

RELATÓRIO ANUAL **ABRAIN** C 2025

*Abra espaço para
o crescimento.*

ÍNDICE

APRESENTAÇÃO	4
MENSAGEM DO PRESIDENTE	5
ASSUNTOS PRIORITÁRIOS TRATADOS EM 2025	8
NOSSA EQUIPE	9
CONSELHEIROS ABRAINC	10
CONSELHEIROS EMÉRITOS	11
BENEFÍCIOS DO ASSOCIADO ABRAINC	12
PARCEIROS DO MESMO LADO	14
REPRESENTAÇÃO NACIONAL	15
ASSOCIADAS	16
BIG NUMBERS.....	18
AVANÇOS PARA O SETOR.....	20
RELAÇÕES INSTITUCIONAIS E GOVERNAMENTAIS	42
COP30.....	74
ESG.....	78
REUNIÃO DE ASSOCIADOS ABRAINC	88
EVENTOS E REUNIÕES.....	92
PRESENÇA NOS PRINCIPAIS EVENTOS DO SETOR	126
ASSUNTOS POR ÁREA	140
REDES SOCIAIS	180

RELATÓRIO ANUAL ABRAINC 2025

PRESIDENTE

Luiz França

VICE-PRESIDENTE INSTITUCIONAL

Cicero Araújo

DIRETORA DE MARKETING

Franciane Sotero

COORDENAÇÃO DE CONTEÚDO

Franciane Sotero e Renato Rocha Albano

REDAÇÃO E REVISÃO

Renato Rocha Albano

DIREÇÃO DE ARTE E PROJETO GRÁFICO

Fernando Furlan

UMA PUBLICAÇÃO

ABRA
ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS **INC**

APRESENTAÇÃO

Desde sua criação, em 2013, a ABRAINC tem se consolidado ano após ano como uma das principais representantes do setor imobiliário brasileiro, atuando de forma estratégica para o fortalecimento da incorporação e para o desenvolvimento econômico, social e urbano do país.

Com foco na ampliação e diversificação das fontes de crédito e financiamento, na redução de entraves regulatórios, no estímulo à inovação, à sustentabilidade e à segurança jurídica, a ABRAINC manteve diálogo permanente com governos, Congresso Nacional, agentes reguladores e demais stakeholders do setor. Essa atuação tem sido fundamental para aproximar políticas públicas da realidade do mercado e das necessidades da população.

Em 2025 a ABRAINC fechou o ano com 94 Incorporadoras associadas, que exercem papel relevante na geração de empregos, na produção de moradias e na transformação das cidades brasileiras. Este Relatório Anual apresenta os principais avanços, iniciativas e conquistas de 2025, refletindo o compromisso da Associação com uma atuação técnica, colaborativa e orientada ao desenvolvimento do setor imobiliário em todo o Brasil.

MENSAGEM DO PRESIDENTE

O ano de 2025 reafirmou a força estrutural do setor imobiliário brasileiro e sua capacidade de adaptação diante de um ambiente macroeconômico ainda desafiador.

Mesmo sob juros elevados — no maior patamar desde 2006 — e pressão sobre custos e mão de obra, o setor manteve crescimento, investimentos e impacto econômico e social relevante em todo o país.

Os dados do indicador ABRAINCC-Fipe confirmam a resiliência do setor em 2025. No acumulado até novembro, os lançamentos cresceram 31,4% em unidades, totalizando 179,6 mil, e 37,4% em valor, alcançando R\$ 66 bilhões, com avanço tanto no segmento de Médio e Alto Padrão quanto na habitação popular. Do lado das vendas, o mercado manteve-se ativo, com crescimento de 2,2% em unidades e 3,8% em valor no ano, somando 175,4 mil unidades e R\$ 59,1 bilhões, impulsionado principalmente pela habitação popular, que seguiu como principal motor da demanda por moradia no país.



Esse desempenho também se refletiu no mercado de capitais. **Em 2025, o setor imobiliário foi o que apresentou a maior valorização na Bolsa, com o índice IMOB acumulando alta de 73,5% no ano, evidenciando a confiança dos investidores no setor.** A ABRAINCC reúne atualmente 13 empresas listadas em seu quadro de associadas.

Nossa atuação institucional foi determinante para avanços estruturais relevantes para o segmento de médio e alto padrão. A ABRAINCC participou ativamente da construção do novo modelo de crédito imobiliário, em diálogo contínuo com o governo e demais

agentes, viabilizando a ampliação do funding para esse mercado. A **nova sistemática prevê a injeção de R\$ 35 bilhões adicionais no SBPE, além do aumento do teto do SFH de R\$ 1,5 milhão para R\$ 2,25 milhões.** Também atuamos fortemente pela manutenção da isenção de Imposto de Renda das LCIs, CRIs e LIGs — medidas essenciais para ampliar liquidez, previsibilidade e acesso ao crédito.

Na **habitação popular, a ABRAINC teve papel central no avanço e no aperfeiçoamento do programa Minha Casa, Minha Vida, atuando de forma técnica e propositiva junto ao governo federal, ao Ministério das Cidades e ao Conselho Curador do FGTS.** Essa participação foi decisiva para a criação da Faixa 4, ampliando o acesso à moradia para famílias com renda de até R\$ 12 mil, bem como para a atualização das faixas de renda, o reajuste dos tetos de financiamento em capitais, grandes centros e cidades médias em todo o país e a **criação de regras mais rígidas para o saque-aniversário do FGTS, preservando esse funding fundamental para a habitação.**

No **campo jurídico e regulatório, a ABRAINC obteve avanços relevantes para a segurança jurídica no ambiente de negócios. Destaca-se a decisão do Superior Tribunal de Justiça**

que consolidou a Selic como taxa única de juros de mora nas dívidas cíveis, encerrando uma controvérsia histórica e evitando a aplicação cumulativa de índices que inflavam despesas. Tivemos atuação central nesse resultado, liderando uma defesa técnica consistente, apoiada por especialistas de reconhecida experiência, como o ex-presidente do Banco Central, Gustavo Franco. Contribuímos também de forma decisiva para o **aprimoramento das regras de parcelamento do solo e do zoneamento em São Paulo, ampliando instrumentos de garantia, reduzindo incertezas interpretativas e viabilizando a retomada dos processos de licenciamento,** com maior previsibilidade e segurança para o desenvolvimento imobiliário na capital.

Ampliamos nossa atuação nas agendas de sustentabilidade e responsabilidade social. Destaco aqui a **participação na COP30, em Belém (PA), onde levamos a visão da incorporação imobiliária brasileira para o centro do debate internacional sobre descarbonização, cidades resilientes e desenvolvimento urbano sustentável.** Apresentamos um **estudo inédito elaborado em parceria com a Deep ESG, que evidencia o baixo perfil de emissões da construção civil brasileira na comparação com o**

mundo: enquanto globalmente o setor responde por cerca de 37% das emissões de gases de efeito estufa, no Brasil essa participação é de 5,3%. Em termos comparativos, as emissões da construção civil brasileira são cerca de três vezes menores por metro quadrado construído e seis vezes menores per capita em relação à média mundial. Esse desempenho é favorecido, em grande medida, pela predominância de fontes renováveis na matriz elétrica nacional e reforça o potencial do setor para avançar na descarbonização conciliando expansão habitacional, inovação e responsabilidade climática. Lançamos também um **Guia de Boas Práticas em Eficiência Energética para Edificações, que oferece orientações técnicas para projetos mais sustentáveis e alinhados às melhores referências nacionais e internacionais**, bem como a 4ª edição do e-book ESG na Prática, mostrando como essa agenda já permeia a atuação

das incorporadoras. **No campo social, apoiamos iniciativas de forte impacto humanitário, como a mobilização do setor para apoiar as famílias atingidas pelas enchentes no Rio Grande do Sul e tornados no Paraná.**

Este Relatório Anual reflete um ano de trabalho intenso, pautado por dados, diálogo e visão estratégica. Os avanços alcançados só foram possíveis graças ao engajamento dos associados, parceiros e colaboradores, que fortalecem diariamente a legitimidade e força da ABRAINC como representante nacional das incorporadoras imobiliárias.

Seguiremos atuando com responsabilidade e consistência técnica, certos de que o setor imobiliário continuará sendo um dos pilares do desenvolvimento econômico, social e urbano do Brasil.

