

3º SEMINÁRIO DE  
**crédito  
imobiliário**



# Panorama Nacional e Regional

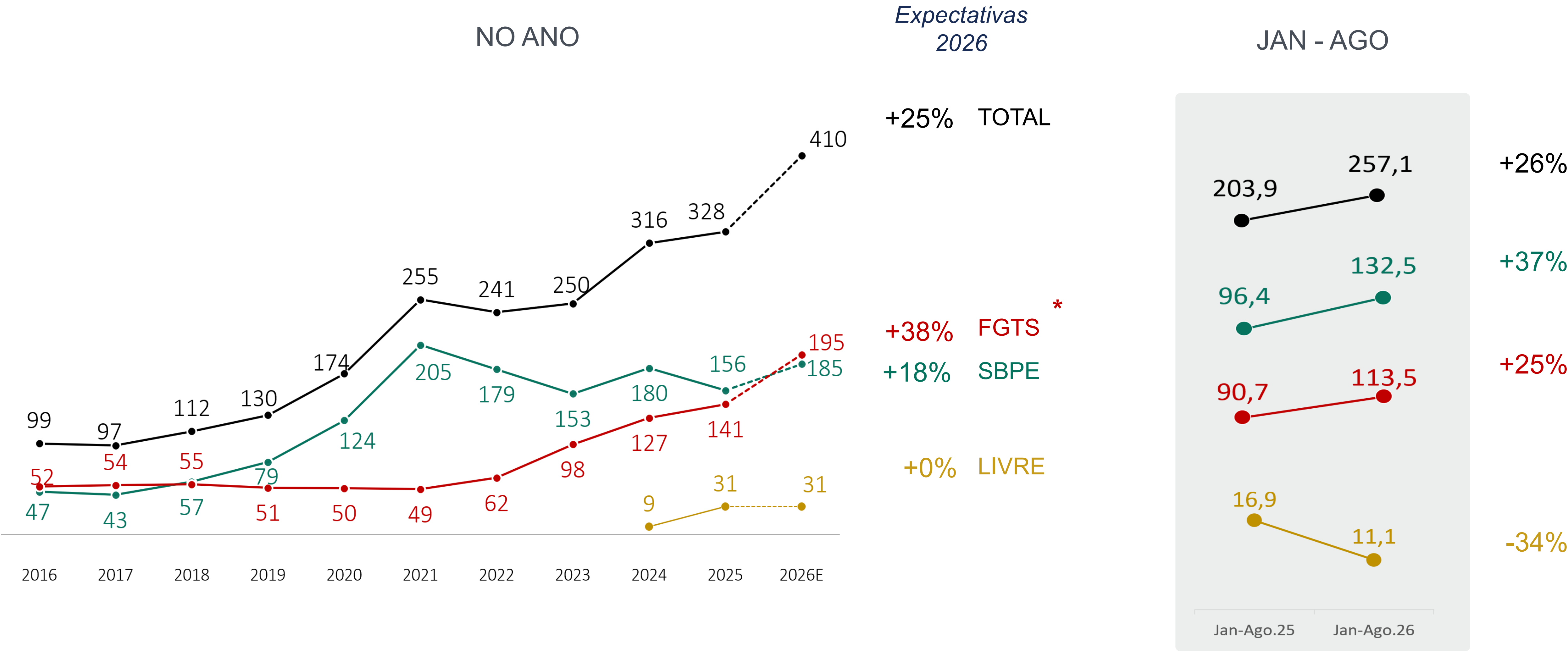
## Perspectivas e Desafios

Filipe F. Pontual  
Diretor Executivo Abecip

Porto Alegre, 29 de Setembro de 2026

# FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: SBPE, FGTS e LIVRE

Concessões (R\$ Bilhões) Valores Efetivos e Expectativas



Fonte: ABECIP (estimativa SBPE e Livre); e  
FGTS (\*) Orçamento (Res. CCFGTS 1.133/11/2025) + Contrapartida + Fundo Social Faixa 3.

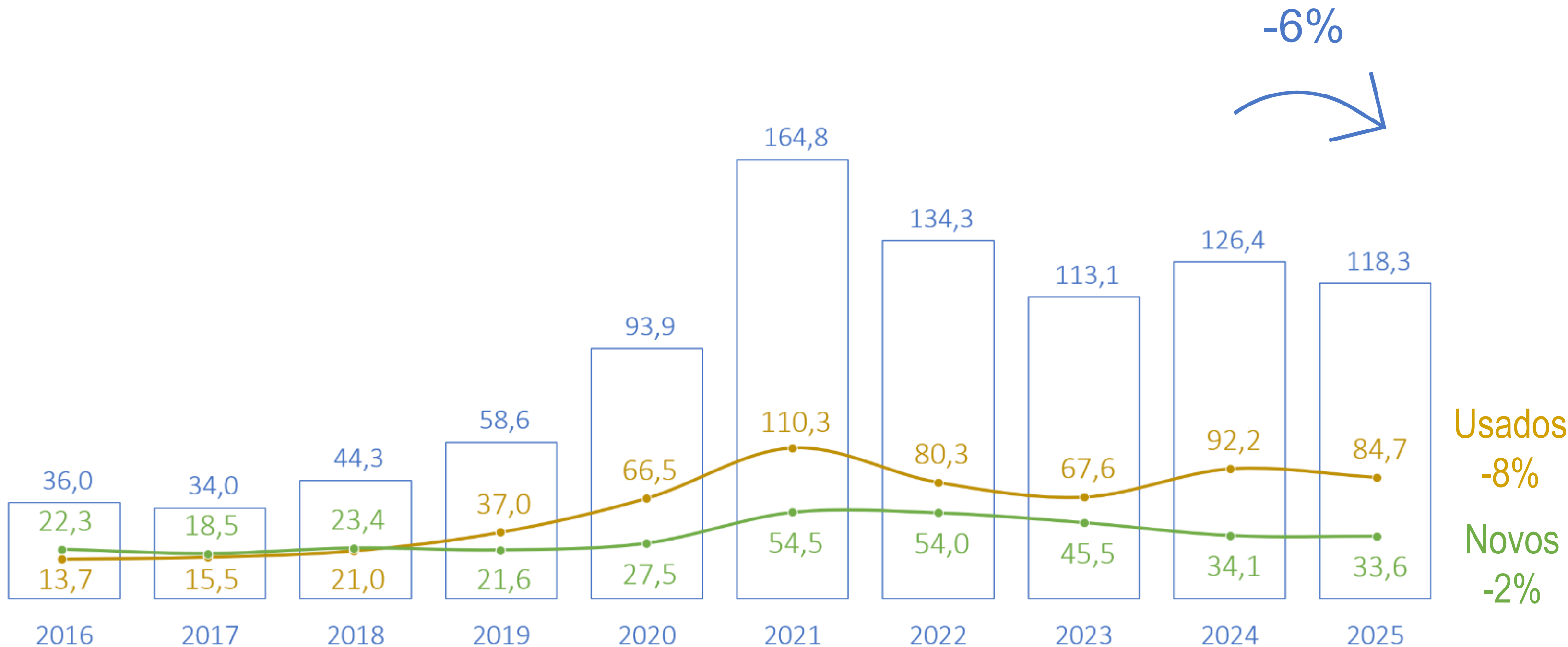
# FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: SBPE

