

Comitê de FUNDING

01 DE JULHO DE 2025



SINDUSCON-RS



- . Membros**
- . Cronograma**
- . Panorama do Crédito**
- . Nova CP**
- . Pautas**

.Membros

Nome	Empresa
Fernanda Petersen Charneski	Arquitetura do Negócio
Claudio Schuch (*)	Cêntrica
Enio Prikladnitzk	Wiki Haus
Joelson Barbosa Boeira	Melnick
Luiz Guilherme Paludo	Cyrela
Paulo Roberto Zago	Up Imóveis
Ricardo Prada (*)	Vasco Construtora
Rodrigo Pavei (*)	Pavei
Felipe Tremarin	Souto Correa
Gustavo Kosnitzer	Warren I GK Realty

(*) Integração nos fóruns de Mercado, MCMV e Jurídico, com base na conexão temática e na relevância institucional.

.Cronograma Executivo

Data	Evento
25/03/2025 ✓	Divulgação oficial da instalação do Comitê na reunião da Comissão da Indústria Imobiliária
07/04/2025 ✓	Reunião institucional com o Banrisul Apresentação preliminar da proposta Nova CP
09/04/2025 ✓	1ª Reunião do Comitê (Ata 01) – Instalação, escopo, diretrizes e plano de ação
23/04/2025 ✓	2ª Reunião do Comitê (Ata 02) – Estudo de casos, diagnóstico Validação da proposta técnica Nova CP para envio ao Banrisul
25/04/2025 ✓	Envio da proposta Nova CP ao Banrisul
07/05/2025 ✓	Reunião com Cyrela – Financiamento SP / nacional
13/05/2025 ✓	Rodada de Negócios da CBIC – Funding

.Cronograma Executivo

Data	Evento
14/05/2025 ✓	3ª Reunião do Comitê (Ata 03) – Acompanhamento, novos dados comparativos e evolução da proposta da Nova CP
20/05/2025 ✓	Banrisul – Retorno técnico avaliação da Tesouraria
29/05/2025 ✓	4ª Reunião do Comitê (Ata 04) – Ingresso Felipe e Gustavo ao grupo. Questionário, Nova CP, Report da agenda com CBIC 13/5; Insights para estruturação do Seminário de Funding.
04/06/2025 ✓	Encaminhada proposta da Nova CP para Banrisul
05/06/2025 ✓	Carlos (Banrisul) confirma envio da proposta ao Diretor Técnico da ABECIP I Reunião Efetiva sobre repasse
11/06/2025 ✓	Rodada de Negócios CBIC – Curitiba Seminário Funding – debates e estruturação
12/06/2025 ✓	Alinhamento evento Seminário Funding

.Cronograma Executivo

Data	Evento
13/06/2025 ✓	Exposição Cenário Funding – Gustavo Kosnitzer Seminário Funding – debates e estruturação
17/06/2025 ✓	Reunião Raro Investimentos
01/07/2025 ✓	Reunião CII
03/07/2025	Reunião do Comitê – Seminário e Financiamento no Repasse
Ago/25	29/8 – Seminário Funding

.Panorama do Crédito Imobiliário

Fonte: Rodada de Negócios CBIC
13/06/25

Destaques da Apresentação.