Luiz Antonio França
Presidente

ASSUNTOS PRIORITÁRIOS TRATADOS EM 2025

SBPE

- Redução Prazo LCI
- Direcionamento (Compulsório Poupança)
- Garantir isenção FII
- Títulos Imobiliários Incentivados
- Incentivo Securitização/ Alternativas de Funding

MINHA CASA, MINHA VIDA

- Sustentabilidade FGTS
- Saque Aniversário/ Consignado
- Atualização Teto Imóvel / Renda
- Garantir recurso para PF
- RET 1%
- SDE – Seguro de danos estruturais

LEGISLAÇÕES URBANAS

- Regulamentação PDE SP
- Regulamentação Zoneamento SP
- PIUs E OUCs

AGENDA DE REFORMAS

- Tributária: IVA – Implantação
- Tributária: Reforma da Renda – Tramitação

SEGURANÇA JURÍDICA

- Distrato – fazer valer a Lei 13.786/18
- Corretor de Imóveis – Vínculo Empregatícios – Decisões STJ /TST
- Alienação Fiduciária
- Juros Legais – Decisões no STJ
- Regulamentação Direito Registral – Lei 14.382/22 e Lei 14.711/23
- Correção Monetária
- Desjudicialização – Vícios Construtivos
- Reforma Código Civil
- HIS SP

ESG – DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

- Redução de Emissões Gases Efeito Estufa
- COP30

NORMAS TÉCNICAS

- Normas Técnicas que afetam o setor

NOSSA EQUIPE

Em 2025, a ABRAINCC ampliou sua equipe, com a contratação de excelentes profissionais para compor o time técnico, que é coordenado pelas áreas estratégicas.



CONSELHEIROS ABRAINCC

O Conselho de Administração da ABRAINCC é responsável por orientar as decisões estratégicas da entidade, definindo prioridades e diretrizes que impulsionam o crescimento e a competitividade da incorporação imobiliária no país.



CONSELHEIROS EMÉRITOS

Composto por lideranças renomadas do setor, com **ampla trajetória e reconhecida experiência** no mercado imobiliário. Contribuem com a ABRAINC através de seus conhecimentos acumulados, visão histórica e aconselhamento estratégico.



Elie Horn
(Cyrela)



Ricardo Valadares Gontijo
(Direcional)



Rubens Menin
(MRV)

BENEFÍCIOS DO ASSOCIADO ABRAINCC



Representação nacional exclusiva

Atuação dedicada exclusivamente à incorporação imobiliária, com presença ativa nas agendas regulatórias, legislativas e institucionais em todo o país.



Atuação técnica e qualificada

Participação ativa na formulação de políticas públicas, normas técnicas e marcos regulatórios, com embasamento técnico e foco na previsibilidade do setor.



Participação ativa das associadas

As empresas associadas contribuem diretamente para a definição de posicionamentos e prioridades, garantindo agilidade e alinhamento com a realidade do mercado.

Fazer parte da única entidade que representa exclusivamente a incorporação imobiliária em âmbito nacional.



Acesso a autoridades e formuladores de políticas públicas

Interlocução direta com parlamentares, governadores, prefeitos, secretários e lideranças do Executivo, Legislativo e Judiciário, em todas as esferas de governo.



Networking com as maiores incorporadoras do país

Integração a um grupo seletivo de empresas líderes do setor, promovendo troca de experiências e benchmarking qualificado.



Eventos e fóruns exclusivos

Participação nos principais eventos do setor, encontros e reuniões técnicas, que fortalecem relacionamento, conhecimento e posicionamento institucional.



Relacionamento institucional com a CAIXA e bancos privados

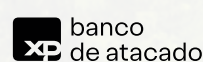
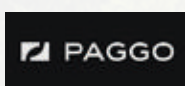
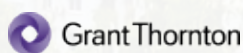
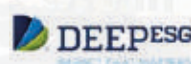
Diálogo permanente com a CAIXA Econômica Federal e os principais bancos privados, impulsionando soluções para crédito imobiliário, funding e financiamento à produção.

PARCEIROS DO MESMO LADO

Em 2025, a **ABRAINC** deu continuidade ao fortalecimento do relacionamento com a cadeia de fornecedores do setor imobiliário por meio do programa Parceiros do Mesmo Lado, estimulando a troca de experiências, a inovação, práticas de benchmarking e colaboração estratégica entre os diferentes atores do setor.



Atlas Schindler



REPRESENTAÇÃO NACIONAL

AMPLIAÇÃO PARA
94 ASSOCIADAS



**SEDIADAS EM TODAS AS REGIÕES DO BRASIL:
NORTE, NORDESTE, CENTRO-OESTE, SUDESTE E SUL.**



ASSOCIADAS

Conheça as incorporadoras associadas **ABRAINC**, empresas que lideram a evolução do mercado imobiliário brasileiro, impulsionando inovação, desenvolvimento urbano sustentável e mais qualidade de vida por meio de seus empreendimentos.



BIG NUMBERS

ALCANCE E IMPACTO

Dados evidenciam crescimento, visibilidade e atuação estratégica da ABRAINCC no cenário nacional.



PRESENÇA DIGITAL

+ DE **210 MIL**
PESSOAS CONECTADAS
À ABRAINCC

O ECOSISTEMA DIGITAL
CRESCEU EM ALCANCE, VOLUME E
VISIBILIDADE AO LONGO DE 2025. ▼

- 210.948 usuários no site
- 192.989 novos usuários
- 281.002 sessões realizadas

+25% **+13%**
NOVOS USUÁRIOS SESSÕES REALIZADAS



REDES SOCIAIS

+ DE **66 MIL**
PESSOAS ACOMPANHANDO
A ABRAINCC

66.041 SEGUIDORES ▼



Instagram:
27.153
seguidores

+16,26%
NOVOS USUÁRIOS



LinkedIn:
21.520
seguidores

+11,35%
NOVOS USUÁRIOS



YouTube:
4.440
inscritos

+11,27%
NOVOS USUÁRIOS



PRESENÇA NA MÍDIA

A ENTIDADE AMPLIOU SUA EXPOSIÇÃO, RELEVÂNCIA E AUTORIDADE NOS PRINCIPAIS VEÍCULOS DO PAÍS.



5.413

matérias,
reportagens
e artigos
publicados



423

inserções
nos principais
veículos de
comunicação



R\$ 66

milhões
em valor
equivalente
de mídia



CONEXÕES QUE MOVEM O SETOR

EVENTOS DA ABRAINC SE CONSOLIDAM COMO PONTO DE ENCONTRO, ARTICULAÇÃO, DIÁLOGO E CONEXÕES!



+ DE **8 MIL**

PRESENTES EM EVENTOS
PRESENCIAIS E VIRTUAIS



ATUAÇÃO INSTITUCIONAL

Acompanhamento permanente do Congresso Nacional para garantir segurança jurídica e desenvolvimento do mercado. ▼

+ DE **1 MIL**

PROJETOS DE LEI
MONITORADOS



TEMAS ESTRATÉGICOS ACOMPANHADOS:

TRIBUTÁRIO • TRABALHISTA • FGTS • HABITAÇÃO POPULAR • SEGURANÇA JURÍDICA
• SUSTENTABILIDADE • MERCADO DE CAPITAIS • DISTRATO • DESBUROCRATIZAÇÃO • ACESSIBILIDADE



PRODUÇÃO TÉCNICA E ANALÍTICA

+ DE

300



**MATERIAIS TÉCNICOS
PRODUZIDOS EM 2025**

◀ Produção um amplo conjunto de estudos, pesquisas, guias, relatórios, notas técnicas e análises aprofundadas de indicadores de mercado, que deram suporte qualificado à atuação institucional e à defesa estratégica do setor imobiliário.



AVANÇOS PARA O SETOR

A atuação técnica e institucional da ABRAINCC contribuiu para a obtenção de importantes avanços para o setor imobiliário em 2025.

Por meio da produção de estudos técnicos e do diálogo contínuo com o poder público, a iniciativa privada e a sociedade, a Associação atuou na ampliação das fontes de funding, no fortalecimento da segurança jurídica e na promoção de condições mais favoráveis ao desenvolvimento do mercado de incorporação imobiliária no país.

Novo modelo de crédito imobiliário

- Mais liquidez para financiamentos: cerca de R\$ 35 bilhões adicionais em 2026
- Ampliação do teto do SFH
- Garantia de período de transição em 2026 com mesmas regras de direcionamento e uso de 5% do compulsório da Poupança
- Participação em diversas reuniões com Banco Central, Ministérios da Fazenda e das Cidades e CAIXA





Em cerimônia realizada em São Paulo, no dia 10/10, o presidente da ABRAINC, Luiz França, participou do lançamento do novo modelo de crédito imobiliário com recursos da Poupança, ao lado do Presidente da República, Luiz Inácio Lula da Silva, do Vice-presidente, Geraldo Alckmin, dos Ministros Fernando Haddad (Fazenda) e Jader Filho (Cidades), do Presidente do Banco Central, Gabriel Galípolo, do Presidente da CAIXA, Carlos Vieira, entre outras autoridades e lideranças do setor.