## AQUISIÇÃO - Concessões (R\$ Bilhões)

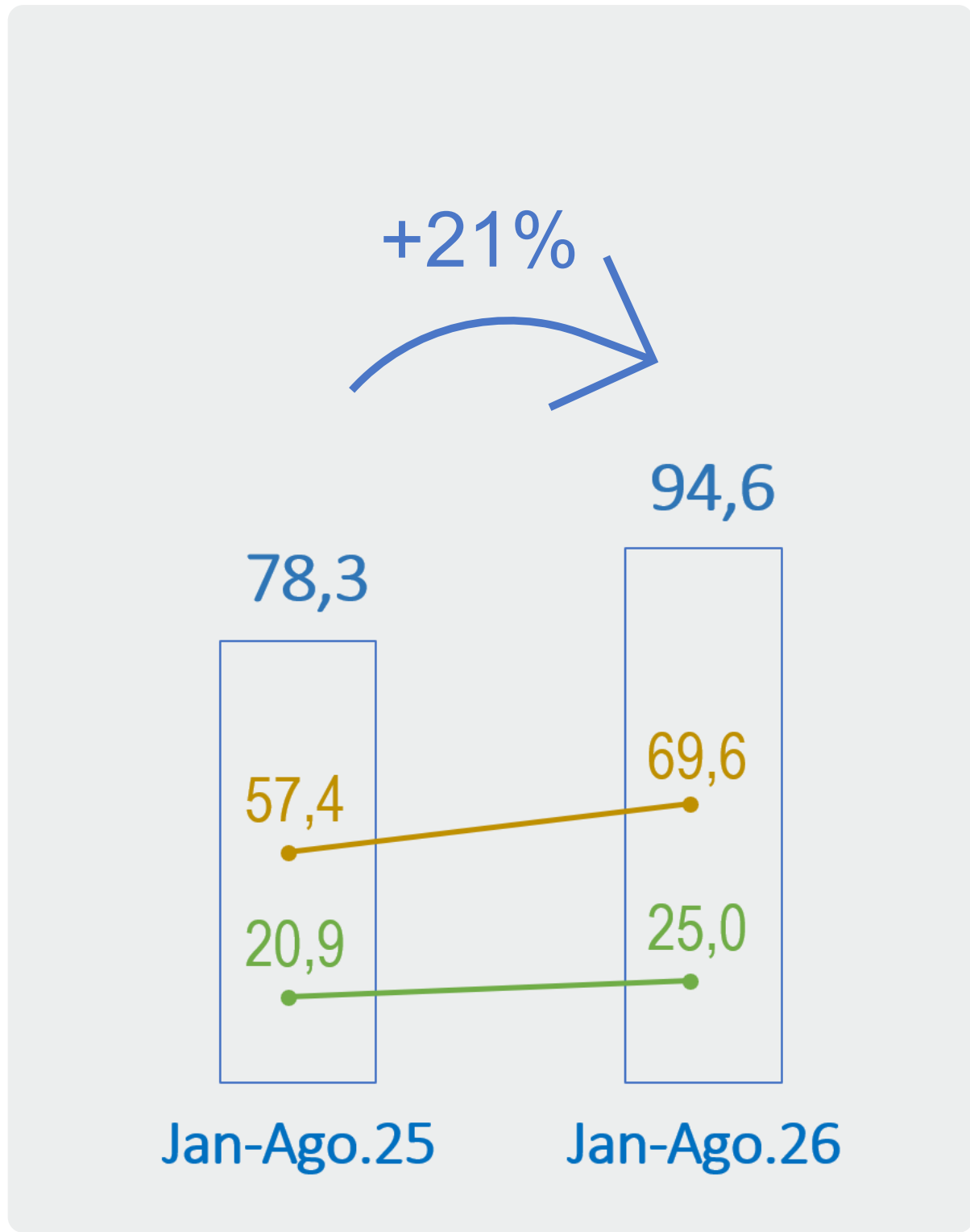


NO ANO

Total  
BRASIL



JAN - AGO



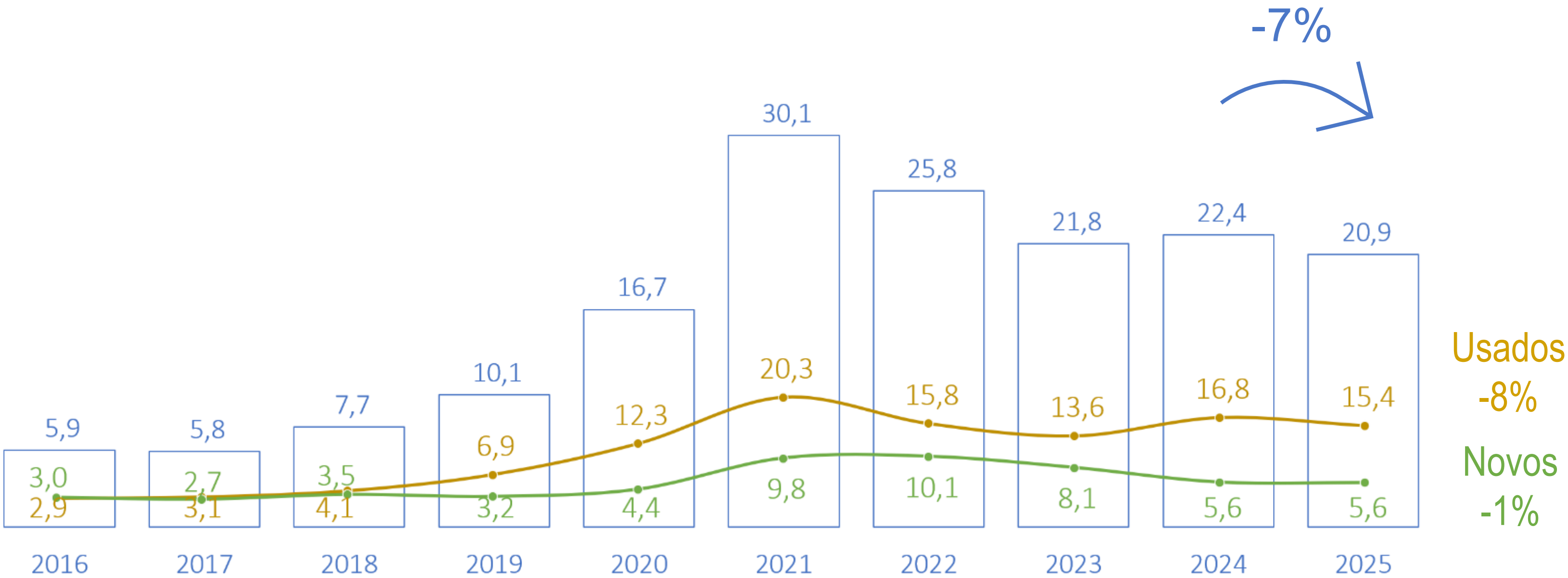
# FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: SBPE