Financiamento Imobiliário

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP



SECOVIS
SP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

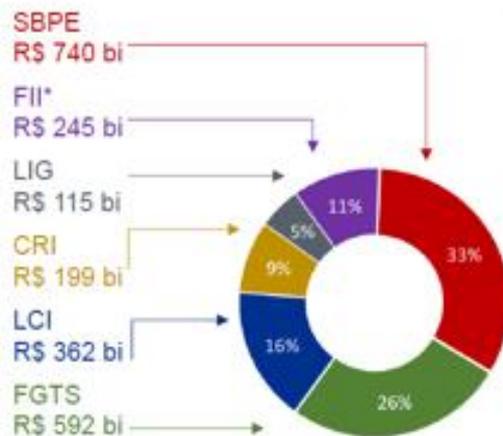


Estrutura de Funding – R\$ Bilhões - Brasil

Abr/2024

Total: R\$ 2,25 trilhões

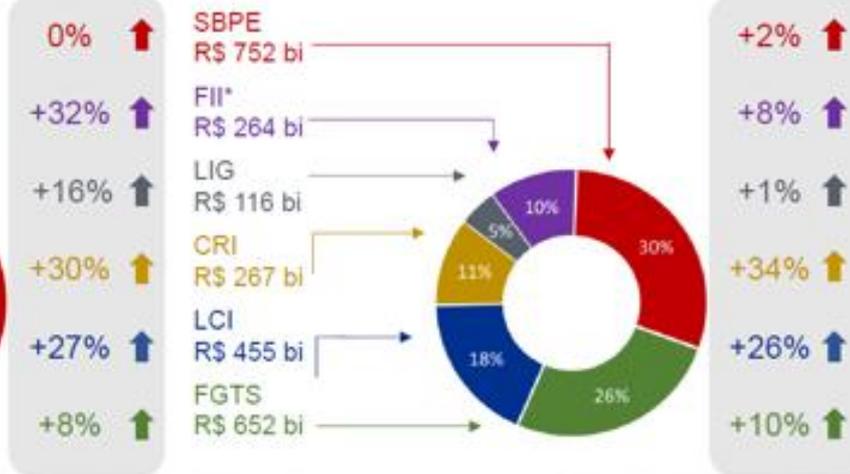
+12% ↑



Abr/2025

Total: R\$ 2,51 trilhões

+11% ↑



Fonte: Rodada de Negócios CBIC
13/06/25

Destaques da Apresentação.



(*) Obs: FII líquido de FII de TVM.
Fonte: Anbima, B3, BCB e Caixa.

Crédito Imobiliário SBPE – Construção - Brasil

R\$ Milhões – Acumulado no ano

4M24 4M25



Fonte: Rodada de Negócios CBIC
13/06/25 Destaques da Apresentação.



IGMI-R – índice cidades – Variação nominal acumulada em 12 meses até abr/25



Os preços dos imóveis cresceram 10,6% nos últimos 12 meses até abril/2025, segundo o IGMI-R, ficando acima do IPCA do mesmo período (5,5%).

Apenas os índices de Brasília, Porto Alegre e Rio de Janeiro mostraram crescimento menor que o IPCA.



Fonte: Rodada de Negócios CBIC
13/06/25 Destaques da Apresentação.

.Panorama do Crédito Imobiliário

Fonte: Reuniões do Comitê de
Funding da CII Sinduscon RS.

Destaques da Apresentação.

DESTAQUES DOS PRINCIPAIS TEMAS E DISCUSSÕES:

Dificuldade de acesso a funding mesmo para grandes empresas. Estratégia: diversificar bancos e negociar pacotes de lançamentos.

- Patamar referencial das taxas CDI +3%/4% (sujeito variações, conforme situação individual da empresa)

Contexto Econômico e Setorial:

- Cenário marcado por **juros em patamar historicamente elevado**, o que desestimula novas contratações de crédito e compromete a atratividade da poupança como instrumento de funding.

A remuneração da poupança está descolada do custo real do dinheiro, dificultando a captação via funding tradicional.

RIO GRANDE DO SUL

- O RS, em especial, **sofre com margens mais apertadas e percepção elevada de risco comercial por parte de investidores e financiadores.**

- **Fundos priorizam mercados com melhor performance de vendas;** RS enfrenta maior custo de funding.

.Panorama do Crédito Imobiliário

DESTAQUES DOS PRINCIPAIS TEMAS E DISCUSSÕES:

Mercado de Crédito Imobiliário: O financiamento à produção enfrenta gargalos severos.

- As operações via SBPE praticamente foram suspensas pela Caixa, gerando pressão sobre os players do setor.

- No MCMV (confirmado por Prada), ainda há crédito disponível com taxas consideradas viáveis. A Faixa 4 já está em prática.

— Verba de R\$100 milhões

Soluções apontadas e provocações ao grupo:

- Preparação das incorporadoras para o mercado de capitais (exigências e compliance, governança e estruturação jurídico-financeira).

- Avaliar a viabilidade de captação conjunta.

Fonte: Rodada de Negócios CBIC
13/06/25

Destaques da Apresentação.

.Notícias

THE WALL STREET JOURNAL.

English Edition | Print Edition | Video | Audio | Latest Headlines | More

CENTRAL BANKS

Brazil's Central Bank Extends Aggressive Hiking, Indicates Potential Pause

The bank's monetary committee, known as Copom, raised the Selic benchmark rate to 15% from 14.75%

📌 **Taxa Selic: 15% a.a. (desde 18/06/2025)**

A taxa Selic atual, definida na reunião do Copom em **18 de junho de 2025**, está em **15% ao ano — o patamar mais elevado desde maio de 2006**.
pt.wikipedia.org+15wsj.com+15blog.nubank.com.br+15.

Esse foi o **sétimo aumento consecutivo**, de 12,25% (dez24) no início do ano para 15%, com promessa de uma **pausa prolongada**, embora o banco central se mantenha aberto a novos ajustes caso o cenário inflacionário justifique wsj.com+1reuters.com+1.