A ABRAINC participou de diversas reuniões com Banco Central, Ministérios da Fazenda e das Cidades e CAIXA para garantir um novo modelo que não rompesse abruptamente com as regras atuais e garantisse funding adequado para o setor.

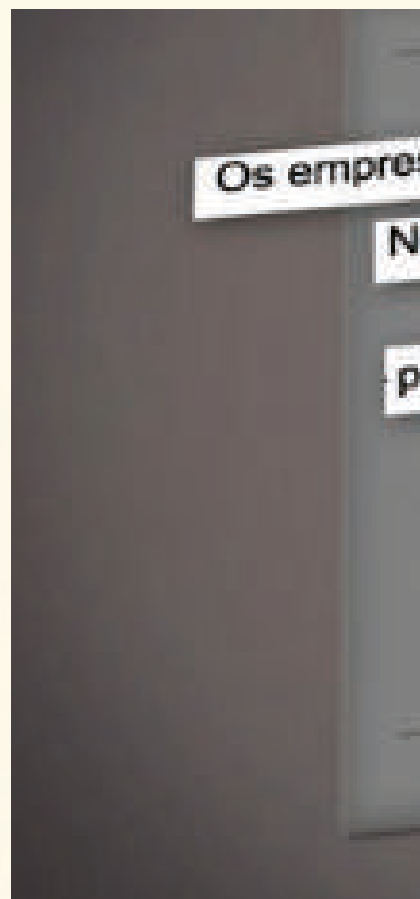
O novo modelo terá um período de transição, até o fim de 2026, onde será mantido o regramento atual de 65% de direcionamento dos depósitos de poupança para crédito imobiliário, com liberação gradual de 5% dos recursos do compulsório para o novo regime. Nesse mesmo intervalo, o compulsório sobre a poupança será reduzido de 20% para 15%, resultando em maior liquidez para o crédito imobiliário. Durante o período de transição, 80% dos recursos continuarão sendo destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), enquanto 20% poderão ser usados em financiamentos fora do SFH, com taxas de juros livres. O teto de juros no SFH será de TR + 12% ao ano. A partir de 2027, o modelo passará a operar integralmente.

**Confira material elaborado pela
ABRAINC com as novas regras!**



Manutenção da isenção de IR das LCIs, CRIs, LIGs e FIs

A Medida Provisória 1.303/2025, que previa alterações tributárias em substituição ao aumento do IOF, perdeu validade no dia 8/10 após ser retirada de pauta pela Câmara dos Deputados. Com isso, permanecem inalteradas as tributações sobre investimentos como LCIs, LIGs, CRIs e FIs, instrumentos fundamentais para o financiamento habitacional e imobiliário no país.



sários do setor reconhecem a importância de buscar o equilíbrio fiscal
o entanto, enfrentar esse desafio apenas pela via da arrecadação
enaliza duplamente o setor: taxa a produção e taxa o investimento.
Isso afeta diretamente o financiamento

habitaç

A ABRAINC atuou de forma consistente durante toda a tramitação da MP para garantir a manutenção desses incentivos, evitando medidas que poderiam elevar o custo de funding e impactar o crédito habitacional.

- Reuniões com Governo e Parlamentares defendendo a isenção
- Ampla presença na mídia alertando para riscos da tributação

TRIBUTAR LCIS É ENCARECER A CASA PRÓPRIA — E QUEM PAGA É O CIDADÃO

**46 ENTIDADES SETORIAIS
ASSINAM MANIFESTO
CONTRA TAXAÇÃO DA LCI**

Presença em veículos como Jornal Nacional (TV Globo), CNN Brasil, Valor Econômico, Estadão e Exame para alertar sobre os riscos de encarecimento do crédito e redução do acesso à moradia.

- **Mais de 178 matérias foram publicadas em 3 dias (09 a 11/06), com um alcance estimado de 54 milhões de pessoas.**
- **Elaboração de Manifesto em conjunto com entidades do setor defendendo a manutenção da isenção**



Abrainc: juro para crédito imobiliário vai subir com tributação de LCIs

À CNN, o presidente da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, Luiz França, disse que a classe média será a mais afetada com as medidas alternativas ao IOF





ESTADÃO 150

Projetos imobiliários podem travar com taxaço das LCIs, diz presidente da Abrainc

O encarecimento do crédito deve afetar mais os empreendimentos para a classe média, diz Luiz França

Para Luiz França, presidente da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), a taxaço das **LCIs** pode encarecer o **crédito imobiliário** ao consumidor e até travar projetos que já estão em andamento por causa de uma redução da demanda por incapacidade de arcar com as parcelas.

Ampliação do teto do SFH para R\$ 2,25 milhões

A ABRAINC manteve diálogo técnico com o Poder Público que permitiu a atualização do teto do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que **passou de R\$ 1,5 milhão para R\$ 2,25 milhões. O limite anterior estava sem correção havia sete anos, deixando de acompanhar a evolução dos preços e custos do mercado imobiliário.**

Prazo de vencimento das LCIs é reduzido para 6 meses e emissão de CRIs fica restrita a empresas que atuam no setor imobiliário

O Conselho Monetário Nacional (CMN) aprovou, no dia 22/05, duas medidas importante que fortalecem o funding do setor imobiliário:

- Redução do prazo mínimo de vencimento das Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) de nove para seis meses;
- Ampliação das restrições para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), agora limitados exclusivamente a empresas que atuem diretamente no setor imobiliário.

As decisões foram pleitos defendidos pela ABRAINC, que vem atuando junto ao governo federal e aos órgãos reguladores para ampliar as fontes de financiamento e fortalecer o ambiente de negócios no setor.

Criação de modelo de amortização adicional para financiamentos imobiliários indexados ao IPCA

No âmbito do debate técnico conduzido junto ao Banco Central, a atuação da **ABRAINC contribuiu para a publicação, em outubro de 2025**, de nota técnica que propõe a criação de um modelo de amortização adicional para financiamentos imobiliários indexados ao IPCA, aplicável aos sistemas SAC e Price.

O modelo proposto tem como objetivo reduzir a volatilidade das prestações em contratos corrigidos pela inflação, aumentando a previsibilidade para mutuários e instituições financeiras e viabilizando a ampliação do uso do IPCA como indexador no crédito imobiliário.

A proposta introduz um componente adicional de amortização, calculado a partir da média histórica da diferença entre IPCA e TR, que funciona como um amortecedor inflacionário, limitando o impacto das variações de inflação sobre o valor das parcelas ao longo do tempo.

Principais benefícios ao setor:

- Viabilização da captação de recursos em títulos atrelados ao IPCA;
- Ampliação das opções de funding para o setor imobiliário;
- Atenuação das flutuações nas prestações em períodos de inflação elevada;
- Redução de riscos de inadimplência e de insegurança jurídica;
- Potencialização dos recursos disponíveis para o crédito imobiliário, com incentivo ao uso de instrumentos de mercado.

Confira material elaborado pela ABRAINC sobre a fórmula de amortização adicional!



Reforma Tributária: articulação técnica e institucional para garantir segurança jurídica e previsibilidade ao setor

A ABRAINCC teve atuação estratégica e contínua na implementação da Reforma Tributária, tanto no âmbito técnico quanto legislativo.

- A entidade **participou ativamente de Grupos de Trabalho(GTs) dedicados à implementação da Reforma**, com a participação de representantes da **Receita Federal, fornecedores de sistemas ERP e CFOs** das principais empresas do setor.
- Em novembro, a ABRAINCC também realizou **duas lives técnicas com especialistas, que reuniram mais de 200 participantes**, demonstrando o alto engajamento do mercado com o tema.
- A **ABRAINCC atuou** em conjunto com outras entidades do setor produtivo no processo que resultou na **derrubada dos vetos presidenciais à Lei Complementar nº 214/2025**, que instituiu o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS). Com a **rejeição dos vetos pelo Congresso Nacional, foi mantida a previsão de que os fundos de investimento — incluindo os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) — e fundos patrimoniais não sejam contribuintes da CBS e do IBS**, preservando a previsibilidade tributária e a atratividade desses instrumentos para o setor.



Modernização do parcelamento do solo em São Paulo

A ABRAINC, em conjunto com suas associadas e por meio de um grupo de trabalho dedicado, teve atuação técnica e colaborativa junto à Prefeitura de São Paulo no aprimoramento do Decreto nº 64.901/2026, que revisa a regulamentação do parcelamento do solo na capital paulista. **A contribuição da ABRAINC foi decisiva para tornar o ambiente regulatório mais previsível e alinhado ao desenvolvimento imobiliário em São Paulo.**

Entre os principais avanços, destacam-se:

Garantia para obras de loteamento

Ampliação das formas de garantia para execução das obras, com possibilidade de uso de seguro garantia e modalidades combinadas.