## AQUISIÇÃO - Concessões (R\$ Bilhões)

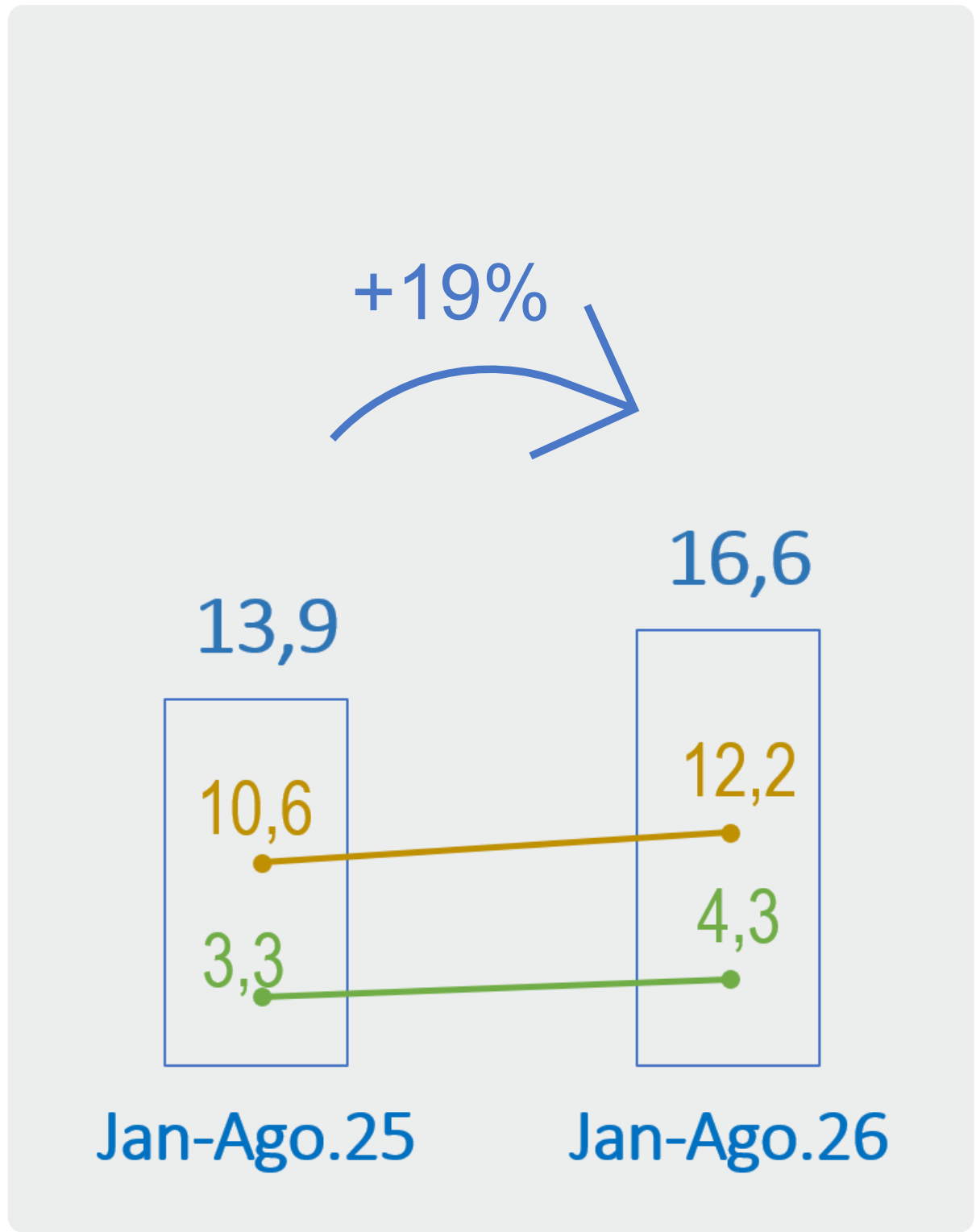


NO ANO

Região  
SUL



JAN – AGO



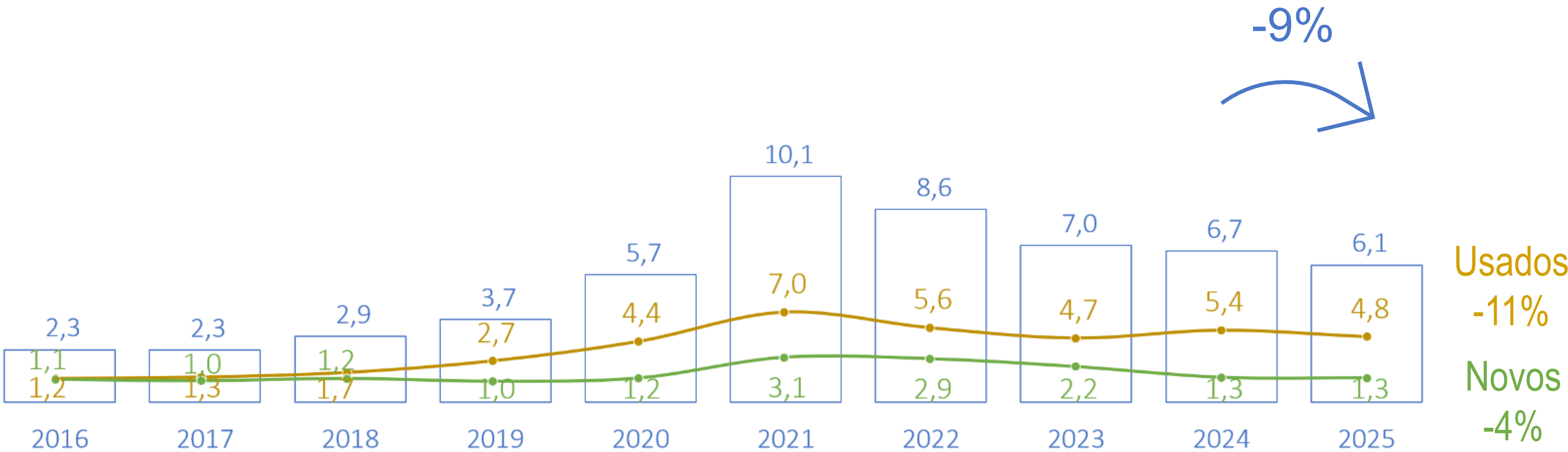
# FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: SBPE

AQUISIÇÃO - Concessões (R\$ Bilhões)

