : 28°C
- Vents constants (kite surf mondial)
- 2h de vol de São Paulo & Rio
- Vol direct Paris–Fortaleza (Air France)

DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

- PIB en croissance : +4,2% en 2024
- Tourisme : +12% de visiteurs/an
- Hub technologique (Silicon Beach)
- Port de Pecém : 3e port brésilien
- Parc éolien offshore en développement
- Zone économique spéciale (ZPE)

COMPARATIF DES RENDEMENTS LOCATIFS BRUTS

VILLE/MARCHÉ	PRIX MOYEN M2	LOYER MOYEN/MOIS	RENDEMENT BRUT
Paris (France)	9 500 €	27€ / M2	~3,4%
Lyon (France)	5 200 €	14 €/m ²	~3,2%
Lisbonne (Portugal)	4 800 €	18 €/m ²	~4,5%
Fortaleza – Ceará	1 400 €	10 €/m ²	~8,5%
Cumbuco / Cumbuco	1 100 €	12 €/m ²	~11%
Jericoacoara	2 200 €	25 €/m ²	~13%

Sources : SeLoger, Idealista, SECOVI-CE, données 2024 · Rendements indicatifs avant fiscalité

LES 5 ZONES D'INVESTISSEMENT CLEFS

Profils, prix et potentiels de chaque marché

1

FORTALEZA

La capitale

- Quartiers premium : Meireles, Aldeota, Varjota
- locative long terme (étudiants,
- Prix : 1 200 – 2 500 €/m² selon quartier
- Airbnb très actif dans le front de mer
- Rendement locatif : 7–10% brut
- Meilleure liquidité à la revente

2

CUMBUCO

Mecque du kite-surf

- Prix moyen : 900 – 1 500 €/m²
- Rendement locatif : 10–13% brut
- Idéal pour : rendement maximum, clientèle internationale, investissement < 100 000€ possible
- Atout clé : forte saisonnalité avec une haute saison très active, potentiel de valorisation à 5 ans

3

JERICOACOARA

Le Saint-Tropez du Brésil

- Protégé (construction limitée)
- Prix : 2 000 – 4 000 €/m² (pénurie d'offre)
- Clientèle internationale haut de gamme
- Occupation : 80%+ en haute saison
- Rendement locatif : 12–15% brut
- Valorisation exceptionnelle sur 10 ans

4

TAÍBA

Le village des vents

- Prix moyen : 700 – 1 100 €/m²
- Rendement locatif : 9–12% brut
- Idéal pour : investisseurs cherchant un marché encore accessible avant la montée des prix, amateurs de kite surf et de nature
- Atout : proximité de Fortaleza (1h de route), vents les meilleurs du Ceará, cadre naturel préservé

5

ICARAZINHO DE AMONTADA

Village préservé – off-market

- Prix moyen : 600 – 900 €/m²
- Rendement locatif : 10–14% brut
- Hausse annuelle des prix : +18%/an sur les 3 dernières années
- Investisseurs cherchant le meilleur rapport prix/rendement, horizon 5–10 ans
- Marché non publié sur les portails, accès uniquement via réseau local





FISCALITÉ & CADRE JURIDIQUE

5

Ce que tout investisseur doit savoir avant d'acheter

L'un des freins majeurs à l'investissement à l'étranger est la complexité fiscale. Bonne nouvelle : la convention fiscale France–Brésil (en vigueur depuis 1971) encadre clairement l'imposition et évite la double imposition.

ÉLÉMENT	AU BRÉSIL	IMPACT POUR UN FRANÇAIS
Droits d'achat (ITBI)	2–3% du prix	À payer à l'acte d'achat
Impôt foncier (IPTU)	0,3–1,5%/an	Très faible vs. taxe foncière FR
Impôt sur les loyers	15–27,5% (IRPF)	Déclaré aussi en France (crédit d'impôt)
Plus-value immobilière	15% au Brésil	Exonération sous conditions d'ancienneté
Rapatriement des fonds	Libre	Enregistrement BCB obligatoire
Succession	ITCMD : 4–8%	Planification recommandée

■ Points de vigilance

- Toujours enregistrer votre capital étranger auprès de la Banque Centrale du Brésil (BCB) avant l'achat — c'est la clé pour rapatrier vos fonds légalement.
- Faites appel à un avocat spécialisé en droit immobilier brésilien (Advogado imobiliário) ET à un expert-comptable franco-brésilien.
- La SCI française n'est pas reconnue au Brésil. Préférez un achat en nom propre ou via une holding brésilienne (Ltda.) selon votre situation patrimoniale.
- Déclarez vos biens à l'étranger chaque année (formulaire CERFA 3916 en France) sous peine d'amendes.

SIMULATEUR DE RENTABILITÉ

Exemple concret : appartement à Cumbuco

Voici un exemple réel basé sur un appartement de 65 m² en résidence touristique à Cumbuco, acquis pour 85 000 € en 2024.