Doação e recepção de áreas públicas

Aperfeiçoamento dos procedimentos, especialmente em projetos impactados por melhoramentos viários ou alterações aprovadas.

Uso provisório

Autorização expressa para utilização, por canteiros de obras, de áreas destinadas ao alargamento de passeios antes da emissão do Habite-se.

Lei de Zoneamento

Maior clareza na aplicação dos dispositivos legais, reduzindo incertezas interpretativas e riscos jurídicos, inclusive em EHIS, EHMP e EZEIS do setor privado.

EHIS, EHMP e EZEIS

Definição objetiva dos percentuais mínimos de HIS e HMP em áreas incentivadas.

Melhorias no Minha Casa, Minha Vida

No diálogo com o governo federal, a atuação institucional da **ABRAINC** esteve voltada à **articulação de atualizações no Programa Minha Casa, Minha Vida**, contribuindo para a formulação de soluções que ampliam o acesso à moradia e fortalecem o setor imobiliário.

- **Criação da Faixa 4:** Destinada a famílias com renda de até R\$ 12 mil, nova faixa permitirá financiamentos de imóveis de até R\$ 500 mil, com taxa de juros de 10% ao ano e prazo de até 420 meses. O orçamento previsto é de R\$ 30 bilhões, sendo metade de recursos do FGTS e metade de fontes privadas.
A expectativa é atender 120 mil famílias.
- **Equiparação das faixas:** beneficiários das faixas 1 e 2 também passam a contar com teto de financiamento de até R\$ 350 mil, nas mesmas condições da Faixa 3.
Nesse caso, sem acesso a subsídios.
- ☑ **Atualização das faixas de renda:**
 - Faixa 1: renda subiu de R\$ 2.640 para R\$ 2.850 mensais;
 - Faixa 2: de R\$ 4.400 mil para R\$ 4.700 mil;
 - Faixa 3: de R\$ 8.000 para R\$ 8.600.
- **Ampliação dos subsídios:** Revisão da curva de subsídio complementar elevou em cerca de 20% o desconto na entrada para famílias com renda de até R\$ 2 mil.
Na Região Norte, o subsídio máximo foi ampliado de R\$ 55 mil para R\$ 65 mil.
- ☑ **Reajuste dos tetos – Faixas 1 e 2 (cidades médias):**
 - Aumento médio de 7% nos tetos para municípios entre 100 mil e 300 mil habitantes (recortes A3, B3, C3 e D3).
- ▼ **Atualização de limites em outros recortes:**
 - A1: R\$ 264 mil → R\$ 275 mil
 - A2: R\$ 250 mil → R\$ 270 mil
 - D2: R\$ 220 mil → R\$ 235 mil

Medidas beneficiam 263 municípios em todo o país.



☑ **Atualização dos tetos – Capitais e grandes cidades**

- A partir de 1º de janeiro de 2026, os limites dos imóveis nas Faixas 1 e 2 foram reajustados entre 4% e 6% para municípios com população acima de 300 mil habitantes, contemplando capitais e grandes centros urbanos.

☑ **Cidades beneficiadas:**

- Recorte B1 – aumento de 6% (teto ampliado para R\$ 270 mil): Fortaleza, Salvador, Belo Horizonte, Manaus, Curitiba, Recife, Goiânia, Belém, Porto Alegre e Campinas.
- Recorte B2 – aumento de 4% (teto ampliado para R\$ 255 mil): Jaboatão dos Guararapes, Florianópolis, Vila Velha e Betim.
- Recorte C1 – aumento de 4% (teto ampliado para R\$ 260 mil): São Luís, Maceió, Campo Grande, Teresina e Natal.
- Recorte C2 – aumento de 4% (teto ampliado para R\$ 255 mil): Cuiabá e Aracaju.
- **Orçamento recorde para habitação:** Aprovação de R\$ 144,5 bilhões para habitação em 2026, acima dos R\$ 141 bilhões de 2025; orçamento de descontos ampliado de R\$ 12 bilhões para R\$ 12,5 bilhões.
- **Aporte de R\$ 15 bilhões do Fundo Social do Pré-sal**
- **Atuação da ABRAINIC:** reuniões técnicas e propositivas periódicas junto ao Ministério das Cidades e ao Conselho Curador do FGTS, reforçando o compromisso da entidade com o aprimoramento constante do programa.

Regras mais rígidas para o Saque-aniversário do FGTS

O Conselho Curador do FGTS aprovou novas regras para a antecipação do saque-aniversário, que entraram em vigor em 1º de novembro, com o objetivo de tornar o mecanismo mais equilibrado e sustentável.

As mudanças buscam preservar os recursos do Fundo para investimentos em habitação, infraestrutura urbana e saneamento, pauta defendida de forma recorrente pela ABRAIN.

Principais alterações:

- Limitação a uma operação por ano;
- Redução do número de parcelas antecipadas — até cinco no primeiro ano de transição e três a partir do segundo
- Criação de limites de valor, com teto de R\$ 500 por parcela e valor mínimo de R\$ 100.
- Exigência de carência de 90 dias entre a adesão ao saque-aniversário e a contratação da antecipação, evitando operações imediatas.

As novas regras visam reforçar a sustentabilidade do FGTS, ao reduzir o comprometimento futuro dos saldos dos trabalhadores e preservar a capacidade de investimento do Fundo.

Selic é confirmada como taxa de juros aplicável às dívidas cíveis

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) definiu, no REsp 2.199.164/PR – Tema 1.368, julgado em 15/10, que a Selic é a taxa de juros de mora aplicável às dívidas cíveis — até a entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024. Relatada pelo Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, a decisão encerra antiga controvérsia sobre o índice a ser usado em casos de inadimplemento cível.

- A Selic passa a ser o índice único para atualização e juros moratórios;
- Evita-se a cumulação de IPCA + 1% ao mês, que inflava condenações;
- O índice reflete o custo real do dinheiro e traz uniformidade aos cálculos.

A medida garante maior previsibilidade e reduz litígios, harmonizando o tratamento entre credores públicos e privados, já que a Selic também é usada para débitos com a União.

A decisão do STJ é uma vitória significativa, com efeitos positivos para o ambiente de negócios em todo o país.

- *A ABRAINC teve atuação central nesse caso, liderando a defesa de uma interpretação mais coerente do Código Civil.*
- *Foram contratados o escritório Arruda Alvim e o Professor Gustavo Franco, ex-presidente do Banco Central, cuja análise econômica foi fundamental para demonstrar os efeitos distorcidos da antiga sistemática de juros cumulativos e embasar a adoção da Selic como parâmetro mais adequado e equilibrado.*

STF forma maioria pela constitucionalidade do direito de protocolo

- Decisão garante que empreendimentos sejam analisados conforme a legislação vigente na data de seu protocolo.
- Encerra período de incerteza causado pela suspensão inicial do instrumento, que ameaçava investimentos, obras, financiamentos e o desenvolvimento urbano da cidade de São Paulo.
- Ao longo de todo o processo, a ABRAINCC teve atuação técnica destacada, sendo decisiva para demonstrar a legitimidade das regras de transição, a ausência de retrocesso ambiental e a importância da segurança jurídica.
- A articulação conjunta do setor contou também com participação do Secovi-SP, SindusCon-SP, Abrasce e Sintracon-SP.
- Com esse entendimento do STF, consolida-se um ambiente regulatório previsível, preservando empreendimentos já protocolados, fortalecendo a confiança de investidores e garantindo continuidade à produção habitacional na capital paulista.

Enquadramento no RET – Sociedades em Conta de Participação (SCPs)

A ABRAINCC solicitou à Receita Federal esclarecimentos sobre o enquadramento no Regime Especial de Tributação (RET) para incorporações feitas por SCPs. A Receita confirmou que a verificação da regularidade cadastral para aplicação das alíquotas de 1% e 4% deve considerar o CNPJ da sócia ostensiva, e não o da SCP. O SISEN está sendo ajustado para refletir esse entendimento, com conclusão prevista para março de 2026.

Zoneamento de São Paulo – Reversão da suspensão do Mapa

- **Atuação imediata da ABRAIN**C para preservar a segurança jurídica e a continuidade dos licenciamentos após liminar sobre o zoneamento.
- **Decisão do TJSP** limitando os efeitos da liminar à área específica questionada na ação.
 - ▼ **Alcance da decisão:**
 - Manutenção da suspensão da alteração de **ZCOR-2 para ZC apenas em lotes do Alto de Pinheiros.**
 - **Afastamento da interpretação de suspensão ampla do mapa de zoneamento da cidade.**

Publicação da decisão em 28 de janeiro, trazendo maior clareza jurídica.