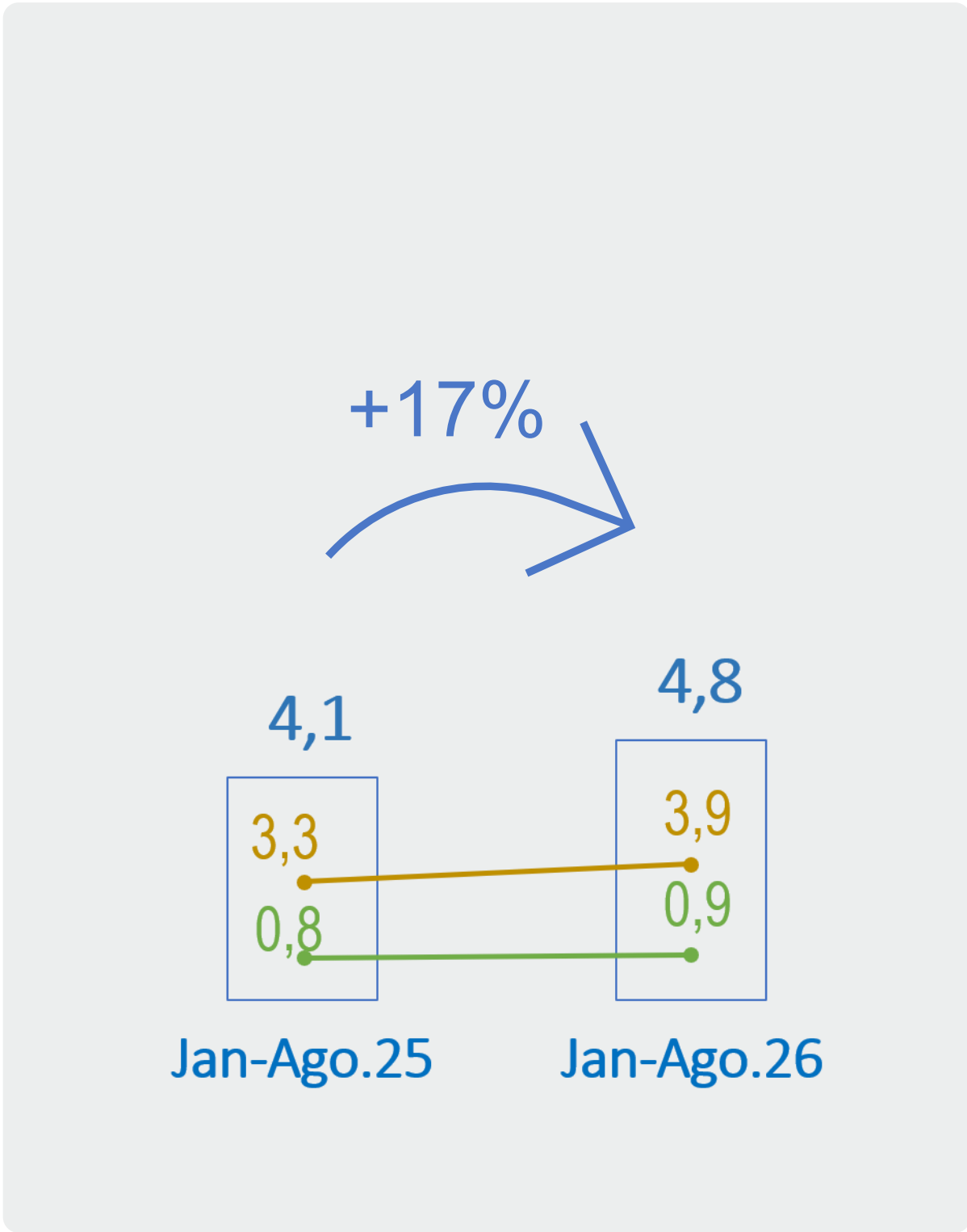


NO ANO

RS

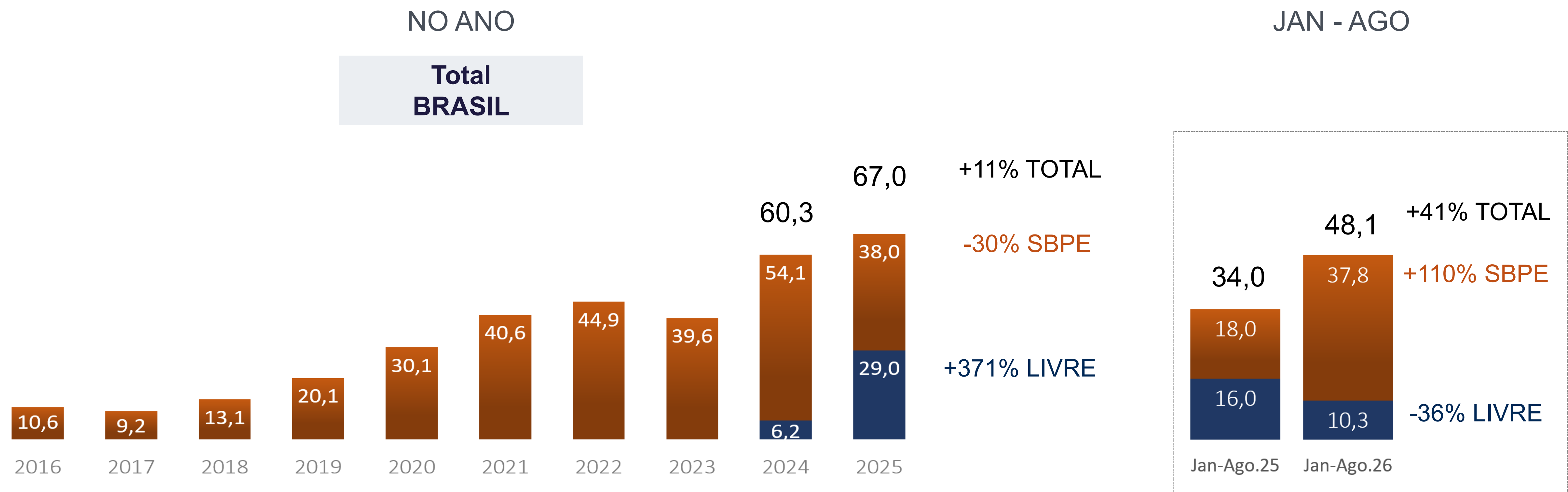


JAN – AGO



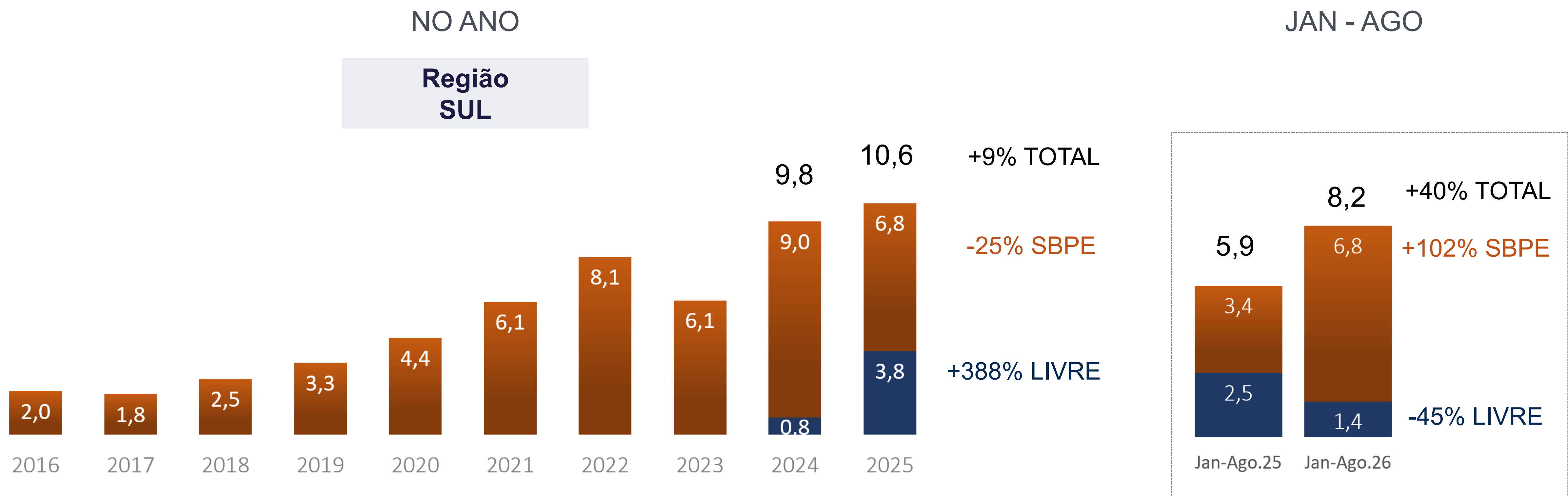
# FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: SBPE E LIVRE

## CONSTRUÇÃO - Concessões (R\$ Bilhões)



# FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: SBPE E LIVRE

## CONSTRUÇÃO - Concessões (R\$ Bilhões)



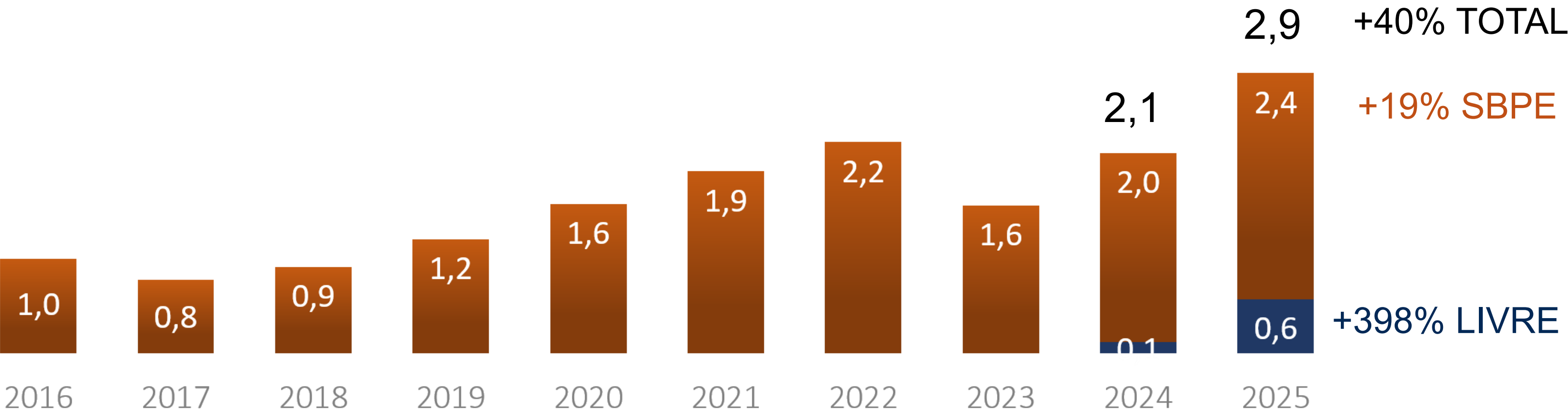
# FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: SBPE E LIVRE

