

SINDUSCON RS

PANORAMA NACIONAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Cenários, Reformas e Perspectivas de Crédito



FILIPPE F. PONTUAL

Diretor Executivo Abecip

Porto Alegre, 29 de Agosto de 2025



AGENDA

1. Financiamento Imobiliário
2. *Funding*
3. Pauta Abecip
4. Segurança Jurídica

1

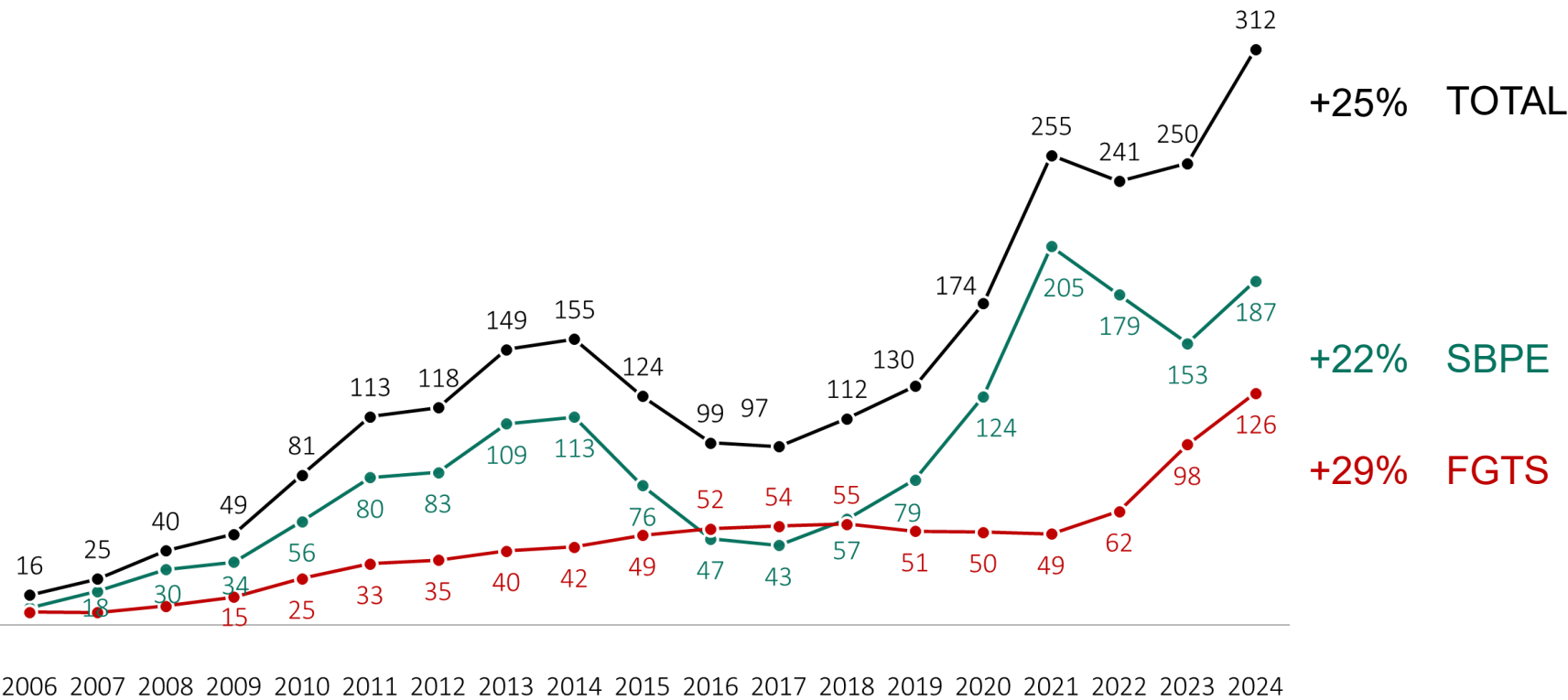
FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: SBPE e FGTS

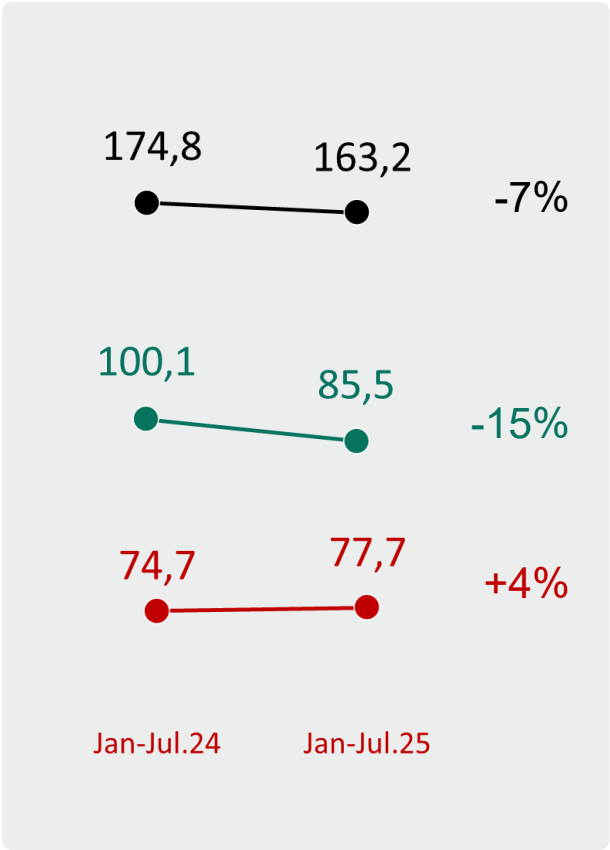
Concessões (R\$ Bilhões)