- **Retomada dos licenciamentos pela SMUL**, com normalização da análise dos projetos e redução do risco de paralisações gerais.

Planilha de cálculo da outorga onerosa

Elaboração de planilha de referência adotada nos processos de licenciamento urbanístico, contribuindo para maior padronização dos critérios de cálculo, transparência na aplicação das fórmulas e previsibilidade na apuração das contrapartidas financeiras.

Regulamentação das Operações Urbanas Faria Lima e Águas Espreiadas

Atuação técnica junto à Prefeitura de São Paulo na elaboração dos decretos regulamentares das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Águas Espreiadas, estabelecendo parâmetros urbanísticos, regras de contrapartidas e procedimentos aplicáveis aos empreendimentos localizados nesses perímetros.

Criação de Grupo de Trabalho com a SMUL

Elaboração de planilha de referência adotada nos processos de licenciamento urbanístico, contribuindo para maior padronização dos critérios de cálculo, transparência na aplicação das fórmulas e previsibilidade na apuração das contrapartidas financeiras.

Regulamentação da Quota Ambiental

Foi publicada Portaria da Quota Ambiental, definindo critérios, parâmetros e procedimentos para a aplicação do instrumento previsto na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS).

Encerramento do estoque de HIS em Operações Urbanas e PIUs

O encerramento do estoque de unidades de **Habitação de Interesse Social (HIS)** em **Operações Urbanas Consorciadas e Projetos de Intervenção Urbana (PIUs)** marca a transição do modelo específico de produção habitacional vinculado a esses instrumentos para a aplicação das **regras gerais da legislação urbanística do município**. Com o encerramento dos estoques específicos, a produção privada de HIS e HMP deixa de estar vinculada a regras próprias de cada operação urbana — como aquelas associadas a CEPACs — **e passa a seguir parâmetros unificados, definidos pela legislação urbanística geral**.

Emissão Declaratória Eletrônica de Alvarás

Publicação da Lei nº 18.375/2025, em 30 de dezembro, que institui a emissão declaratória eletrônica para determinados tipos de alvarás, incluindo:

- Execução de muro de arrimo
- Demolição
- Movimento de terra
- Alvarás de autorização para avanço de tapume
 - ▼ Implantação de estande de vendas, grua e canteiro de obras, inclusive em situações específicas como:
 - Imóveis tombados
 - Projetos Geradores de Tráfego (PGTs)
 - Empreendimentos com obrigação de alargamento de passeio

A norma também prevê a possibilidade de migração de processos em andamento no sistema Aprova Digital para o novo modelo declaratório.

Manejo Arbóreo em Áreas Públicas

Publicação do Decreto nº 64.883/2025, que define as competências da Secretaria Municipal das Subprefeituras (SMSUB) na autorização de manejo arbóreo em áreas públicas municipais, trazendo maior clareza procedimental para a análise dessas intervenções.

STJ afasta obrigação solidária de credor no pagamento de IPTU de imóvel alienado

O STJ decidiu, por unanimidade, que o credor fiduciário não responde solidariamente pelo pagamento do IPTU antes da consolidação da propriedade e da posse do imóvel. No julgamento de recursos repetitivos (Tema 1.158), o Tribunal entendeu que, conforme o CTN, o credor fiduciário não é sujeito passivo do imposto nesse período, afastando a tese do Município de São Paulo que atribuía ao banco credor a responsabilidade pelo tributo.

- **A ABRAINC foi admitida no processo como amicus curiae em outubro de 2023, representada pela Dra. Juliana Cordeiro, do escritório HTJ. Ao lado da Febraban e da Abecip, também admitidas no processo.**
- **Decisão desfavorável poderia impactar negativamente o setor, elevando os custos dos financiamentos imobiliários e reduzindo a acessibilidade ao crédito.**

Estudo da Febraban demonstrou que a inclusão do IPTU na responsabilidade dos bancos elevaria as taxas de juros dos financiamentos imobiliários em 2 a 2,5 pontos percentuais, resultando em uma redução acumulada do PIB de aproximadamente R\$ 235 bilhões a partir de 2025.

RET Incorporação preservado: redução dos incentivos não se aplica ao regime

A Receita Federal divulgou oficialmente que o RET Incorporação não será afetado pela redução linear de 10% dos incentivos fiscais prevista na Lei Complementar nº 224/2025.

- Não haverá aumento do RET 1%, devido à exceção legal prevista para o MCMV, nem do RET 4%, por não se enquadrar como gasto tributário na legislação orçamentária*.

Essa importante conquista é fruto de trabalho da ABRAINCC e do Secovi-SP junto ao Ministério da Fazenda e à Receita Federal, garantindo segurança jurídica e evitando aumento de tributação ao setor.

Combate à litigância abusiva: STJ decide que diante de indícios de litigância abusiva, juiz pode exigir emenda à petição inicial

O STJ decidiu que, havendo indícios de litigância abusiva, o juiz pode exigir a emenda da petição inicial para comprovar o direito de agir e a autenticidade da demanda, desde que de forma fundamentada e razoável. A decisão, firmada no Tema 1198, busca coibir abusos processuais sem restringir o acesso à justiça, diante do elevado impacto econômico e do grande volume de ações decorrentes da litigância abusiva no país.

A litigância abusiva é uma pauta que tem sido acompanhada de perto pela ABRAINCC, a fim de garantir segurança jurídica ao setor.



RELAÇÕES INSTITUCIONAIS E GOVERNAMENTAIS

Com forte articulação institucional e diálogo permanente com o poder público, a ABRAINC impulsionou conquistas decisivas para o setor, avançando em crédito, funding, habitação, segurança jurídica e modernização regulatória.

Ao longo de 2025, a área de Relações Institucionais e Governamentais da ABRAIN, liderada pelo vice-presidente Cícero Araújo, conduziu uma agenda intensa de interlocução com o Poder Público, contribuindo para avanços concretos para o setor imobiliário. A **atuação combinou diálogo técnico, articulação institucional e mobilização setorial, com foco em ampliar o acesso à moradia, fortalecer o ambiente de negócios e garantir previsibilidade regulatória.**

Entre os **principais temas tratados estiveram a regulamentação da Reforma Tributária, onde a ABRAIN foi designada ponto focal junto à Receita Federal para organizar as contribuições do setor; o aprimoramento do Minha Casa, Minha Vida (incluindo ajustes de tetos, faixas e subsídios e a criação**

da Faixa 4; a sustentabilidade e a preservação dos recursos do FGTS; a ampliação do funding e do crédito imobiliário SBPE – com ampla participação em debates sobre compulsório da poupança, LCIs e alternativas de mercado. Também foram acompanhados temas relacionados à segurança jurídica e modernização regulatória, licenciamento urbano, reforma do Código Civil, combate à indústria de vícios construtivos, entre outros temas.

A ABRAIN esteve **presente em diversas reuniões e agendas com o presidente Lula e ministros, Banco Central e Ministério da Fazenda, Receita Federal, STJ/CNJ, além de governadores e gestores estaduais e municipais, reforçando o papel da entidade como interlocutora qualificada na construção de soluções para o desenvolvimento do país e da habitação.**

REUNIÕES COM PODER PÚBLICO

➔ Encontro no Palácio do Planalto com presidente Lula e ministros

No dia 28/01, a ABRAINC participou de reunião no Palácio do Planalto, em Brasília, com o presidente Lula, o vice-presidente e ministro do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços, Geraldo Alckmin, os ministros Fernando Haddad (Fazenda) e Jader Filho (Cidades), e a secretária-executiva da Casa Civil, Miriam Belchior, para discutir medidas de fortalecimento ao setor imobiliário.

Estiveram presentes pela ABRAINC, o presidente Luiz França, os associados Rubens Menin (MRV), Ricardo Valadares Gontijo (Direcional Engenharia), Rodrigo Osmo (Tenda), Régis Guimarães Campos (Emccamp), Ronaldo Cury (Cury Construtora), Victor de Almeida (Pacaembu) e Rodrigo Luna (Plano&Plano), além do VP de Relações Institucionais, Cícero Araújo.

Foram discutidos temas para aprimorar o programa Minha Casa, Minha Vida, garantir a sustentabilidade do FGTS e aumentar o funding para o setor.



➔ Evento em homenagem ao ministro das Cidades, Jader Filho

Evento organizado pela ABRAIN, SECOVISP, CBIC e SINDUSCON-SP foi realizado no dia 15/9, em São Paulo, e reuniu os principais executivos do mercado imobiliário para parabenizar o trabalho feito por Jader Filho à frente do Ministério das Cidades.