## CONSTRUÇÃO - Concessões (R\$ Bilhões)

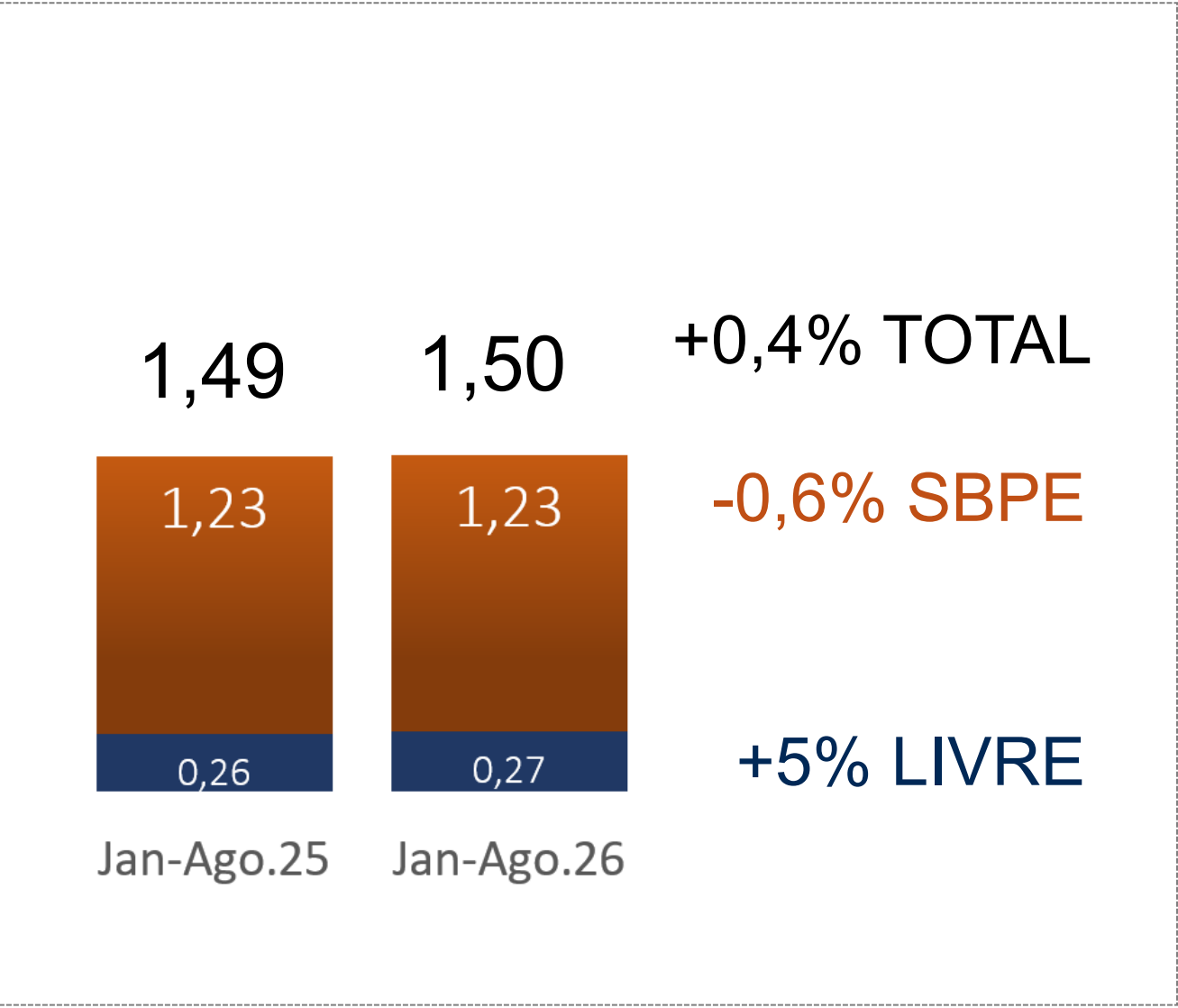


NO ANO

RS

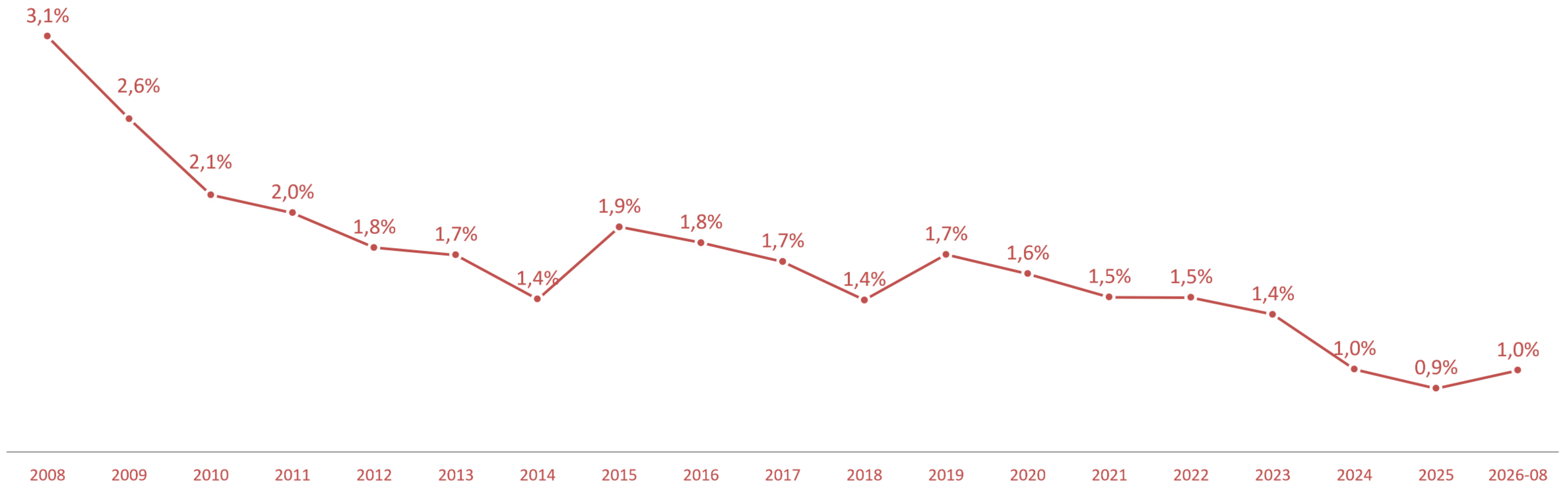


JAN - AGO



# INADIMPLÊNCIA: SBPE

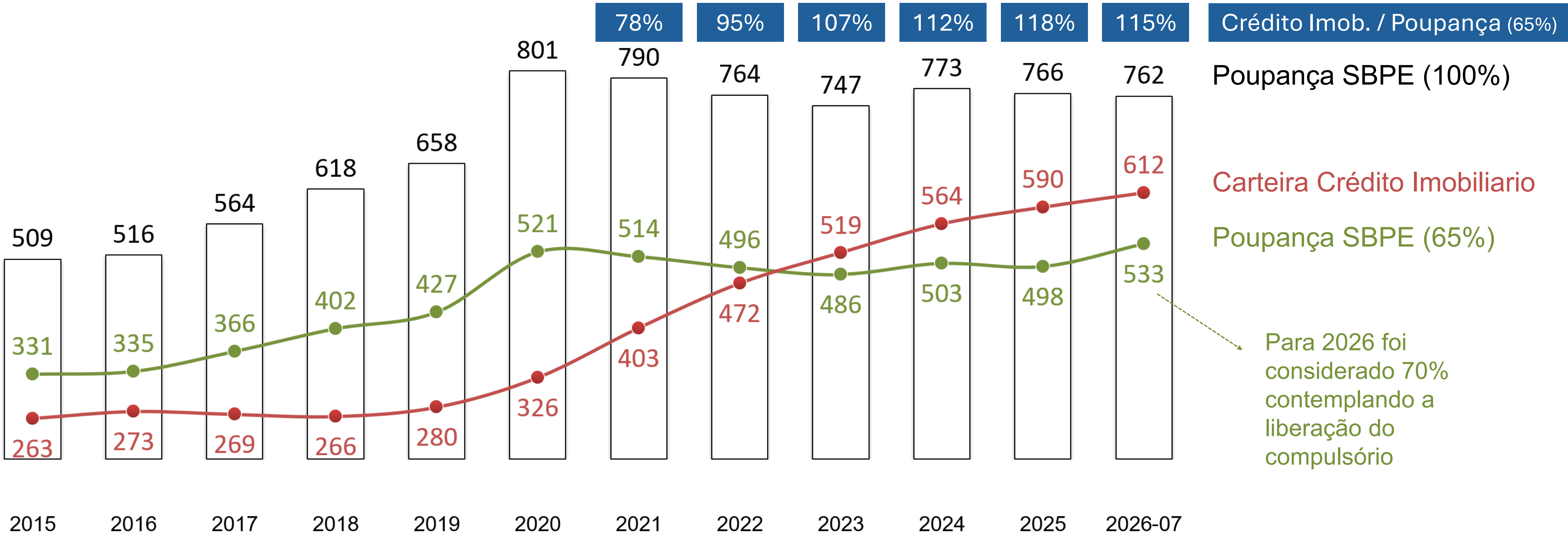
Contratos com mais de 3 prestações em atraso %



# POUPANÇA SBPE X FINANC. IMOBILIÁRIO

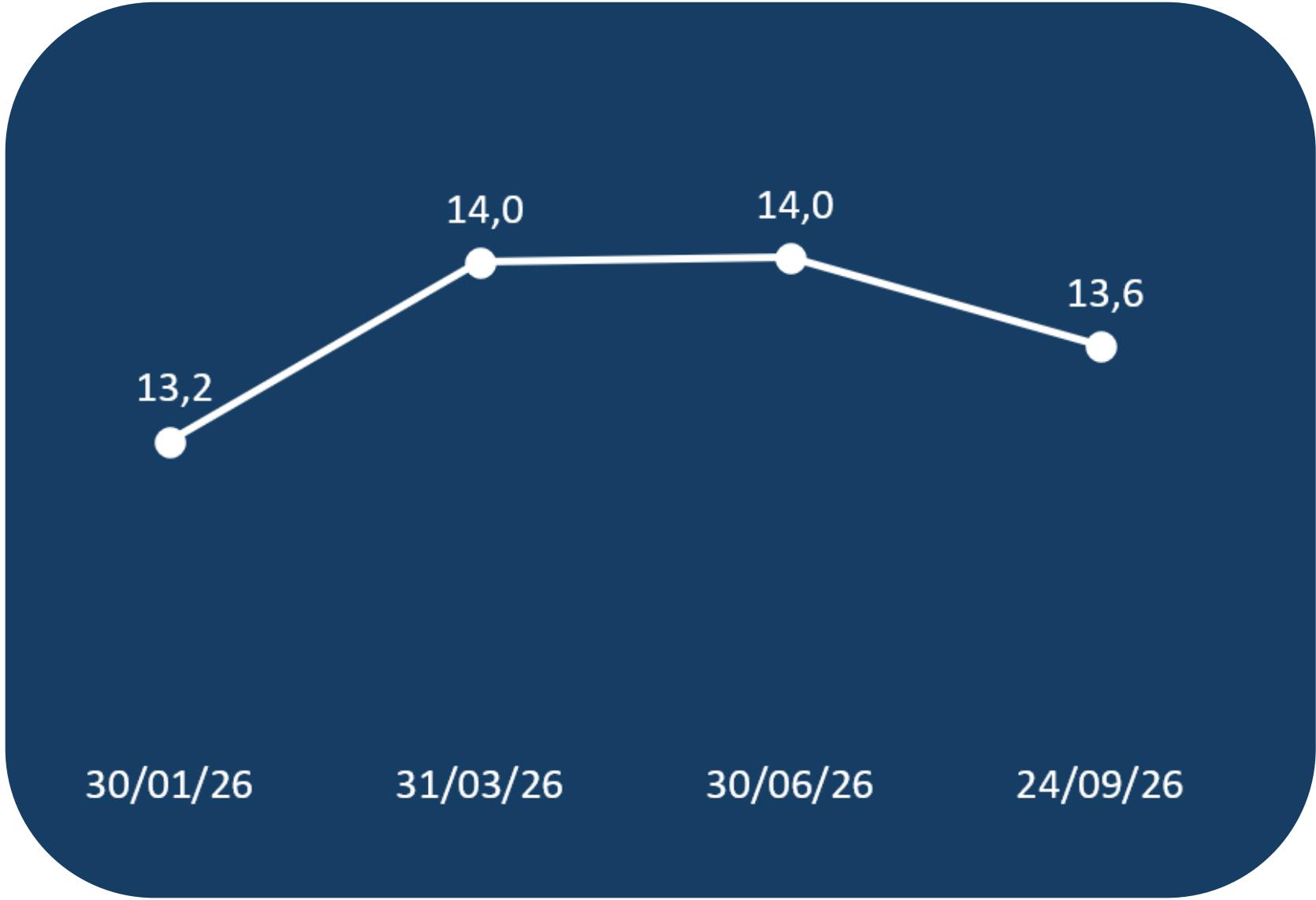


Direcionamento da poupança para financiamento imobiliário  
(Valores em R\$ Bilhões)

