

Comitê de FUNDING

04 DE NOVEMBRO DE 2025



SINDUSCON-RS



- . Cronograma**
- . Panorama do Crédito**
- . Notícias**
- . Pautas**

.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
10/07/2025 ✓	Reunião Seminário Funding
17/07/2025 ✓	Reunião com CEF – Tiago Nenê
05/08/2025 ✓	Reunião CII
12/08/2025 ✓	Alinhamento pauta Seminário
20/08/2025 ✓	Alinhamento Painel Banrisul

.Cronograma Executivo

Data	Evento
22/08/2025 ✓	Alinhamento CEF e Alinhamento BTG
26/08/2025 ✓	Alinhamento Geral Painel II Seminário
29/08/2025 ✓	Seminário de Funding SindusconRS- 9h-12h
02/09/2025 ✓	Reunião do Comitê
23/09/2025 ✓	Reunião do Comitê – com Lufe
30/09/2025 ✓	Reunião CII
02/10/2025 ✓	Reunião do Comitê – com BRB
29/01/2025 ✓	Tijolo Business
30/10/2025 ✓	Reunião do Comitê – com Urbe.me

.Panorama do Crédito - BRB

Fonte: Resumo da reunião de
Comite de Funding com Romulo do
BRB. Em 02/10/25.

Resumo da Agenda

1. Perfil do BRB

Banco nacional, público, com **9 mil clientes**.

Desde **2018** adotou estratégia de crescimento acelerado.

Evolução da carteira imobiliária:

2018: **R\$ 900 milhões**

2025: **R\$ 14 bilhões**

Liderança em Brasília: 60,7% de participação em financiamento imobiliário.

Nacionalmente: **2º maior banco público** em operações imobiliárias (atrás apenas da CEF) e **5º maior banco** do país.

2. Produtos e Condições

Plano Empresário: taxa bonificada de **10,75% + TR**, válida somente com patrimônio de afetação.

Diferenciais:

- Taxa fixa quando há convênio regional.
- Condições contratuais (gatilhos de obra, vendas) podem variar sem alterar taxa.
- Foco em produtos **médio e alto padrão** (a partir da faixa 4).
- Avaliação individualizada de incorporadoras (histórico, SPEs, rating).
- Não atua no programa **MCMV**.

Cliente final: Taxa balcão: **11,28%** / Taxa bonificada: **10,89%** / Repasse: **10,65% + TR**

3. Contexto do Mercado Nacional

Funding em retração no mercado nacional.

Fora do MCMV, houve **queda de 50% nas operações**.

SBPE: migração crescente para captação via mercado de capitais.

São Paulo já opera fortemente nesse modelo.

.Panorama do Crédito - BRB

Fonte: Resumo da reunião de
Comite de Funding com Romulo do
BRB. Em 02/10/25.

Resumo da Agenda

4. Estratégia de Expansão Regional

BRB busca avaliar demandas locais antes de atuar.

Não tem operação atual no RS nem em SC.

Processo:

Coleta de informações regionais (Sinduscon – Comitê/Fernanda).

Avaliação por Rômulo e comitê BRB.

Definição em planejamento estratégico (2026/2027).

Condições para entrada:

Demanda e avaliação do mercado estar alinhado a estratégia do banco.

Agência local ou rede de correspondentes.

Demanda consistente de mercado.

Avaliação do estado como um todo, não apenas setor imobiliário.

Barreira identificada no RS: presença do Banrisul.

5. Próximos Passos

BRB solicita informações do mercado local:

Valor total pretendido de funding.

Número de empresas interessadas.

Estudo de viabilidade para expansão ao Sul será realizado comparando RS, SC e outras regiões que demandam (ex: Mato Grosso do Sul).

Banco reforça que, se não houver viabilidade, **não entrará.**

6. Conclusões

BRB é hoje um **player relevante** no financiamento imobiliário nacional, com forte posição em Brasília.

Expansão depende de **análise estratégica de mercado e competitividade** frente a players locais.

Para o RS, será necessário demonstrar **demanda concreta e organizada** do setor da construção civil para atrair o banco.

.Panorama do Crédito - Tijolo Business

Destaques

TIJOLO - HUB CONEXÕES DO SETOR

Painel de Abertura
Claudio, Leandro e Rodrigo

Tensão Estrutural do Setor

- Escassez / qualificação/ envelhecimento da mão de obra;
- Reforma Tributária
- Plano Diretor

- Alta juros;
- Custo do crédito imobiliário;
- Mudança nas formas de captação/ fornecimento do crédito imobiliário para os próximos 5 a 10 anos, por consequência: SOLUÇÕES DE CREDITO IMOBILÁRIO;

Fonte: Destaques do Evento Tijolo Business 2025

Unisinos, 29/10/2025



.Panorama - Tijolo Talks

Programação

TIJOLO TALKS BÔNUS

Parceria Charneski Advogados e
Arquitetura do Negócio para o
ebook da Reforma Tributária para
operações imobiliárias.

TIJOLO TALKS

TALKS BÔNUS!

Reforma Tributária 2026
e os Impactos no
Mercado Imobiliário
e da **Construção Civil**

06
NOV

15h30 às 17h30
Sede do Tijolo Hub


Charneski
ADVOGADOS


Luiza Schmidt

COM:
Heron Charneski
Sócio-fundador Charneski Advogados.
Advogado e Contador. Parecerista. Direito
e Contabilidade. Direito Tributário.

COM:
Luiza Schmidt
Advogada especializada em Direito
Imobiliário, Responsabilidade Civil
e Contratos



N-RS

.Panorama do Crédito - Urbe.me

urbe.me

Simplificamos o desenvolvimento urbano

Conectamos investidores a empreendimentos imobiliários através de tecnologia.