O presidente da ABRAIN, Luiz França, destacou o trabalho executado pelo Ministro Jader para a habitação no país e ressaltou os avanços do Minha Casa, Minha Vida.



Além do ministro Jader Filho, a mesa diretora do encontro foi composta pelo presidente da ABRAIN, Luiz França; o presidente do Conselho da MRV e conselheiro emérito da ABRAIN, Rubens Menin; o presidente executivo da CBIC; Fernando Guedes; o presidente do Secovi-SP, Rodrigo Luna; e o presidente do SindusCon-SP, Yorki Estefan.

➔ Encontro com o governador de Minas Gerais, Romeu Zema

A ABRAINCC realizou, no dia 25/8, um encontro exclusivo para associados com o governador de Minas Gerais, Romeu Zema, para discutir temas estratégicos ao setor e à economia nacional. A reunião foi conduzida pelo presidente da ABRAINCC, Luiz França, e contou com a presença de mais de 40 incorporadores associados.

A iniciativa integra a agenda institucional da ABRAINCC voltada a ampliar o diálogo com lideranças e promover soluções para modernizar o país, reduzir burocracias e impulsionar o crescimento econômico.



➔ Representantes do Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário se reúnem com ministro Mauro Campbell



No dia 04/02, o Ministro do STJ e Corregedor Nacional de Justiça, Mauro Campbell, recebeu, em Brasília, os representantes do Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário (FDI), composto por ABRAINC, ABECIP, CBIC, IRIB, RIB e ONR, para tratar de temas importantes à sociedade e ao setor imobiliário, com destaque para registro eletrônico, regulamentação da Lei do Marco das Garantias e padronização de interpretações em casos extrajudiciais.

Pela ABRAINC, participaram da audiência o vice-presidente de Relações Institucionais e Governamentais, Cícero Araújo, e o diretor de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Vladimir Iszlaji.

➔ **Secretário Marcelo Branco apresenta avanços do Casa Paulista em reunião com Associados ABRAIN**



Em reunião exclusiva para associados ABRAIN, realizada em 14/8, o secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação de SP, Marcelo Branco, apresentou as diretrizes e os principais resultados do programa Casa Paulista, voltado a ampliar o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda do Estado.

Marcelo Branco destacou que o desempenho do programa é fruto da união entre governo, setor privado e municípios, permitindo atender de forma ágil a demanda habitacional.



➔ Novo Secretário do Verde e Meio Ambiente de São Paulo é recebido na ABRAINCC



O presidente da ABRAINCC, Luiz França, recebeu no dia 04/02, na sede da entidade, o novo Secretário do Verde e Meio Ambiente de São Paulo, Rodrigo Ashiuchi.

No encontro, foram discutidos temas relacionados à sustentabilidade, licenciamento ambiental e eficiência regulatória. França apresentou iniciativas da ABRAINCC e destacou a importância desse relacionamento institucional entre o setor privado e o poder público para impulsionar o desenvolvimento do mercado e do país.

➔ Cenário econômico e crédito imobiliário são temas de reunião com Gabriel Galípolo, presidente do Banco Central

O presidente da ABRAINCC, Luiz França, participou de reunião, no dia 17/02, com o presidente do Banco Central, Gabriel Galípolo, para uma conversa sobre a economia brasileira e o papel estratégico do mercado imobiliário no desenvolvimento do país.



No encontro, foram abordados temas como o impacto da construção civil na geração de empregos e a importância do crédito imobiliário para a ampliação do acesso à moradia. França também ressaltou a relevância do setor para o crescimento sustentável da economia brasileira. O presidente-executivo do Secovi-SP, Ely Wertheim, também participou do encontro.

→ **Ampliação de recursos para crédito imobiliário é tema de reunião com Banco Central**

O presidente da ABRAINC, Luiz França, e o diretor de Assuntos Econômicos, Renato Lomonaco, participaram de reunião, no dia 11/02, com o diretor de Regulação do Banco Central, Gilneu Vivan, para discutir medidas que visam ampliar os recursos para crédito imobiliário.

Entre os temas abordados, destaque para: liberação do compulsório da Poupança; redução do prazo de vencimento das LCIs; títulos incentivados; Mapa 4: maior restrição nas regras para priorizar financiamento imobiliário; linha especial IPCA, entre outros.



→ **Aperfeiçoamento do Minha Casa, Minha Vida é tema de novo encontro da ABRAINC com Secretário Nacional de Habitação**



Luiz França, presidente da ABRAINC, se reuniu, em Brasília, no dia 26/02, com Augusto Rabelo, Secretário Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, para dar continuidade às discussões de propostas que visam aprimorar o programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV). A reunião contou também com a participação de Renato

Correia, presidente da CBIC.

A necessidade de aperfeiçoar as contratações com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), para aumentar as opções de moradia às famílias de baixa renda, além da atualização dos limites de valores e faixas de renda do programa, levando em consideração as recentes mudanças econômicas e sociais, foram os principais temas abordados.

➔ **Ministro Fernando Haddad recebe presidente da ABRAINC para reunião em Brasília**

O presidente da ABRAINC, Luiz França, foi recebido para reunião, no dia 26/02, em Brasília, pelo ministro da Fazenda, Fernando Haddad, para discutir temas relevantes para o setor imobiliário e a economia nacional. Também participaram o secretário de Política Econômica do Ministério, Guilherme Mello, e o presidente da CBIC, Renato Correia. Crédito, ampliação do funding ao mercado imobiliário e sustentabilidade do FGTS foram abordados.

França destacou no encontro a necessidade de cautela com novos saques extraordinários do FGTS para não comprometer a liquidez do fundo, essencial para o financiamento da habitação popular.



➔ **Secretários Rodrigo Ashiuchi e Rodrigo Goulart participam de encontro com Associados ABRAIN**

A ABRAIN promoveu uma reunião exclusiva para associados com os secretários municipais da cidade de São Paulo, Rodrigo Ashiuchi, do Verde e Meio Ambiente, e Rodrigo Goulart, de Desenvolvimento Econômico e Trabalho. O encontro foi realizado no dia 25/02.



➔ **ABRAIN participa de reunião em Brasília com ministro Jader Filho**



O presidente da ABRAIN, Luiz França, e os conselheiros da entidade, Eduardo Fischer (MRV) e Victor Almeida (Pacaembu Construtora), estiveram no dia 02/04, no Ministério das Cidades, para reunião com o ministro Jader Filho

.Na pauta, aprimoramentos no Minha Casa, Minha Vida, nova faixa 4, a destinação de recursos do pré-sal para habitação de baixa renda, entre outros temas fundamentais para ampliar o acesso à moradia e fortalecer o setor imobiliário.

A ABRAIN também se reuniu com o presidente da Caixa Econômica Federal, Carlos Vieira, onde reforçou a importância da garantia de recursos adequados ao crédito habitacional para impulsionar o mercado e beneficiar milhares de famílias com o sonho da casa própria.

→ **ABRAINCC participa de Almoço Empresarial do LIDE com prefeito de São Paulo, Ricardo Nunes**

Realizado no dia 24/03, o Almoço Empresarial, promovido pelo LIDE, teve a presença do prefeito de São Paulo, Ricardo Nunes.

O encontro reuniu mais de 300 pessoas, entre líderes empresariais e autoridades, para discutir temas estratégicos ao desenvolvimento urbano e o futuro da cidade de São Paulo. O presidente da ABRAINCC, Luiz França, e executivos de incorporadoras associadas estiveram presentes.



→ **Funding para o mercado MAP é tema de reunião com Diretor de Regulação do Banco Central**



Ampliação do funding para o mercado imobiliário, especialmente ao segmento de Médio e Alto Padrão (MAP), foi tema de reunião do diretor de Assuntos Econômicos da ABRAINCC, Renato Lomonaco, com o Diretor de Regulação do Banco

Central, Gilneu Vivan. A reunião foi realizada no dia 27/03, na sede do Banco Central em São Paulo.

Foram discutidos os seguintes pleitos: liberação do compulsório da Poupança para uso em crédito imobiliário (imóveis novos); redução do prazo de investimento das LCIs; maior restrição no lastro da LCI para uso no mercado residencial; LCI Institucional, entre outros temas.

➔ **ABRAINC recebe VP do Agente Operador para tratar da sustentabilidade do FGTS e impactos do Consignado Saque-Aniversário**

No dia 1º de abril, a ABRAINC recebeu em sua sede o VP do Agente Operador, Rodrigo Hideki Hori Takahashi. A reunião foi conduzida pelo presidente da entidade, Luiz França, e pelo conselheiro Eduardo Fischer (MRV), e teve como foco o debate sobre a sustentabilidade do FGTS e os impactos da modalidade de crédito Consignado Saque-Aniversário nos recursos do Fundo.