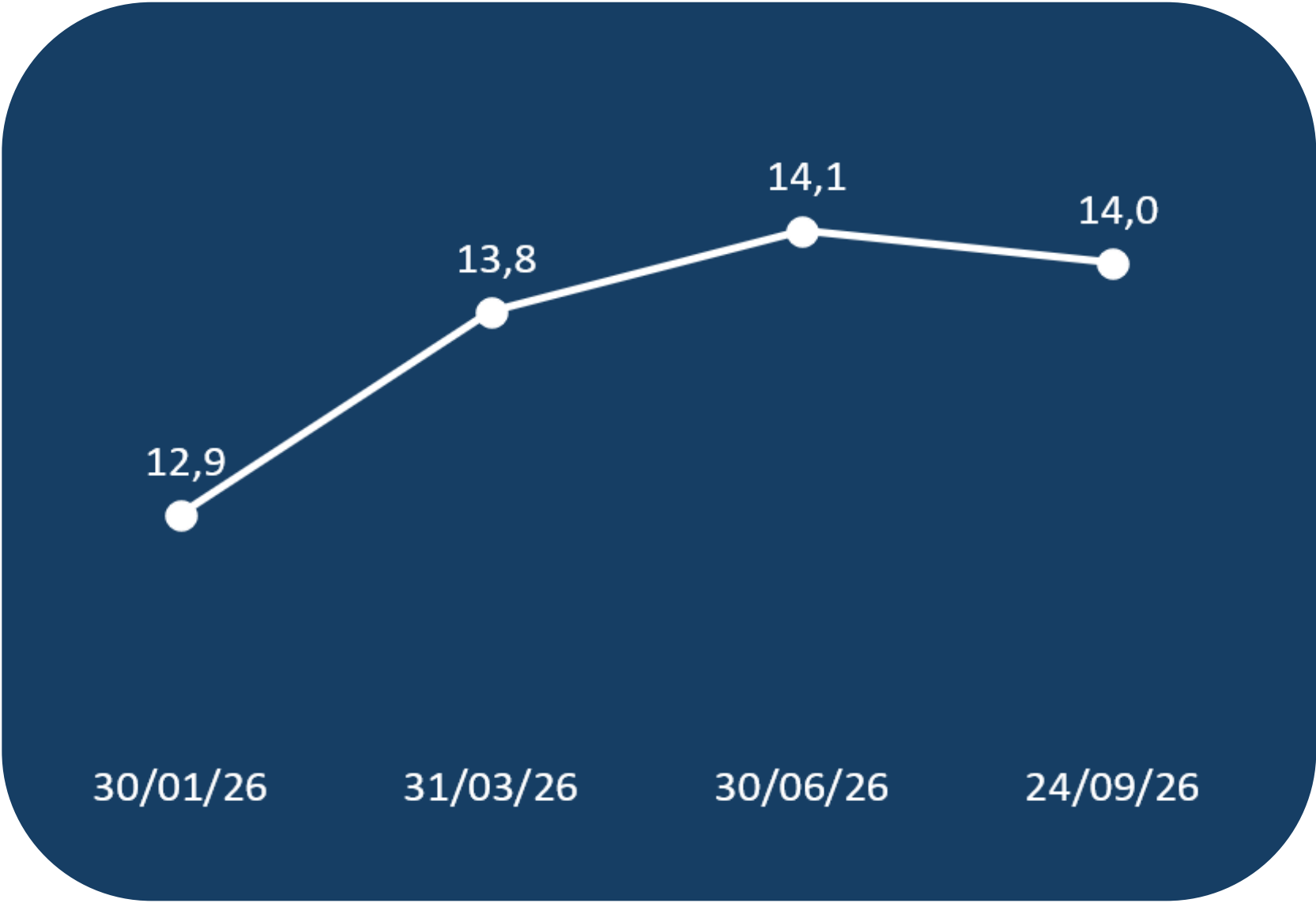


Taxa Mensal (%)  
Final de período

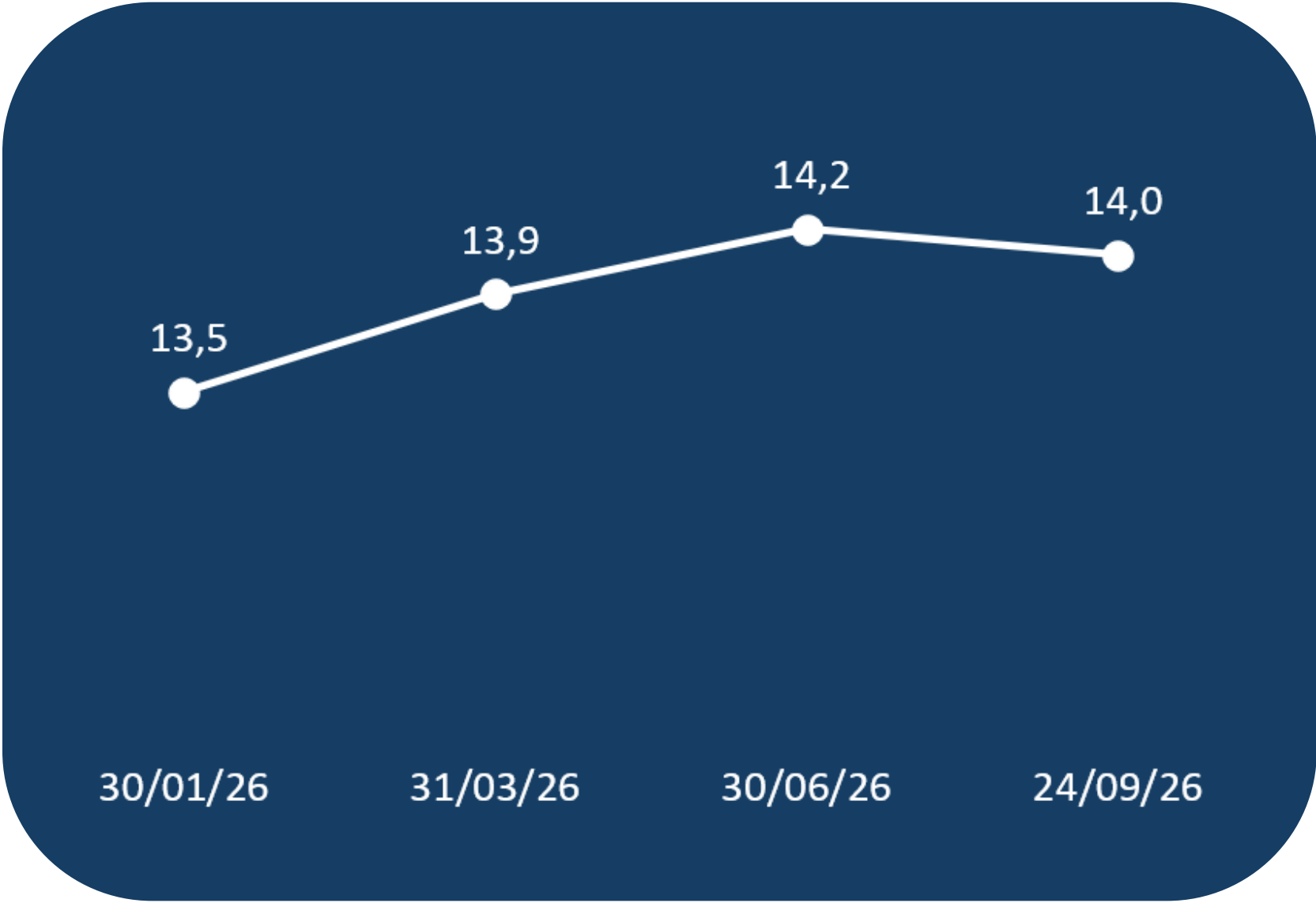
Taxa de 1 ano



Taxa de 4 anos



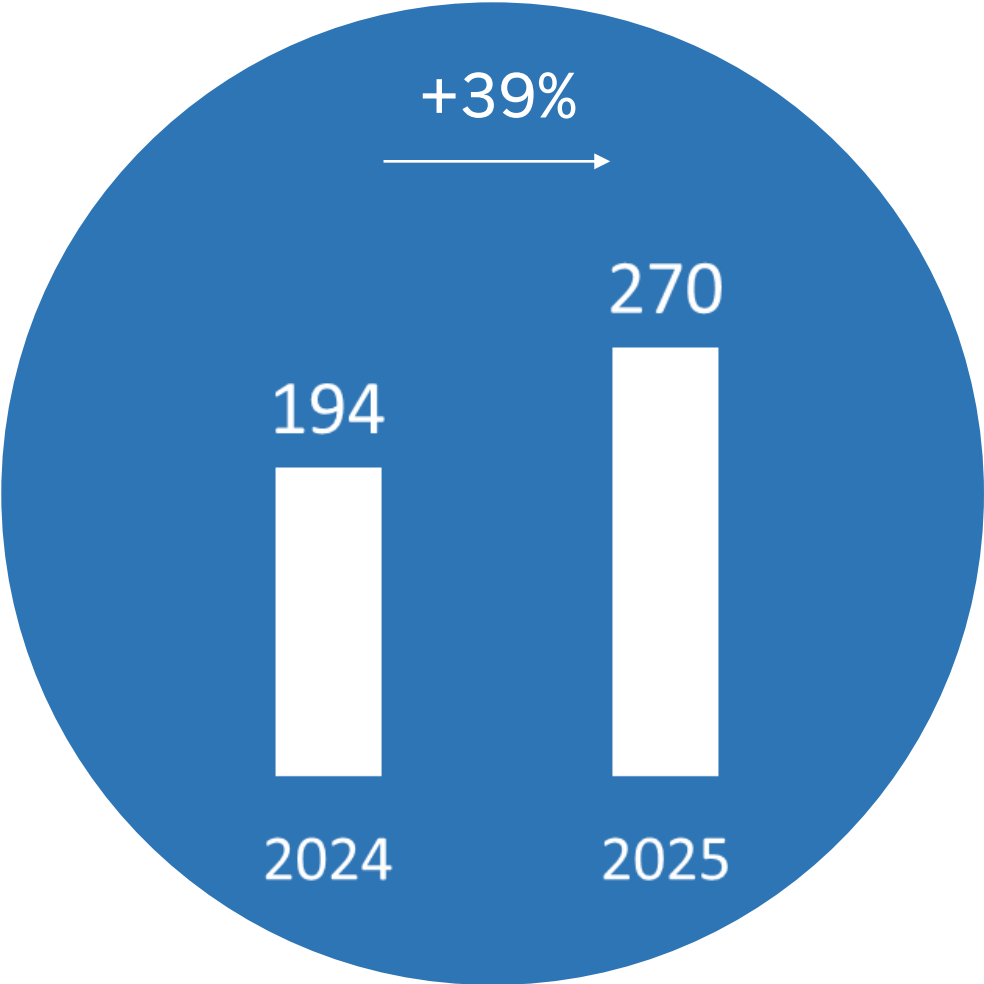
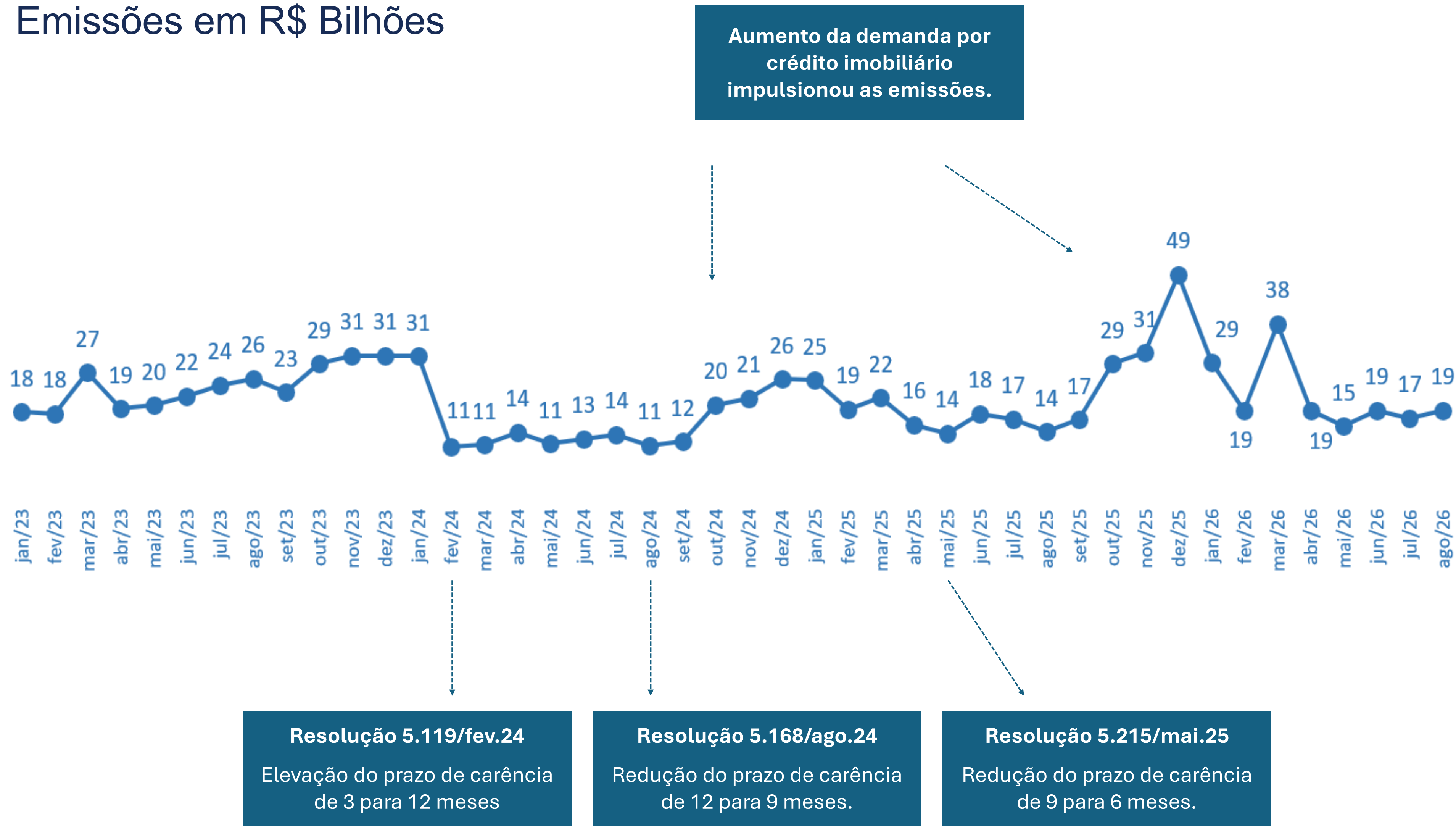
Taxa de 10 anos



# LCI – Funding Crucial para o Crédito Imobiliário



Emissões em R\$ Bilhões