NO ANO



JAN-JULHO



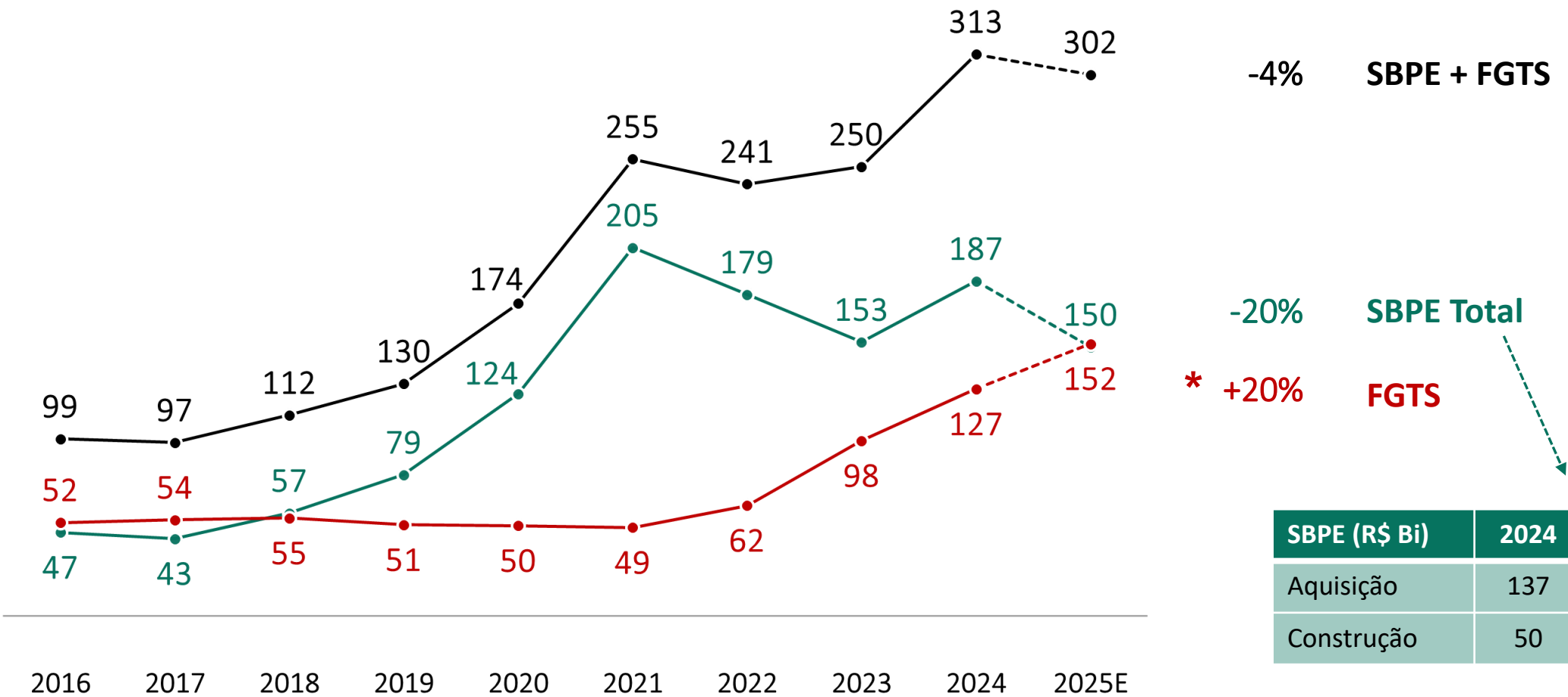
↓
1,22 milhão de unidades

↓
1,17 milhão de unidades

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: R\$ Bilhões



Expectativas 2025 - Concessões



SBPE (R\$ Bi)	2024	2025E	Var%
Aquisição	137	129	-6%
Construção	50	21	-58%

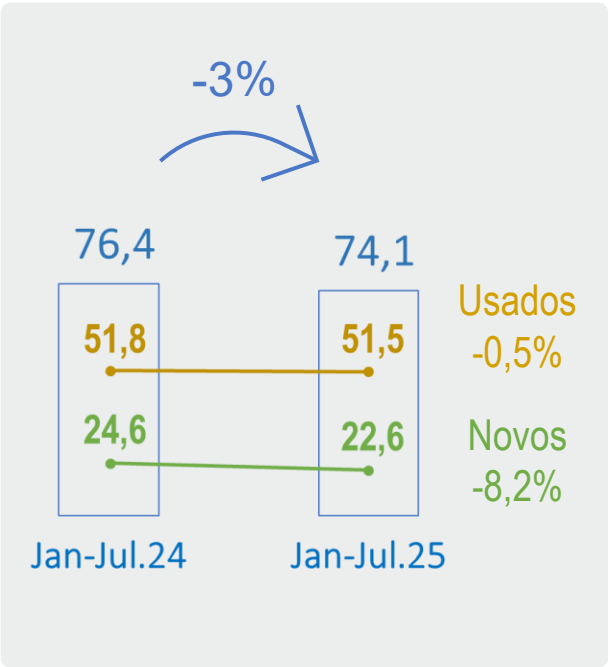
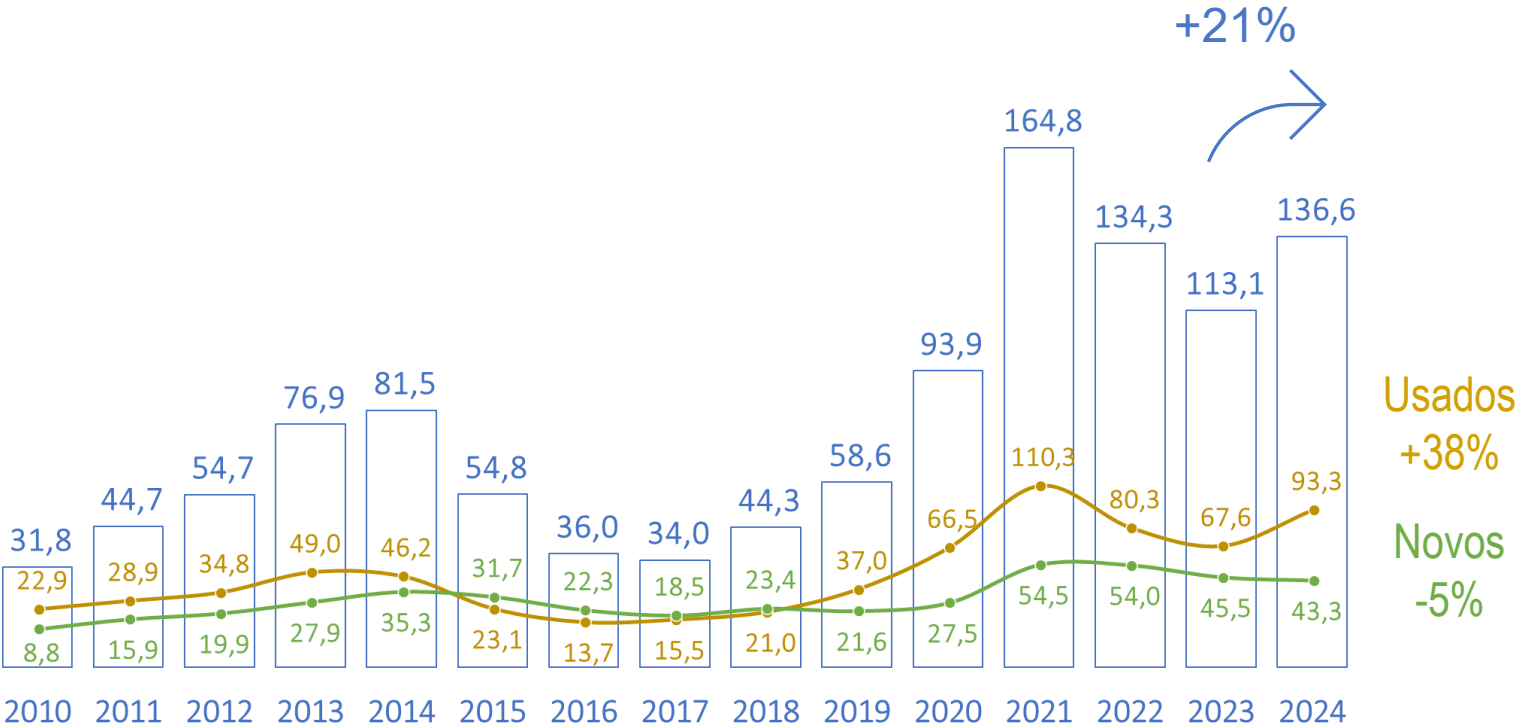
FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: SBPE

AQUISIÇÃO - Concessões (R\$ Bilhões)



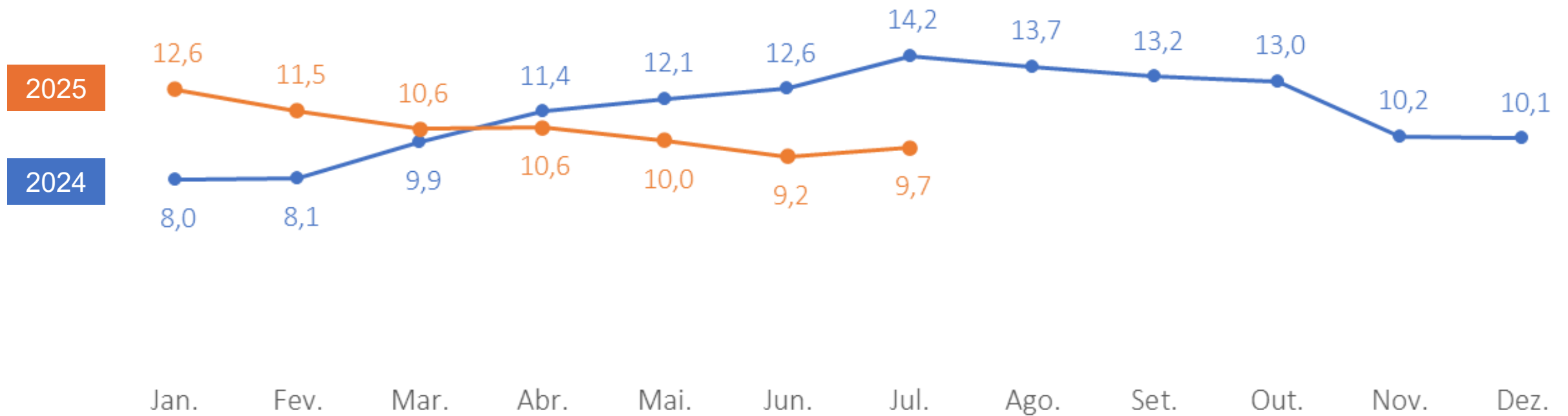
NO ANO

JAN-JULHO



FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: SBPE

AQUISIÇÃO - Concessões (R\$ Bilhões)