O encontro foi uma importante oportunidade para estreitar o diálogo e reforçar o papel estratégico do FGTS como instrumento fundamental para o financiamento habitacional e o desenvolvimento urbano do país.

➔ **Preservação do FGTS para investimentos em habitação popular é tema de reuniões da ABRAINC em Brasília**



O presidente da ABRAINC, Luiz França, e o conselheiro Ronaldo Cury estiveram em Brasília, na segunda quinzena de maio, para reuniões com Hailton Madureira, secretário-executivo do Ministério das Cidades, e Carlos Augusto Simões, secretário de Proteção ao Trabalhador do Ministério do Trabalho.

As agendas tiveram como foco a preservação dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) destinados à habitação e o fortalecimento do programa Minha Casa, Minha Vida.

➔ **ABRAINCC participa de encontro virtual com o Secretário do MTE, Carlos Augusto Simões**



O presidente da ABRAINCC, Luiz França, e o VP de Relações Institucionais, Cícero Araújo, participaram, no dia 23/9, de reunião virtual com o Secretário de Proteção ao Trabalhador do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), Carlos Augusto Simões, para tratar de pautas relacionadas ao setor da habitação.

➔ **Entidades do setor participam de reunião com deputado Reginaldo Lopes, relator da Reforma Tributária na Câmara dos Deputados**



No dia 02/06, as principais entidades do setor imobiliário — ABRAINCC, Secovi-SP, Aelo e CBIC — promoveram uma importante reunião com o deputado federal Reginaldo Lopes, relator da reforma tributária na Câmara dos Deputados

.Durante o encontro, o presidente da ABRAINCC, Luiz França, destacou o trabalho sério e comprometido do parlamentar ao longo da tramitação da proposta, sempre demonstrando abertura ao diálogo e sensibilidade às particularidades da atividade imobiliária.

➔ **ABRAINC debate com MCID uso do orçamento de Saneamento do FGTS para obras de infraestrutura associadas a novos empreendimentos do MCMV**

O diretor Econômico da ABRAINC, Renato Lomonaco, participou no dia 14/05 de reunião com o Ministério das Cidades para discutir a possibilidade de utilizar o orçamento de Saneamento do FGTS no financiamento de obras de infraestrutura realizadas pelas incorporadoras para viabilizar novos empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida (MCMV).



A proposta busca permitir que as empresas possam acessar recursos do fundo para custear diretamente as obras de água e esgoto necessárias em regiões sem infraestrutura, contribuindo para a expansão do programa em áreas atualmente inviáveis.

Participaram da reunião o coordenador Cásio Felipe Bueno e o diretor Márcio Leão, da Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental.

➔ **Propostas para ampliar acesso ao crédito imobiliário são debatidas com Banco Central**

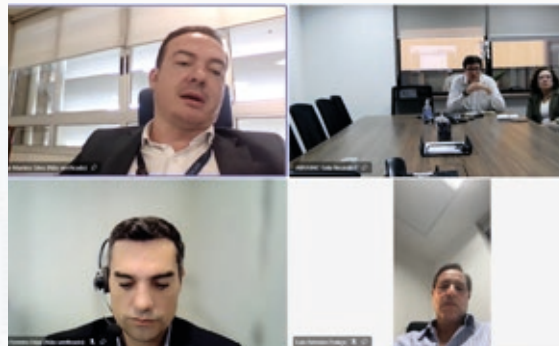


Em 16/7, o presidente da ABRAINC, Luiz França, esteve em Brasília para reunião no Banco Central sobre a proposta de um novo modelo de direcionamento dos recursos da caderneta de poupança para o crédito habitacional

.Medida em estudo pela autoridade monetária visa ampliar o alcance do financiamento imobiliário, contribuindo para o aumento da oferta de crédito no setor.

→ **ABRAINC e CAIXA discutem soluções para recursos do Apoio à Produção**

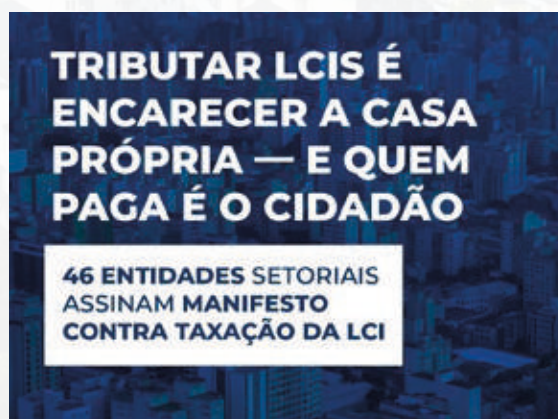
A ABRAINC realizou, no dia 20/05, reunião com representantes da CAIXA para tratar de soluções que permitam considerar como caixa os recursos do programa Apoio à Produção que ainda não estão formalizados. Participaram do encontro o presidente da ABRAINC, Luiz França, o diretor Econômico, Renato Lomonaco, e a consultora sênior Márcia Haddad. Pela CAIXA, estiveram presentes Henrique Martins Silva, superintendente nacional da SUNAT (Atacado), e Marcelo Ferreira Frias, gerente nacional da GECRE, vinculada à SUNAT.



Foram debatidas alternativas que permitam às incorporadoras terem acesso aos recursos de forma antecipada, garantindo maior previsibilidade e segurança para as obras em andamento.

→ **ABRAINC e mais 46 entidades lançam manifesto contra a tributação das LCIs**

A ABRAINC e outras 46 entidades do setor lançaram, no dia 10/06, um manifesto contra a proposta de tributação das LCIs. A mobilização incluiu a entrega do documento a parlamentares em Brasília, com a participação do presidente da ABRAINC, Luiz França, e do vice-presidente, Cícero Araújo.



Durante as reuniões, os representantes do setor apresentaram uma Nota Técnica ao deputado Arnaldo Jardim, detalhando os impactos negativos que a taxaçoão trará ao financiamento habitacional. De acordo com o manifesto, a medida pode elevar as taxas de juros em até 0,7%, prejudicando especialmente a classe média, pequenos investidores e trabalhadores em busca da casa própria.

➔ Novo modelo de direcionamento de recursos para o crédito imobiliário é discutido com Ministério da Fazenda



O presidente da ABRAINC, Luiz França, e o diretor Econômico, Renato Lomonaco, participaram no dia 11 de agosto de reunião com Marcos Pinto, Secretário de Reformas Econômicas do Ministério da Fazenda. O encontro teve como pauta central o novo

modelo de direcionamento de recursos para o crédito imobiliário no Brasil.

A ABRAINC tem participado ativamente das discussões com o Governo e o Banco Central sobre as medidas em estudo, onde tem defendido a manutenção do direcionamento e a liberação gradual do compulsório para crédito imobiliário, reforçando sua preocupação em garantir que não haja uma grande ruptura no atual sistema de funding SBPE.

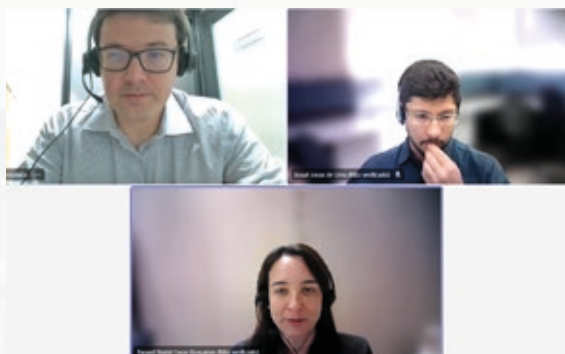
➔ Diretoria da ABRAINC participa de homenagem ao ministro Mauro Campbell no IASP

A ABRAINC esteve presente em cerimônia realizada no Instituto dos Advogados de São Paulo – IASP, na segunda quinzena de setembro, que homenageou o ministro do STJ Mauro Campbell, atual Corregedor Nacional de Justiça. O evento destacou sua trajetória, marcada pela escuta atenta, defesa da desburocratização e compromisso com a justiça.



Representando a ABRAINC, participaram o Vice-Presidente de Relações Institucionais, Cícero Araújo, a Diretora Jurídica, Danila Oleinik, e o Diretor de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Vladimir Iszlaji.

→ **Medidas para ampliar funding do segmento MAP são discutidas em reunião com o Ministério da Fazenda**



Em 13/05, o diretor Econômico da ABRAINC, Renato Lomonaco, participou de reunião com Raquel Nadal, subsecretária de Política Macroeconômica do Ministério da Fazenda. O encontro teve como foco principal o debate sobre medidas para aprimorar o funding

do segmento MAP (Médio e Alto Padrão) e a utilização permanente de recursos do Fundo Social do Pré-sal para financiar a Faixa 4 do Minha Casa, Minha Vida.