# LCI – Impacto de eventual taxação

---

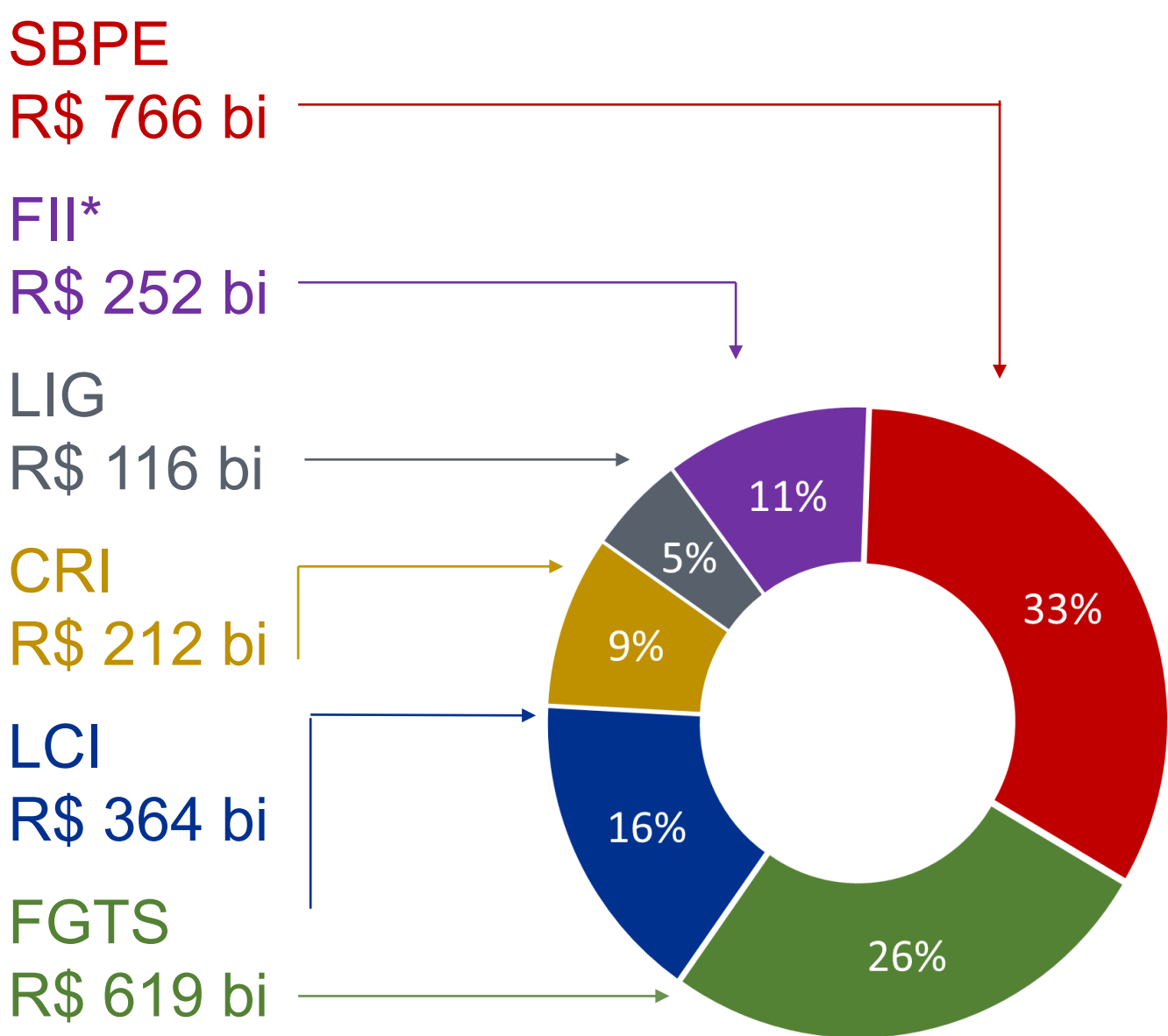
A ABECIP estima que uma eventual alíquota de IR de 5% sobre os rendimentos das LCIs elevaria o custo do financiamento entre 0,22% e 1% ao ano, a depender da composição do *funding* entre poupança e LCI.