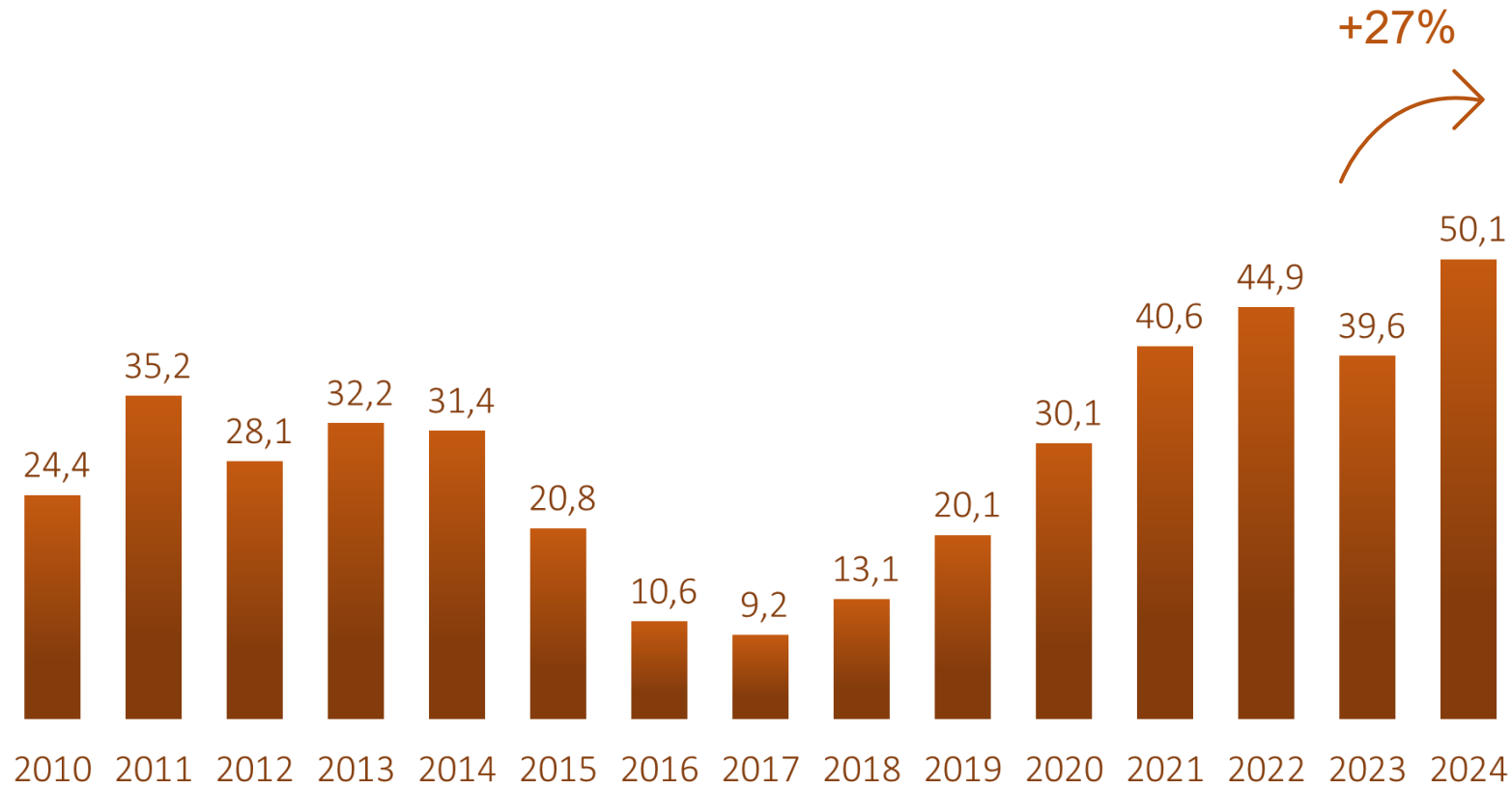


FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: SBPE

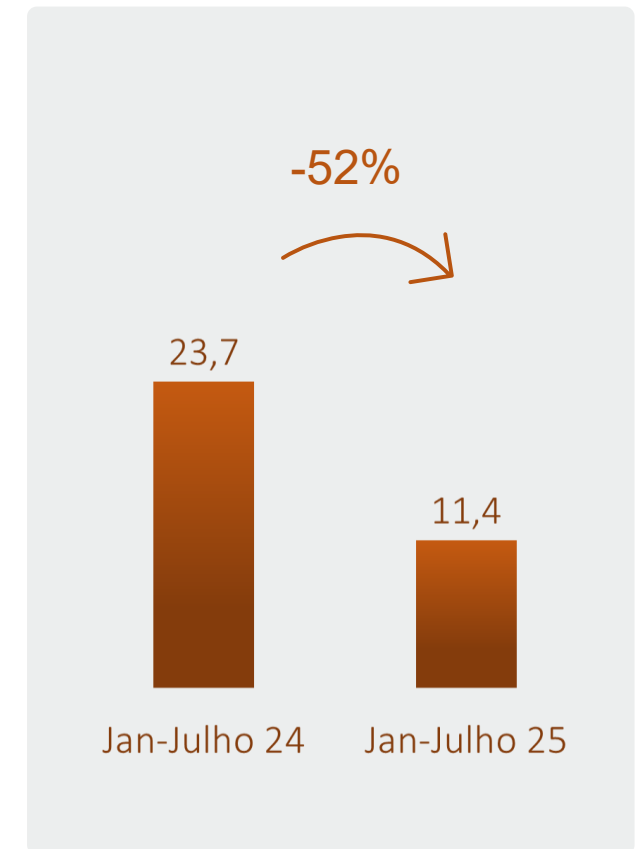
CONSTRUÇÃO - Concessões (R\$ Bilhões)



NO ANO

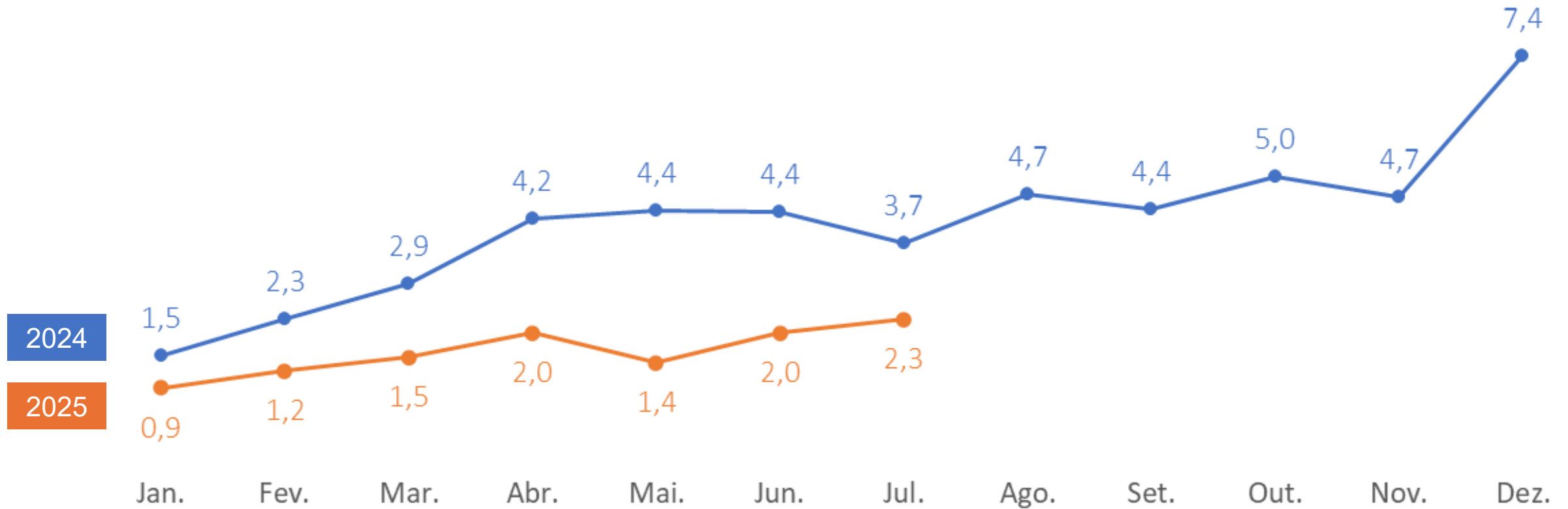


JAN-JULHO



FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: SBPE

CONSTRUÇÃO - Concessões (R\$ Bilhões)