Com o Copom sinalizando essa pausa, a expectativa do mercado é de que a Selic permaneça em **15% ao ano pelos próximos meses**, talvez até o início de **2026**, antes de qualquer possibilidade de corte

Fonte: Central Banks - Matéria de 18/06

<https://www.wsj.com/articles/brazil-central-bank-extends-aggressive-hiking-indicates-potential-pause-3edff388>

Setor imobiliário mira mercado de capitais ante desafio de funding para o crédito

Sandro Gamba, presidente da Abecip, disse em evento que o setor tem se adaptado à entrada de novas fontes de financiamento e que recursos da poupança devem se concentrar em pessoa física

O setor imobiliário brasileiro enfrenta restrição crescente de funding diante da queda contínua nos depósitos da poupança e da alta dos juros. Em resposta, o mercado tem ampliado sua dependência do **mercado de capitais**, que hoje já representa **40% do funding imobiliário**, superando a poupança (30%) e o FGTS (28%), segundo a Abecip.

Sandro Gamba, presidente da Abecip, destaca que o financiamento via poupança tende a se concentrar em **operações com pessoa física**, enquanto o crédito para construtoras será cada vez mais captado no mercado de capitais, com maior exposição à **taxa Selic**. A mudança no mix pressiona o custo do crédito, afetando o modelo histórico de financiamento habitacional no país.

Apesar da saída de recursos da caderneta, o volume financiado em 2024 alcançou R\$ 186,7 bilhões, o segundo maior da série histórica, evidenciando a **resiliência do setor**. No entanto, a expectativa é de retração em 2025, com **juros altos e redirecionamento do funding**.

Fonte: Bloomberg Línea Negócios,
06/06/2025. Matéria de Beatriz
Quesada <https://www.bloomberglia.com.br/negocios/setor-imobiliario-mira-mercado-de-capitais-ante-desafio-de-funding-para-o-credito>

As discussões para o funding imobiliário

Medidas debatidas vão desde a securitização das carteiras até uma revisão dos depósitos compulsórios sobre a poupança

A matéria do *Valor Econômico* de 12/06/2025 aborda os desafios estruturais do funding imobiliário no Brasil, destacando a crescente fragilidade do modelo baseado majoritariamente em poupança e FGTS.

Com a persistência de saques líquidos da caderneta e o aumento do custo das captações alternativas (como LCIs, CRIs e LIGs), o sistema enfrenta pressões relevantes.

Para resolver esse problema, o **Banco Central está estudando novas soluções** que ajudem os bancos a conseguirem recursos de forma mais barata e estável. Entre essas soluções estão a **1) criação de novos tipos de investimentos que possam ser vendidos a investidores; 2) liberar parte do compulsório**, dinheiro que os bancos são obrigados a deixar parados e. **3) incentivar o uso de produtos com prazos maiores**. A ideia é encontrar formas de garantir que o crédito continue existindo para quem quer comprar um imóvel — mas sem depender tanto de fontes antigas que já não funcionam tão bem.

Fonte: 12/06/2025 : Valor Econômico
- Por Edna Simão, Rita Azevedo e Talita Moreira — De Brasília e São Paulo

https://valor.globo.com/impreso/noticia/2025/06/12/as-discussoes-para-o-funding-imobiliario.ghtml?utm_source=chatgpt.com

.Nova CP

SÍNTESE DA PROPOSTA: NOVA CADERNETA DE POUPANÇA

Status: Em análise Abecip / Banrisul

A proposta visa modernizar o modelo de remuneração da poupança para torná-la mais atrativa frente a outros instrumentos de renda fixa, especialmente em cenários de Selic elevada (>9%), preservando seu papel como fonte sustentável de funding para o crédito imobiliário.

Mudanças centrais:

- **Aumento do peso da TR e redução dos juros fixos** na composição da rentabilidade.
- **TR mais aderente à Selic, com suavização para evitar volatilidades abruptas.**

Impactos esperados:

- Rentabilidade até **42% superior** ao modelo atual (Selic de 14,75%).
- Redução de até **32% na prestação inicial** dos financiamentos.
- **Previsibilidade para agentes financeiros**, estímulo ao crédito e ao setor habitacional.

A proposta prevê transição gradual, portabilidade opcional dos contratos e preservação da CP atual durante a fase de adaptação regulatória.

Base da Proposta **enviada oficialmente ao Banrisul em 03/06/25 e a ABECIP, pelo Banrisul, em 04/06**

. Pautas

1. **Proposta da Nova CP** encaminhamentos técnicos (comitê Funding/ Banrisul/ ABECIP) e estratégicos (diretoria do Sinduscon).
2. **Cases I Operações de Funding** – modalidades, atualizações, sugestões.
3. **Agendas** com bancos, empresas, instituições, operadores de funding.
4. **Seminário** de Funding: 29/08/2025 14h-18h

Sugestões, dúvidas serão bem vindas. Obrigada!

Favor direcionar para : fernanda@arquiteturadonegocio.com.br | 51-999645501