# ESTRUTURA DE *FUNDING* - Saldos e Participação %



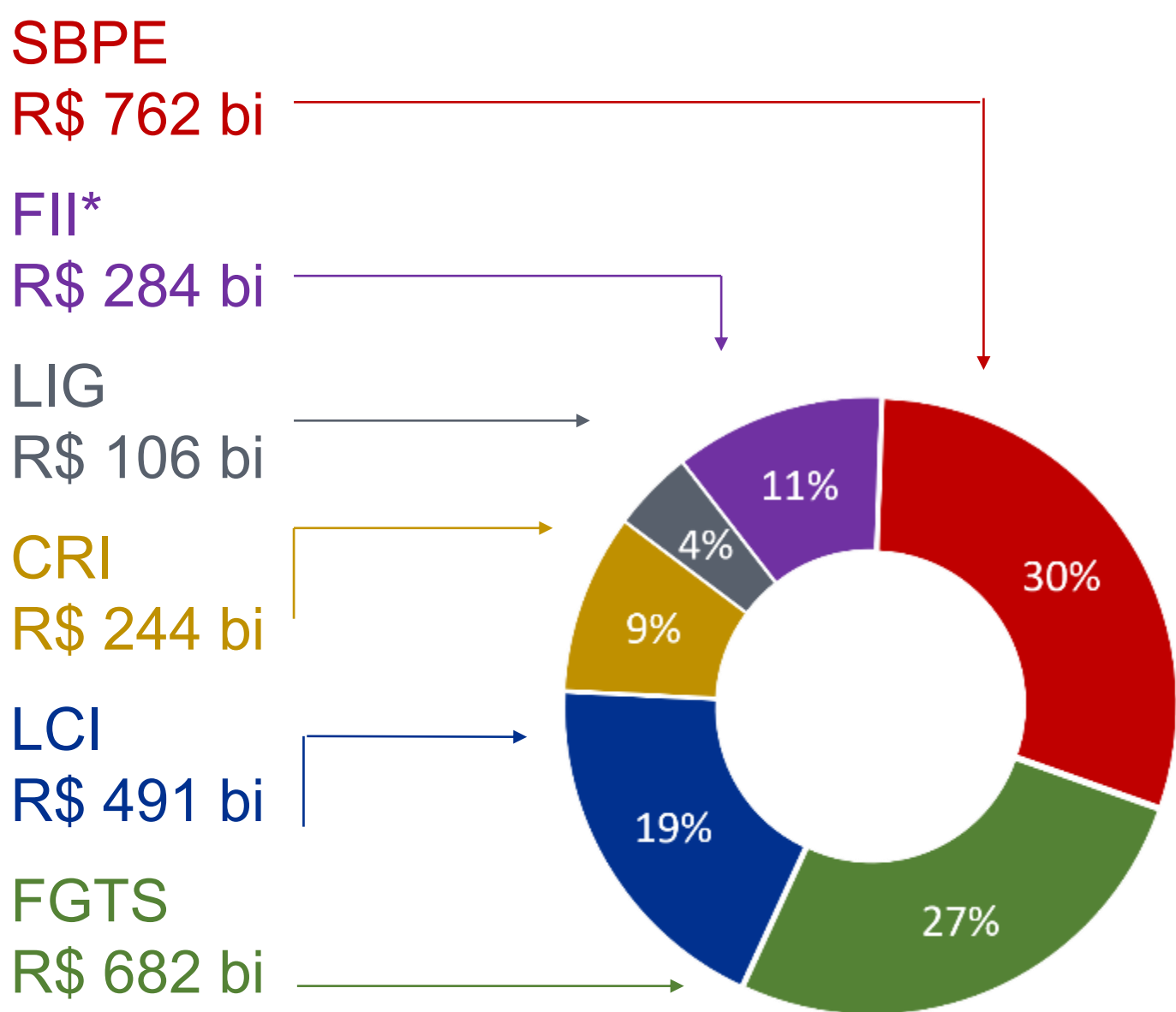
Ago/2024

Total: R\$ 2,33 trilhões



Ago/2025

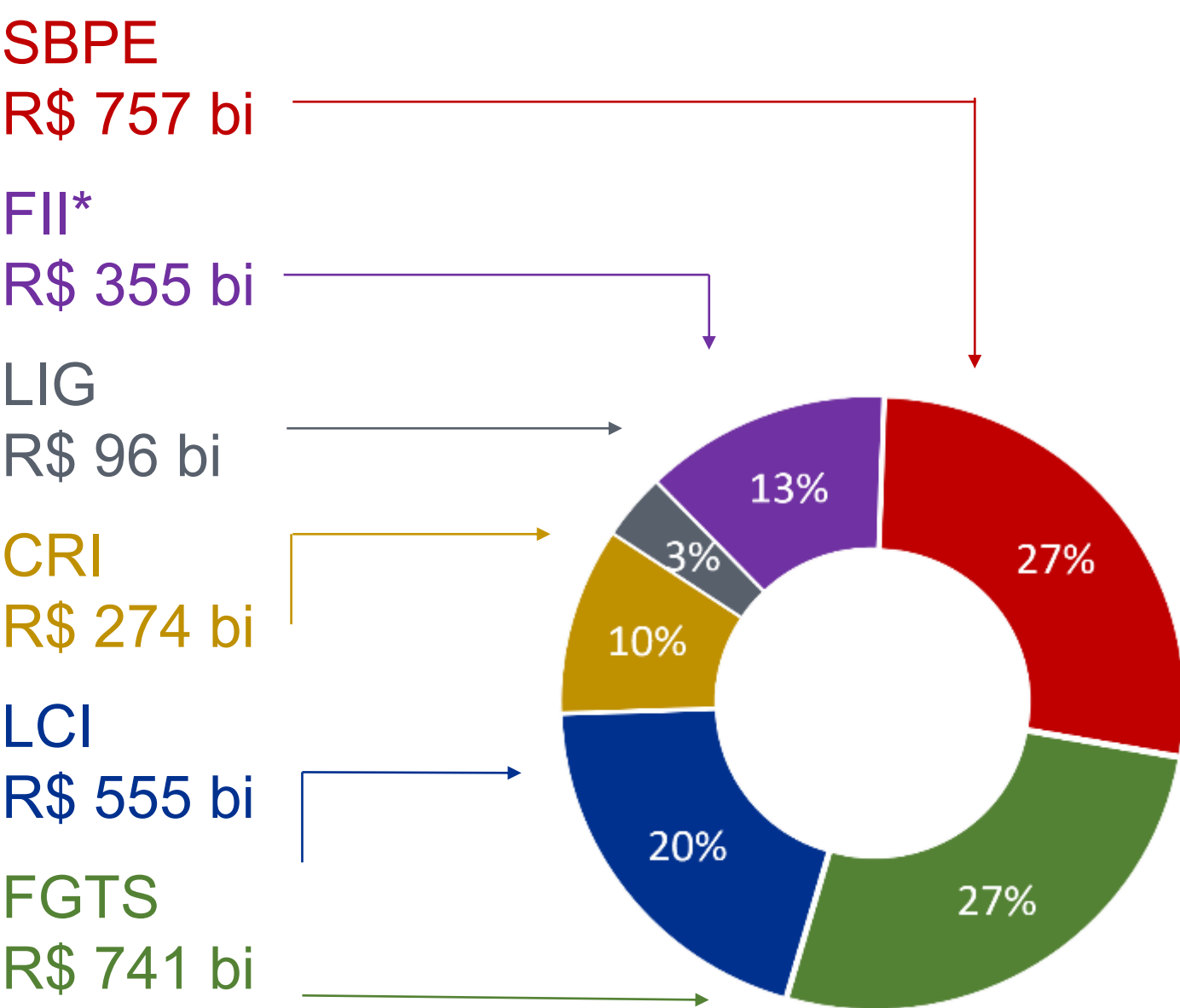
Total: R\$ 2,57 trilhões



+10% ↑

Ago/2026

Total: R\$ 2,78 trilhões



+8% ↑

-1% ↓  
+12% ↑  
-9% ↓  
+15% ↑  
+35% ↑  
+10% ↑

-1% ↓  
+25% ↑  
-9% ↓  
+12% ↑  
+13% ↑  
+9% ↑

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

## TRANSIÇÃO GRADUAL PARA O NOVO MODELO A PARTIR DE JANEIRO DE 2027

### Funding poupança:

- ✓ Gradualmente direcionado para o âmbito do SFH (até 80%):
  - Imóveis avaliados em até R\$ 2,25 milhões;
  - Teto de juros de 12% ao ano + TR.
- ✓ Cômputo em função do prazo do financiamento:
  - Maior ou igual a 30 anos: utilização da poupança por 5 a 7 anos, dependendo do valor do imóvel;
  - Menor que 30 anos: utilização da poupança por prazos proporcionalmente menores.
- ✓ Liberação gradual de 1,5% do compulsório ao longo dos próximos 10 anos.

- 1) O novo modelo foi concebido em meados de 2025 considerando uma trajetória descendente para as taxas de juros que não se concretizou;
- 2) Pressupõe ampliação da participação de fontes de funding a taxas de mercado;
- 3) Aumenta o desafio de ALM para a originação de novos financiamentos e crescimento sustentável do crédito imobiliário.

## PONTOS DE ATENÇÃO

- ✓ Risco de redução do volume de financiamento imobiliário por conta da eventual estrutura a termo de juros acima de 12% a.a.;
- ✓ Descasamento entre prazo do contrato e funding poupança;
- ✓ Funding a mercado para imóveis com valor acima de R\$ 2,25 milhões.



Obrigado

Filipe F. Pontual

Diretor Executivo  
Abecip