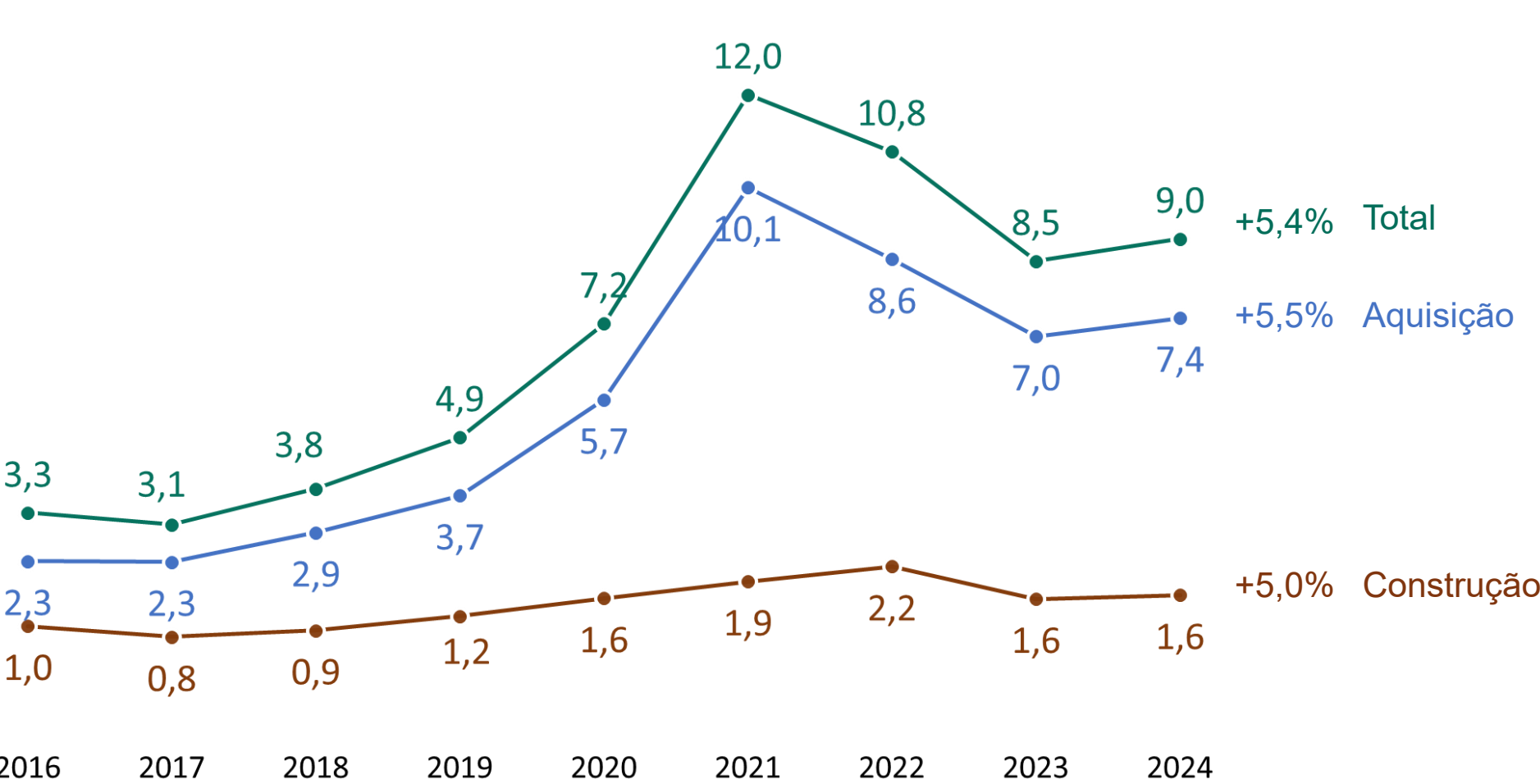


FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: SBPE

Concessões (R\$ Bilhões)