INVESTISSEMENT INITIAL		REVENUS ANNUELS	
Prix d'achat	72 000 €	Loyer haute saison (5 mois)	6 500 €
Frais d'achat (ITBI + notaire)	3 500 €	Loyer basse saison (7 mois)	4 200 €
Frais d'agence	4 000 €	TOTAL LOYERS BRUTS	10 700 €
Ameublement / travaux	5 500 €		
TOTAL INVESTI	85 000 €		

CHARGES ANNUELLES		RÉSULTAT NET	
Gestion locative (15%)	1 605 €	Loyers bruts	10 700 €
IPTU (taxe foncière)	320 €	Charges totales	-3025 €
Charges copropriété	600 €	REVENU NET AVANT IMPÔT	7 675 €
Entretien / assurance	500 €	Rendement net	9,0 %
TOTAL CHARGES	3 025 €	Plus-value estimée 5 ans	+35%

“ Un rendement net de 9% avec une plus-value de 35% sur 5 ans : difficile de trouver mieux en immobilier. ”
— Analyse comparative 2024

VOTRE ROADMAP EN 7 ÉTAPES

De la décision à la première nuit de location

-  **DÉFINIR VOTRE STRATÉGIE (Semaine 1–2)**
Budget, objectif (rendement / plus-value / usage personnel), zone cible, horizon d'investissement. Consultation patrimoniale recommandée dès cette étape pour poser les bonnes bases.
-  **CONSTITUER VOTRE ÉQUIPE (Semaine 2–3)**
Avocat brésilien spécialisé en droit immobilier (Advogado imobiliário), expert-comptable franco-brésilien, gestionnaire locatif local. Ne jamais acheter sans ces trois experts à vos côtés. Hervé vous met en relation avec ses partenaires de confiance.
-  **ENREGISTREMENT BCB (Semaine 3–4)**
Enregistrer votre capital auprès de la Banque Centrale du Brésil (BCB) AVANT tout transfert de fonds. C'est l'étape légale incontournable que 80% des investisseurs étrangers ratent — et la seule qui vous permet de rapatrier vos fonds légalement en France le moment venu.
-  **VOYAGE DE RECONNAISSANCE (Mois 2)**
Visite terrain des zones sélectionnées, rencontre des agences locales, visites de biens. Idéalement 7 à 10 jours sur place. Facultatif si vous achetez à distance — mais fortement recommandé pour votre premier investissement au Brésil.
-  **DUE DILIGENCE JURIDIQUE (Mois 3)**
Vérification des titres de propriété (Matrícula do imóvel), absence de dettes ou litiges, conformité urbanistique, vérification de la faixa de marinha pour les biens côtiers. Votre avocat brésilien gère entièrement cette étape critique.
-  **SIGNATURE & TRANSFERT (Mois 3–4)**
Signature du compromis de vente (Promessa de Compra e Venda). Transfert sécurisé des fonds via Remessa Online ou Wise, enregistré auprès du BCB. Signature de l'acte définitif chez le notaire brésilien (Escritura Pública). Possible entièrement à distance par procuration.
-  **MISE EN LOCATION (Mois 4–5)**
Ameublement du bien, photos professionnelles, création et optimisation des annonces Airbnb et Booking, signature du contrat de gestion locative. Premier virement de loyer attendu dans les 4 à 5 mois suivant la décision d'achat.

FAQ — VOS QUESTIONS LES PLUS FRÉQUENTES

1

■ Faut-il parler portugais pour investir ?

Non, mais c'est un avantage. Votre conseiller et votre avocat brésilien servent d'intermédiaires. Tous les documents officiels sont en portugais mais peuvent être traduits.

2

■ Puis-je obtenir un visa de résidence via mon investissement ?

Oui. Un investissement immobilier de plus de 500 000 R\$ (~90 000€) permet d'obtenir un visa de résidence permanente au Brésil (VIPER).

3

■ Comment transférer mes fonds de France au Brésil ?

Via un virement SWIFT international enregistré auprès de la Banque Centrale du Brésil. Des plateformes comme Wise ou Remessa Online offrent des taux compétitifs. L'enregistrement BCB est OBLIGATOIRE.

FAQ — VOS QUESTIONS LES PLUS FRÉQUENTES

4

■ Puis-je acheter sans me déplacer au Brésil ?

Techniquement oui via procuration (Procuração). Cependant, nous recommandons fortement au moins un voyage de reconnaissance avant tout achat.

5

■ La gestion locative à distance est-elle fiable ?

Oui, c'est désormais très bien organisé au Ceará. Des sociétés spécialisées gèrent votre bien de A à Z (check-in, ménage, maintenance, reversements mensuels) pour 12–18% des revenus locatifs.

6

■ Quels sont les risques principaux ?

Risque de change EUR/BRL (couverture possible), risque juridique si mal accompagné, risque de vacance locative (faible en zone touristique). Un bon accompagnement réduit ces risques à un niveau acceptable.

PRÊT À PASSER À L'ACTION ?

Ce guide vous a donné les bases. Mais chaque situation patrimoniale est unique.

Bénéficiez d'une consultation personnalisée gratuite de 30 minutes pour analyser votre projet.

*Analyse de votre profil investisseur
Simulation de rentabilité personnalisée
Sélection de biens correspondants
Mise en relation avec nos partenaires
locaux*

[Réservez ma consultation gratuite](#)

VOTRE CONTACT | HERVÉ DUSSARPS

+33 6 40 87 84 66

dussarpsh@gmail.com