Operações

A plataforma viabiliza operações estruturadas para empreendimentos de todos os portes, em qualquer etapa de desenvolvimento e em qualquer região do Brasil.

Aquisição de Terrenos	+
Exposição de Caixa / Crédito Ponte	+
Financiamento de Obra / Apoio à produção	+
Antecipação de Recebíveis	+
Compra com Recompra	+
Home Equity / Giro de Estoque	+
Built to Suit	+



Fonte: Resumo da reunião de
Comite de Funding com Urbe.me.
Em 30/10/25.

.Panorama do Crédito - Urbe.me

Fonte: Resumo da reunião de
Comite de Funding com Urbe.me.
Em 30/10/25.

Fluxo de cadastro de DEALS

Em 5 ETAPAS seu projeto pronto para ser avaliado pelas principais Gestoras do país.

✓ Criar Deal

✓ Viabilidade

✓ Garantias

✓ Term Sheet

✓ Data Room

🚀 Lançar Deal

Empreendimento

Preencha as informações básicas do empreendimento

Nome *

ORA

Localização *

Rua Siqueira Campos, Centro Histórico, Porto Alegre/RS

Mapa

Tipo *

Incorporação vertical

Incorporação horizontal

Loteamento

Em breve

Comercial

Em breve

Etapa *

Pré-obra

Obra

Pós-obra

Imagem do Empreendimento



Equipe

YF

Yuri Wayne Ferreira

Criador do Deal

Datas

Criado em

11/09/2025

Empreendimento

Empreendimento

ORA

Localização

Status

Obra

Tipo

Incorporação vertical

Destino dos Recursos

Financiamento de Obra

Volume do Crédito

R\$ 50.000.000,00

Data de Desembolso

12/2025

Viabilidade

Garantias

Term Sheet

Data Room

Report

<https://app.urbe.me/register>
henrique.heckler@urbe.me

MATERIAL CONFIDENCIAL. Uso exclusivo da CII – Comissão da Indústria da Construção Civil do Sinduscon RS

.Notícias

Fonte: Valor Econômico. “**Bancos temem impacto de novas regras de funding imobiliário**”, publicada em 14 de outubro de 2025.

<https://valor.globo.com/financas/noticia/2025/10/21/bancos-temem-impacto-de-novas-regras-de-funding-imobiliario.ghtml>

Os **bancos** receberam com **cautela** as novas regras do **crédito imobiliário com funding da poupança**. As instituições apontam **dois principais riscos**: o **descasamento de prazos** — 5 a 7 anos para o uso dos recursos versus contratos de 20 a 30 anos — e o **teto de juros de 12% ao ano** no **Sistema Financeiro da Habitação (SFH)**. Esses fatores podem reduzir a **atratividade das operações** e limitar a **rentabilidade** das carteiras imobiliárias.

O entendimento inicial dos bancos privados é que, em um ambiente de Selic baixa, o modelo pode funcionar. Porém, como esse cenário não é garantido no Brasil, o que pode acontecer é uma limitação das concessões.

Entidades como **Febraban**, **Abecip** e **ABBC** apoiaram parcialmente o modelo, mas pedem **ajustes**. A Febraban ressaltou que as **taxas precisam ser atrativas também para quem empresta**. A ABBC alertou que o **teto de 12%** pode **concentrar o crédito** em poucos bancos com grande base de poupança — uma **fonte em queda** nos últimos anos.

O **Banco Central (BC)** e o **governo federal** defendem o modelo como **mudança estrutural** para garantir a **sustentabilidade do funding imobiliário**.



“É imprescindível que governo e setor privado atuem de forma conjunta, apoiando novas fontes do crédito imobiliário”.

“Não existe solução única, mas é necessário construir caminhos sustentáveis, com políticas públicas e incentivos que estimulem o desenvolvimento de novos instrumentos financeiros”, disse a Febraban em nota.

.Notícias

Fonte: Folha de São Paulo. “**Diretor do BC faz proposta para reduzir risco no crédito imobiliário corrigido pela inflação**”, publicada em 20 de outubro de 2025.

<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2025/10/diretor-do-bc-faz-proposta-para-reduzir-risco-no-credito-imobiliario-corrigido-pela-inflacao.shtml>

O **Banco Central** do Brasil (BC) — por meio de estudo do seu diretor de Regulação, Gilneu Vivan — **apresentou uma proposta para reduzir o risco associado aos contratos de crédito imobiliário corrigidos por inflação.**

A proposta inclui a criação de um **componente fixo** na **fórmula de cálculo das prestações**, considerando a **inflação média esperada**. Assim, a **prestação inicial** fica **um pouco mais alta**, mas apresenta **menor volatilidade** ao longo do tempo.

No **modelo tradicional**, se a **inflação** for alta (ex.: **7% ao ano**), as prestações podem **aumentar até 688%** no final do contrato. Com o **novo modelo**, esse aumento cairia para **cerca de 139%**, proporcionando **maior previsibilidade e estabilidade** ao mutuário.

Embora o estudo **não represente posição oficial** do Banco Central, ele se insere no debate sobre **mecanismos para tornar o crédito habitacional mais sustentável**, conciliando **segurança financeira dos mutuários** e **estabilidade do sistema bancário**



Para o mutuário, isso significa **mais previsibilidade** no **comprometimento da renda** com o financiamento e **menor risco de inadimplência**, já que a **renda** normalmente **não cresce na mesma magnitude da inflação**.

Para a instituição financeira e para o **sistema de crédito imobiliário** como um todo, há **menor risco**, **melhores condições** de **amortização** e **possibilidade de taxas de juros mais favoráveis**. ON-RS

. Pautas

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

Sugestões, dúvidas serão bem vindas. Obrigada!

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