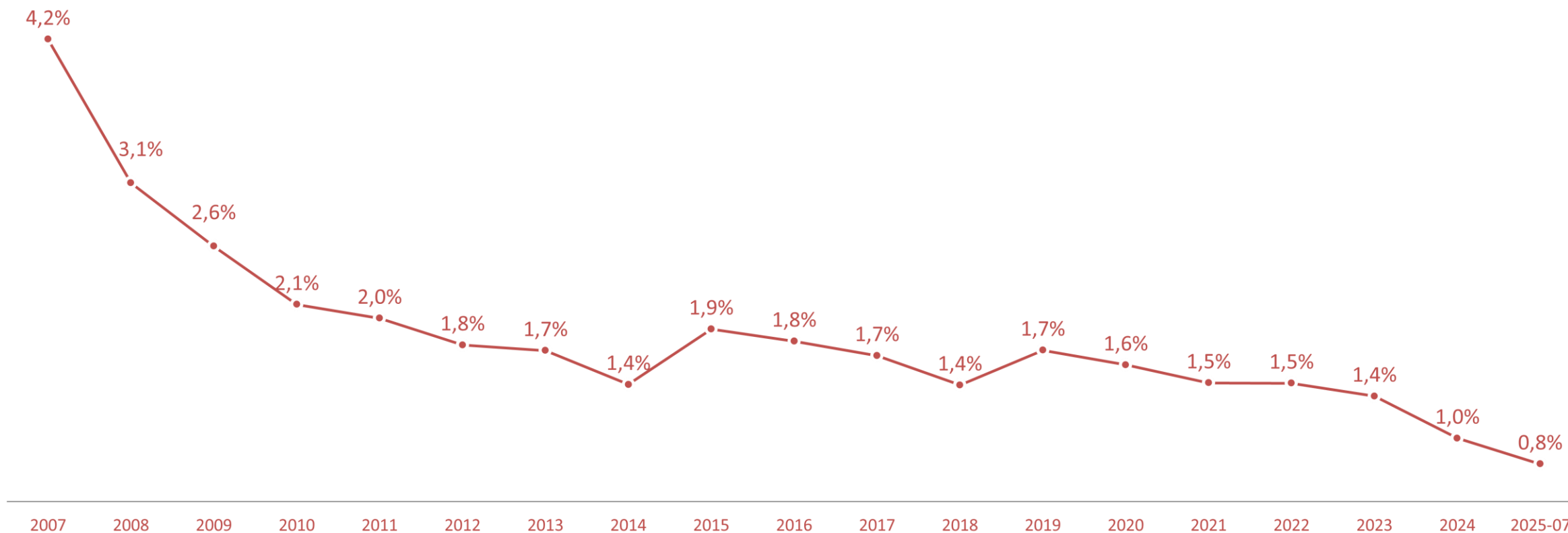


RIO GRANDE DO SUL



INADIMPLÊNCIA: SBPE

Contratos com mais de 3 prestações em atraso %

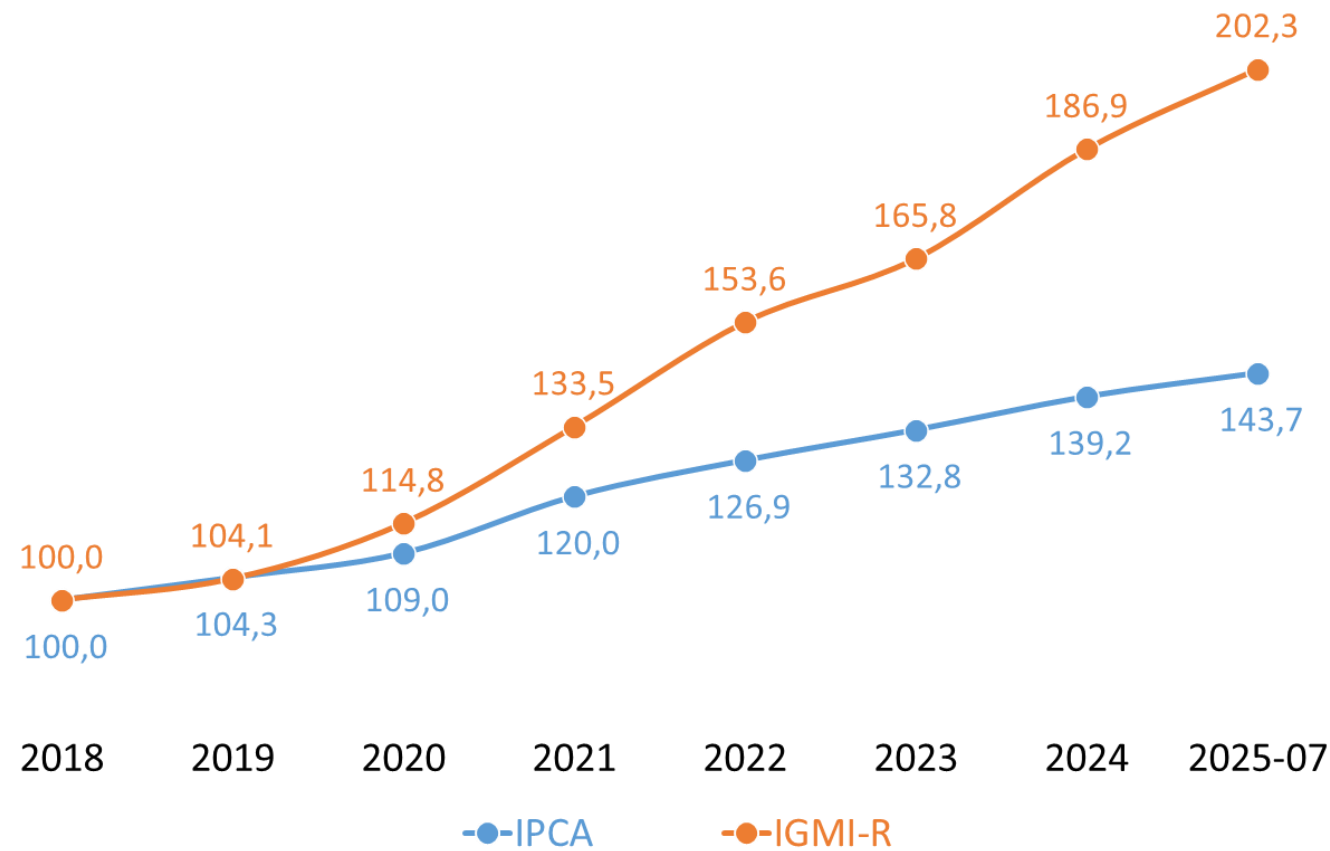


Variação %
07.2025 / 07.2024

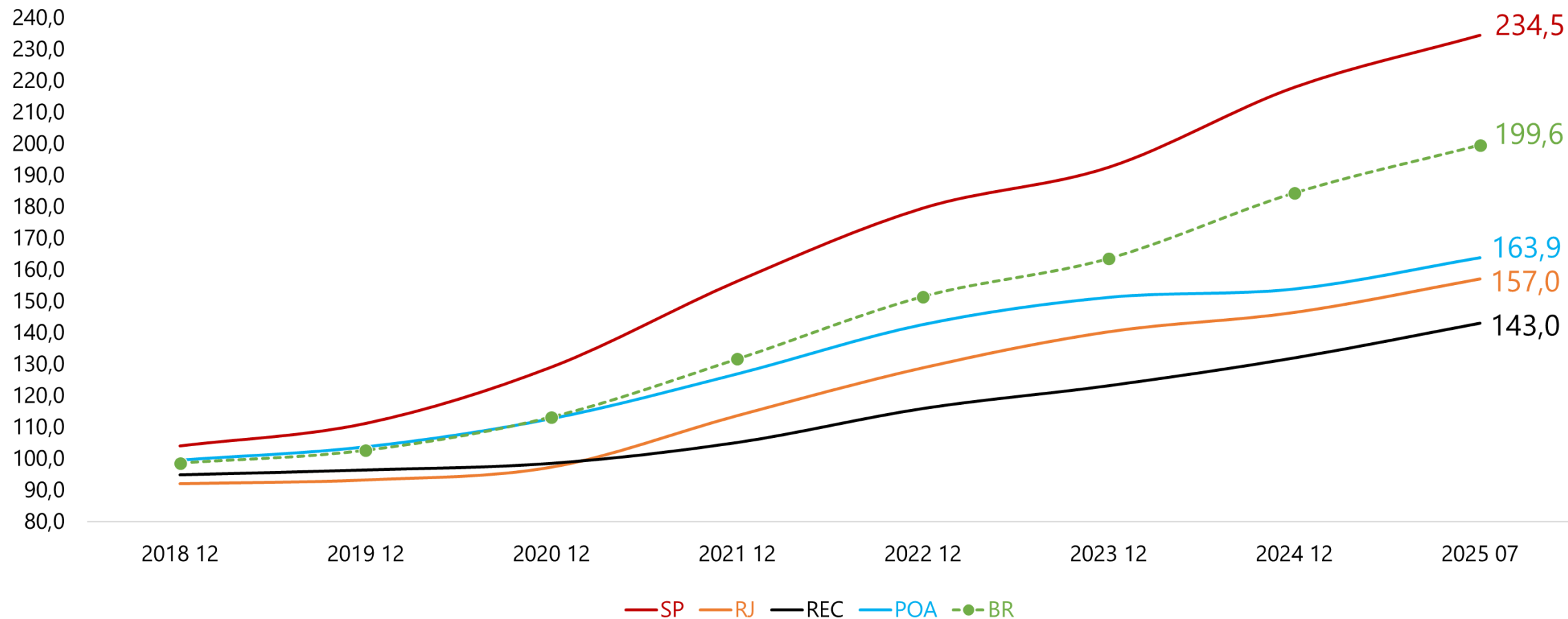
Variação 12 meses	
Cidade	Nominal
Salvador	20,9%
Curitiba	15,0%
Fortaleza	14,5%
São Paulo	13,0%
Belo Horizonte	11,1%
Goiânia	9,9%
Rio de Janeiro	9,9%
Brasília	8,0%
Recife	7,2%
Porto Alegre	6,0%
BRASIL	12,9%

IGMI-R x IPCA

Base: 2018 = 100



IGMI-R ABECIP (Número Índice)

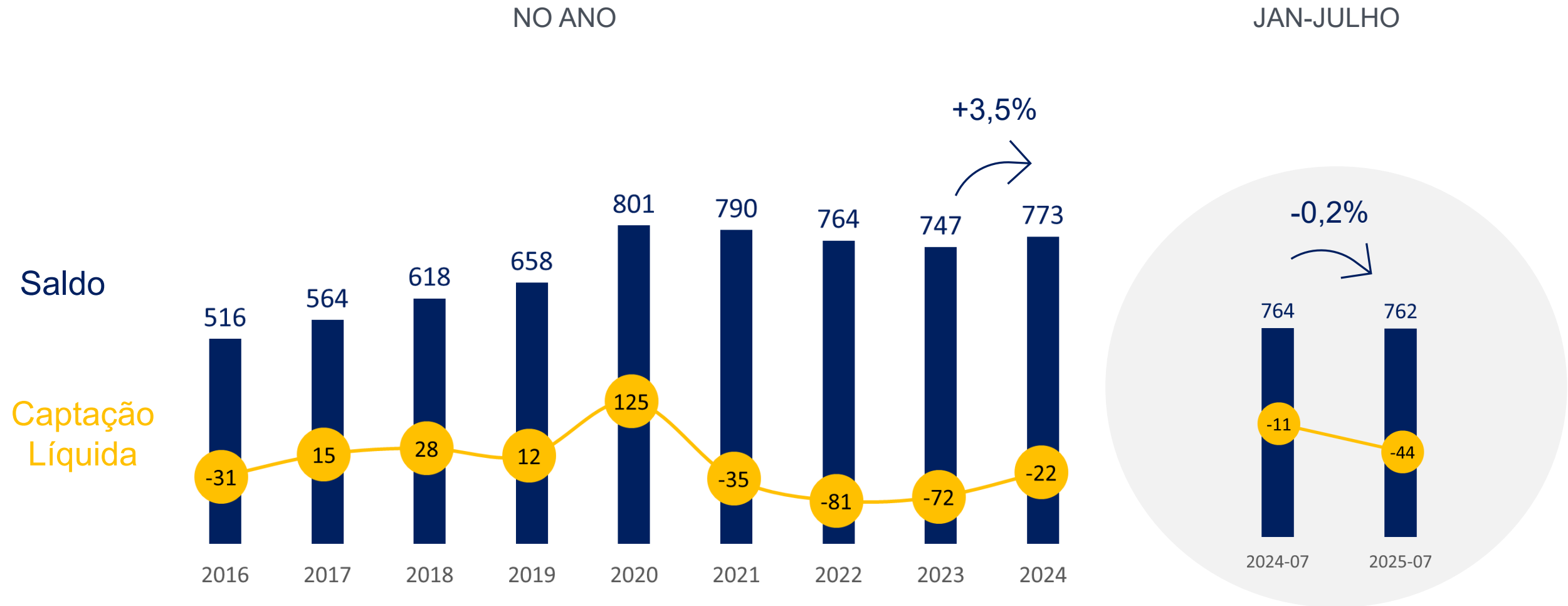


2

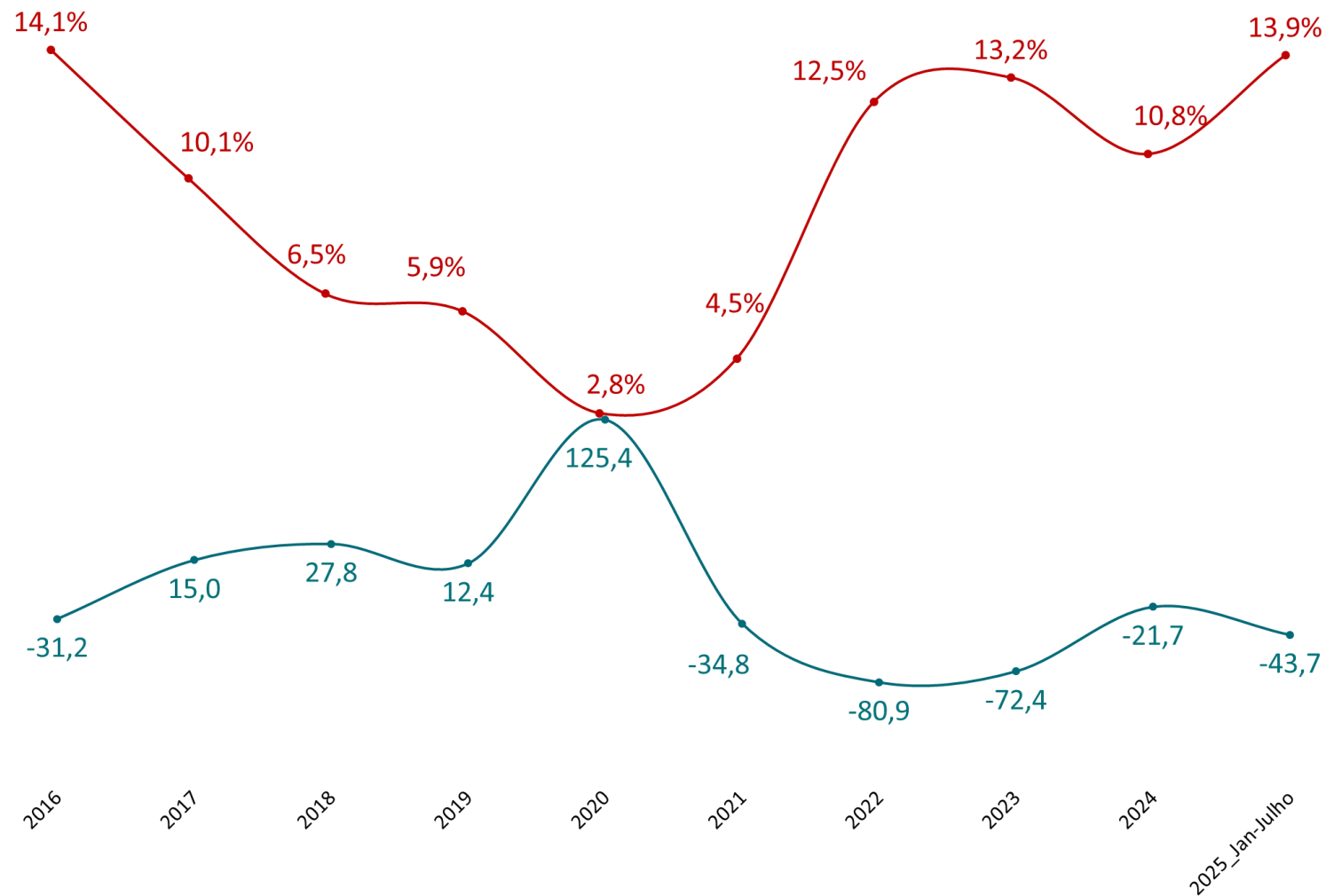
FUNDING



POUPANÇA SBPE - SALDO E CAPTAÇÃO LÍQUIDA (R\$ Bilhões)



POUPANÇA SBPE X SELIC OVER

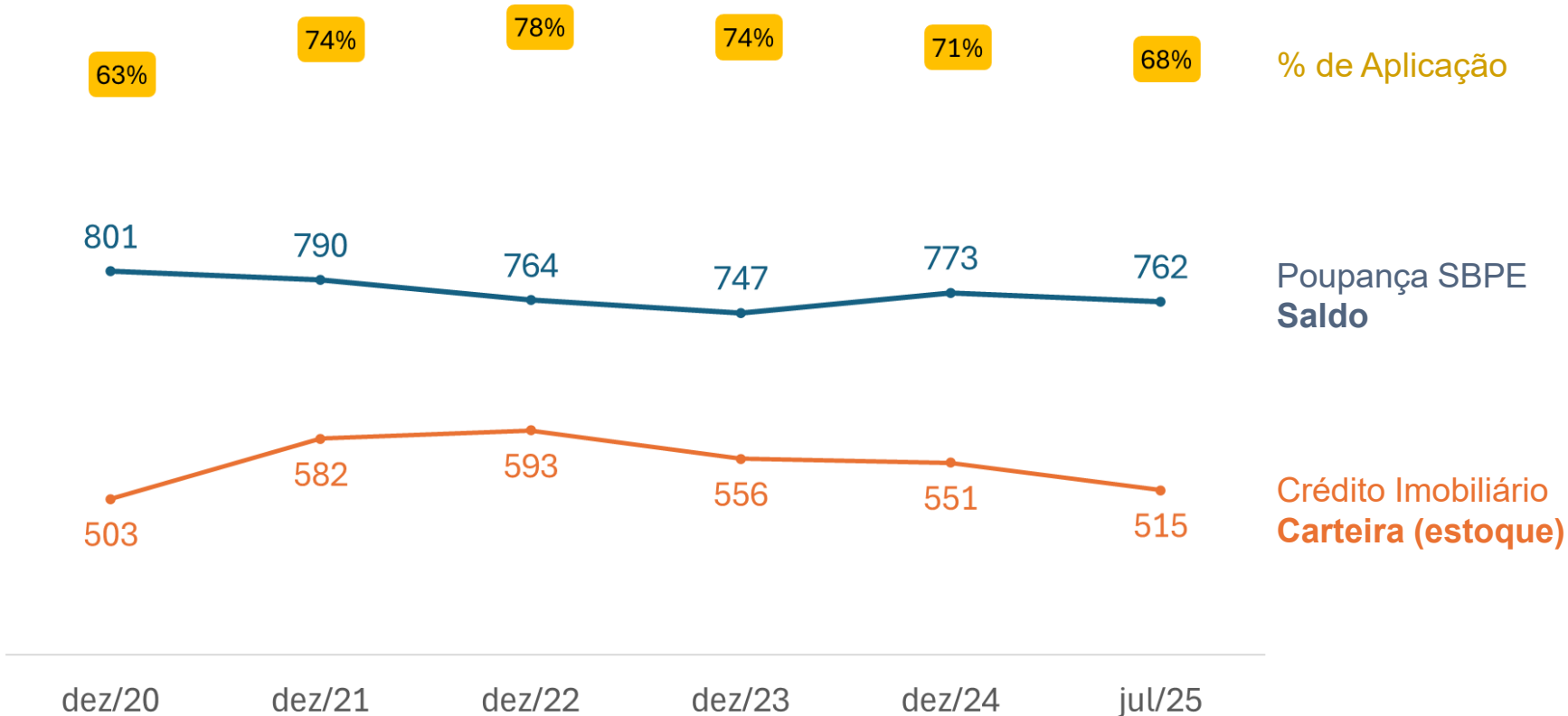


Selic Over
% a.a.

Relação Inversa
entre juros e
captação líquida da
poupança

Poupança SBPE
Captação Líquida
R\$ Bilhões

POUPANÇA SBPE X APLICAÇÃO (R\$ Bilhões)



- **68%** é a participação média de julho do volume de financiamento sobre o saldo de poupança (acima dos 65% exigidos pela Res. 4676);
- **20%** é o percentual de recolhimento compulsório;
- **12%** é o que restou da poupança para os agentes financeiros administrarem o descasamento de prazos entre *funding* e aplicação.

ESTRUTURA DE *FUNDING* - Saldos e Participação %

Jul/2023

Total: R\$ 2,08 trilhões

Jul/2024

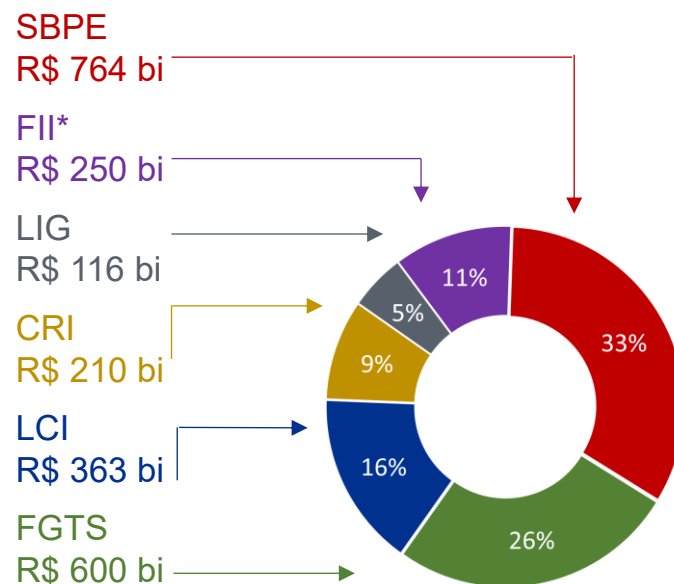
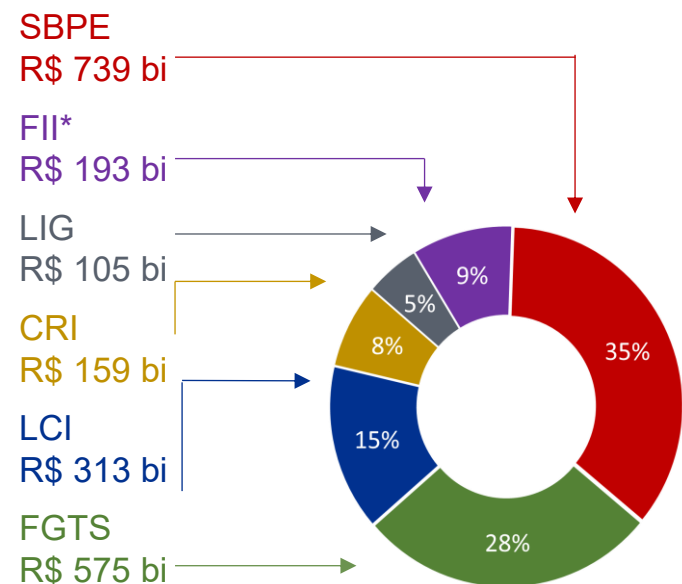
Total: R\$ 2,30 trilhões

+10% ↑

Jul/2025

Total: R\$ 2,55 trilhões

+11% ↑



+3% ↑

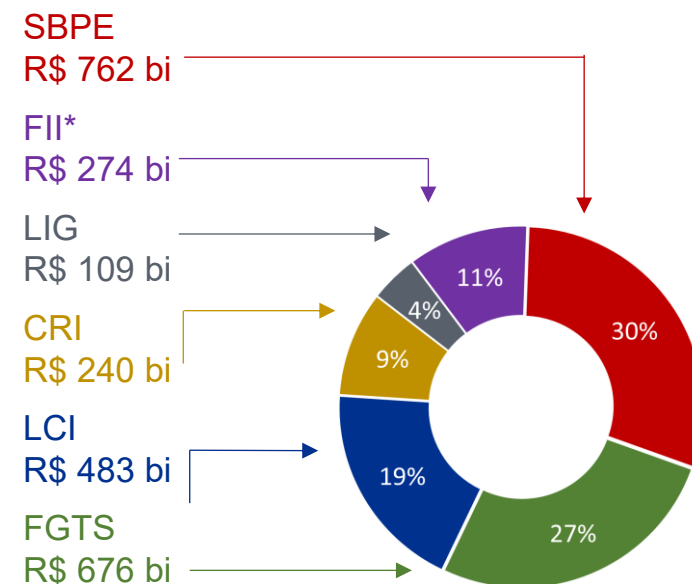
+29% ↑

+11% ↑

+32% ↑

+16% ↑

+4% ↑



0%

+10% ↑

-7% ↓

+15% ↑

+33% ↑

+13% ↑

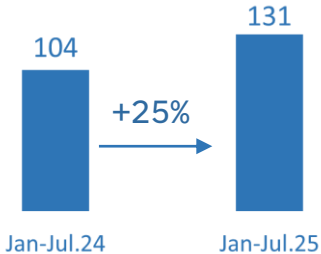
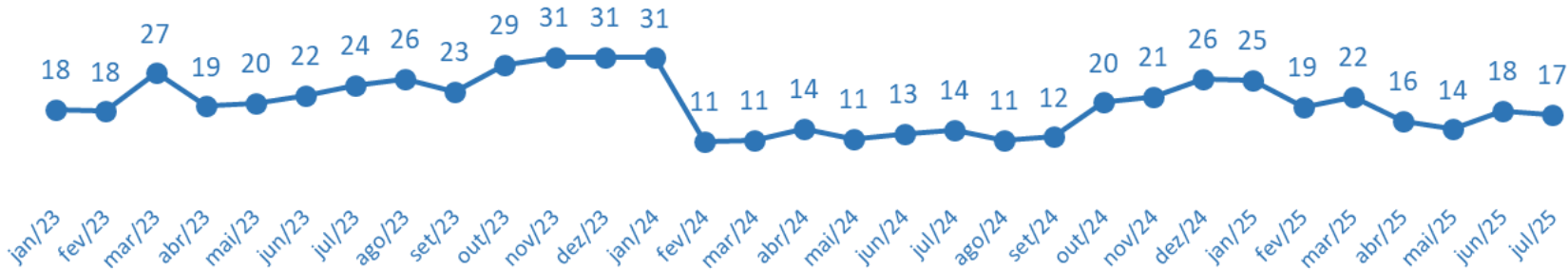
(*) Obs: FII líquido de FII de TVM.

Fonte: Anbima, B3, BCB e Caixa.

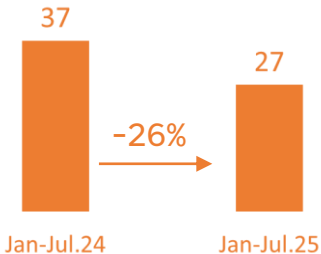
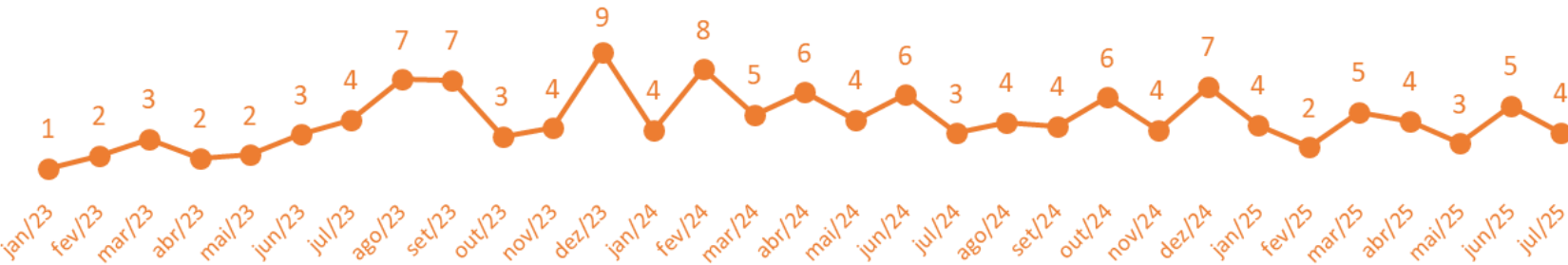
FUNDING DE MERCADO — EMISSÕES (R\$ Bilhões)



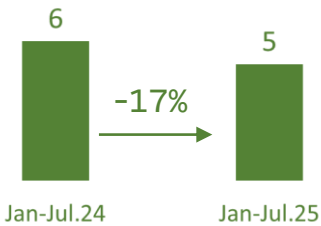
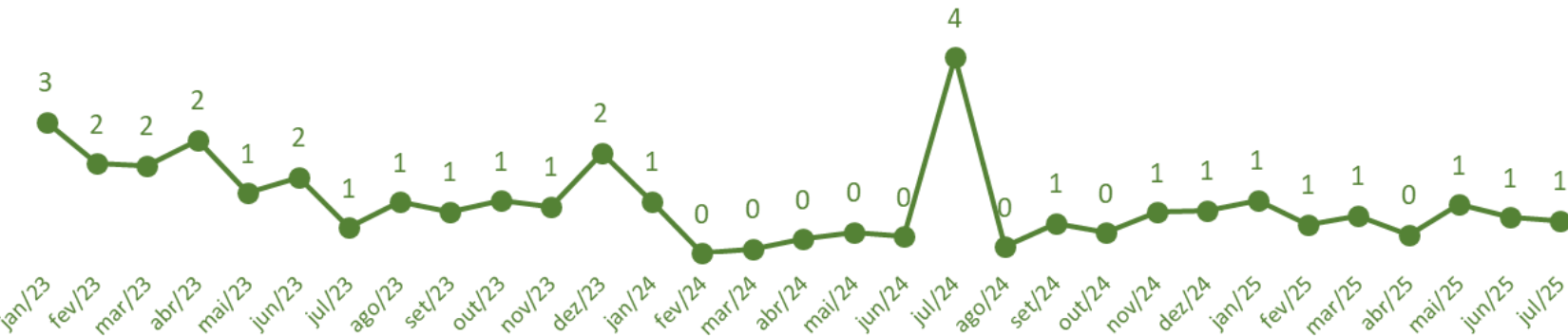
LCI



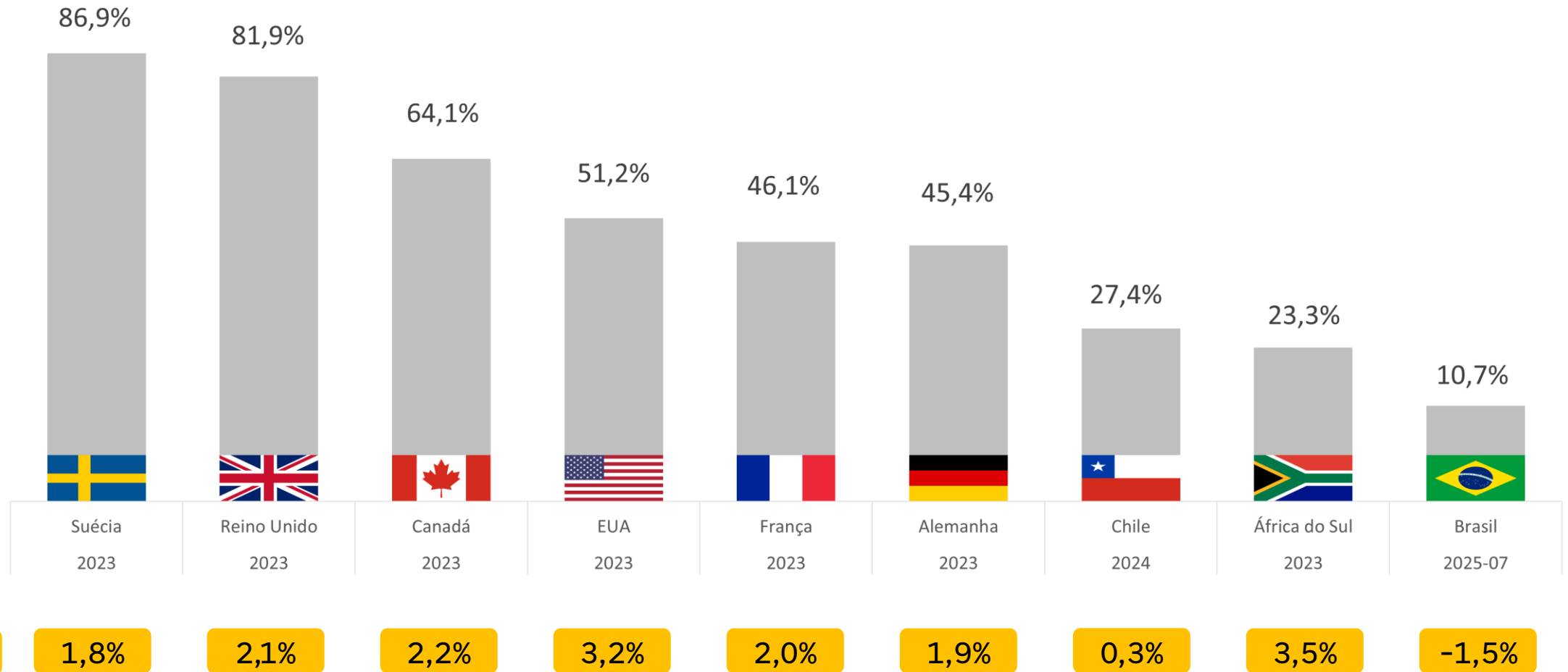
CRI



LIG



CRÉDITO IMOBILIÁRIO / PIB (Países)



(1) Diferença média entre taxa do crédito imobiliário e taxa básica de juros desde 2011, Brasil exclui *funding* FGTS.

Fonte: BCB, *Hypostat*, *Hofinet* e Oliver Wyman.

FUNDING IMOBILIÁRIO

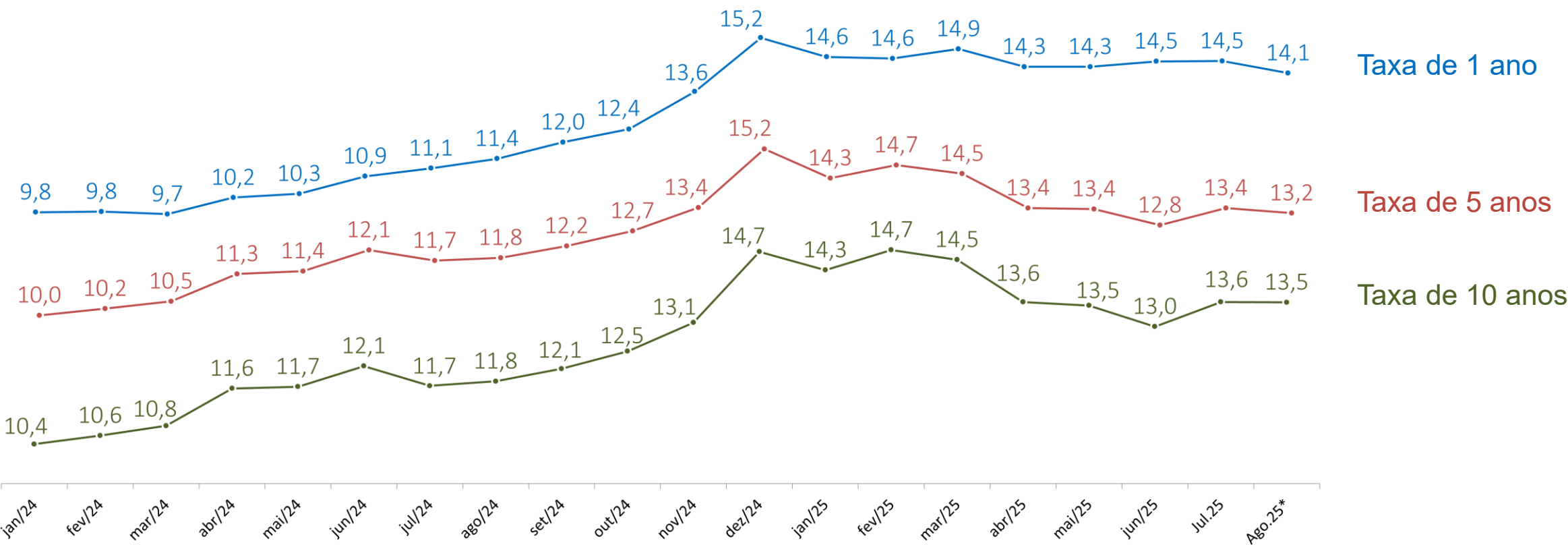
	BR	CO	TR	HU	IE	MX	CL	ZA	TH	CH	AU	NL	UK	CA	FR	DE	US	SE	DK
Fontes																			
Covered Bonds																			
Securitização Imobiliária																			
Depósitos Bancários /Poupança																			

Fonte Principal
 Fonte secundária
 Fonte inexistente/baixa relevância

CURVA DE JUROS - (%) AO ANO



Taxas Referenciais BM&FBOVESPA



* 27/08/2025

3

PAUTA ABECIP



- Prazo da LCI;
- Redução do compulsório da poupança;
- Registro e Gravame de Recebíveis de Incorporação Imobiliária (Res. CMN 5055/22) Benefícios:
 - ✓ Segurança no registro dos recebíveis da incorporação imobiliária;
 - ✓ Acesso dos agentes do mercado financeiro e de capitais as informações sobre os recebíveis, facilitando sua negociação;
 - ✓ Na constituição de ônus e gravames: certeza de que o fluxo financeiro dos recebíveis será direcionado aos credores.

4

SEGURANÇA JURÍDICA

1. IPTU (decisão que fortalece a segurança jurídica):

A 1ª Seção do STJ, em 12/03/25, aprovou **por unanimidade** a seguinte tese jurídica no Tema Repetitivo 1158:

O credor fiduciário, antes da consolidação da propriedade, não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU, uma vez que não se enquadra nas hipóteses previstas no art. 34 do CTN.

2. Dívida Condominial (decisão que enfraquece a segurança jurídica):

- a. Em julgamento de Recursos Especiais, a 2ª Seção do STJ, em 12/03/25, por **5 votos a 4**, reconheceu a **possibilidade da penhora do imóvel alienado fiduciariamente**.
- b. Repetitivo (ainda não pautado) sobre o tema será julgado na mesma **2ª Seção** do STJ:
 - ✓ Tema Repetitivo 1266: Definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial.

Obrigado

FILIPPE F. PONTUAL

Diretor Executivo

Abecip