→ **ABRAINC acompanha lançamento da primeira PPP de locação social do Minha Casa, Minha Vida**



O Diretor de Desenvolvimento Urbano e Sustentabilidade da ABRAINC, Vladimir Iszlaji, participou, no dia 17/12, do evento de lançamento da primeira parceria público-privada (PPP) de habitação para locação social do Brasil, realizada na sede da B3, em São Paulo.

A iniciativa, denominada PPP Morar no Centro, é fruto de parceria entre a Prefeitura do Recife e o Governo Federal, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, e contará com a participação do setor privado para viabilizar a oferta de moradias por meio de aluguel social.

➔ **ABRAINCC tem ampla agenda em Brasília para discutir taxaço de LCIs e novo modelo de crédito imobiliário**

O presidente da ABRAINCC, Luiz França, e o vice-presidente de Relações Institucionais, Cícero Araújo, estiveram no dia 16/9, em Brasília, para uma série de reuniões com parlamentares e representantes do governo para discutir a MP que prevê taxar as LCIs, além do novo modelo para o crédito imobiliário em formatação no Banco Central.

Pela manhã, foi realizada visita ao deputado Carlos Zaratini, relator da MP 1303, que prevê a taxaço de instrumentos como as LCIs e LCAs. As entidades foram acompanhadas pelo deputado Marangoni. Na parte da tarde, a ABRAINCC esteve reunida com o deputado Arnaldo Jardim, para alinhar uma atuação em conjunto com o setor do agronegócio.



→ **ABRAINCC debate melhorias no licenciamento urbano com gestores públicos**



A ABRAINCC realizou, no dia 25/06, reunião com autoridades municipais de Bento Gonçalves (RS) e da cidade de São Paulo (SP) para discutir caminhos que tornem os processos de licenciamento urbano mais eficientes e céleres. Participaram do encontro

o prefeito de Bento Gonçalves, Diogo Segabinazzi Siqueira; o procurador do município, Gustavo Schramm; a diretora do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (IPURB), Melissa Bertoletti Gauer; e a Secretária municipal de Urbanismo e Licenciamento de São Paulo, Elisabete França.

→ **ABRAINCC marca presença em audiência pública no Senado sobre reforma do Código Civil**



A ABRAINCC esteve presente em audiência pública realizada no Senado Federal, no dia 16/10, para discutir a proposta de reforma do Código Civil, que prevê alterações em mais de 50% dos artigos da legislação vigente. O encontro, promovido pela Comissão Temporária de

Atualização do Código Civil, presidida pelo senador Rodrigo Pacheco, reuniu autoridades, juristas e representantes de diversos setores econômicos para debater a proposta.

Participaram da audiência o vice-presidente de Relações Institucionais da ABRAINCC, Cícero Araújo, e o professor e advogado Paulo Doron de Araújo, assessor técnico da entidade no tema.

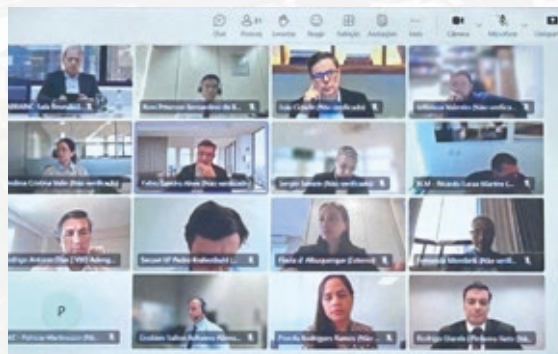
➔ **Uso mais efetivo das LCI's é debatido com Ministério da Fazenda**

O diretor Econômico da ABRAINC, Renato Lomonaco, participou de reunião com a Secretaria de Reformas Econômicas do Ministério da Fazenda para debater medidas que tornem o uso das Letras de Crédito Imobiliário (LCI) mais efetivo, com foco na ampliação da oferta de crédito para o setor imobiliário. A reunião foi realizada no dia 15/8.

Pela Secretaria, estiveram presentes Helton Cristian de Paula e Otávio Lobão de Mendonça Vianna, que ouviram as contribuições das entidades e discutiram alternativas para melhorar o direcionamento desses recursos.

➔ **ABRAINC participa de nova reunião com Receita Federal e Comitê Gestor para avançar na regulamentação da Reforma Tributária**

Dando continuidade ao processo de regulamentação da Reforma Tributária, o VP de Relações Institucionais da ABRAINC, Cícero Araújo, participou no dia 14/8 de reunião com a Receita Federal e o Comitê Gestor, solicitada pelos próprios órgãos, ao lado dos técnicos contratados pela entidade e representantes da CBIC, Secovi-SP e SindusCon-SP.



Na ocasião, o setor apresentou uma visão abrangente sobre todos os tipos de incorporação imobiliária, de modo a garantir que, de forma conjunta, sejam considerados por completo os aspectos necessários ao cumprimento das novas obrigações tributárias.

→ Liberação antecipada de recursos para Pessoa Física é debatida com a CAIXA



No dia 07/04, a ABRAINCC realizou reunião com representantes da CAIXA para tratar de alternativas que viabilizem a liberação antecipada dos recursos para Pessoa Física, atualmente

bloqueados até a formalização da Alienação Fiduciária.

Pela ABRAINCC, participaram o presidente Luiz França, o diretor de Assuntos Econômicos, Renato Lomonaco, e a consultora sênior de Assuntos Técnicos e Relacionamento com a CAIXA, Marcia Haddad.

Entre as soluções discutidas, estão a possibilidade de venda de carteira de recebíveis e a análise de eventual alteração normativa junto ao Banco Central, permitindo o repasse antecipado dos valores mesmo antes da constituição da garantia.

→ Presidência da ABRAINCC se reúne com Secretário de Desenvolvimento Econômico de SP, Jorge Lima



No dia 25/11, o presidente Luiz França e o vice-presidente de Relações Institucionais, Cícero Araújo participaram de reunião com o Secretário de Desenvolvimento Econômico do Estado de São Paulo, Jorge Lima. A reunião abordou temas prioritários

para o desenvolvimento econômico e o fortalecimento do ambiente de negócios e reforçou o diálogo institucional com o governo estadual.

➔ **ABRAINC participa de GT com Receita Federal para regulamentação do novo regime tributário de bens imóveis**

A ABRAINC, em conjunto com outras entidades do setor, participou de reunião do Grupo de Trabalho formado para contribuir com a Receita Federal na regulamentação do novo regime tributário aplicado a bens imóveis. O encontro virtual foi realizado no dia 22/8.

Foram apresentadas sugestões e esclarecidos pontos técnicos relevantes para garantir que a regulamentação considere as especificidades da incorporação imobiliária, assegurando clareza operacional e segurança jurídica para o setor.

➔ **ABRAINC segue atuando em Brasília para garantir manutenção das isenções de instrumentos de financiamento do mercado imobiliário**

O vice-presidente de Relações Institucionais da ABRAINC, Cícero Araújo, esteve em Brasília, no dia 22/10, em nova reunião com o deputado Carlos Zarattini (PT-SP), relator da MP 1.303/2025, que perdeu validade em 8 de outubro após ser retirada de pauta pela



Câmara dos Deputados. A entidade reforçou a importância de manter as isenções tributárias sobre LCIs, LIGs, CRIs e FIs, essenciais para o crédito habitacional e o desenvolvimento do setor imobiliário.

A ABRAINC segue atuando junto ao Congresso Nacional e ao Governo Federal para garantir estabilidade regulatória e previsibilidade ao setor, evitando medidas que possam elevar o custo de funding e impactar o crédito habitacional.

➔ **Setor imobiliário avança em diálogo com Governo e Banco Central sobre novo modelo para o crédito habitacional**

O presidente da ABRAINC, Luiz França, esteve em Brasília no dia 9/9 para reunião com o presidente do Banco Central, Gabriel Galípolo. O encontro marcou mais um avanço nas discussões do setor sobre o novo modelo de crédito imobiliário em estudo. Renato Correia, presidente da CBIC, e Ely Werthein, presidente executivo do Secovi-SP também participaram do encontro.

No dia anterior, a ABRAINC e o Secovi-SP também participaram de reunião virtual com Marcos Pinto, secretário de Reformas Econômicas do Ministério da Fazenda e sua equipe para tratar do assunto.

➔ **Novas melhorias no Minha Casa, Minha Vida são debatidas em reunião com o Ministério das Cidades**

Encontro aconteceu no dia 15/12, em Brasília. Participaram o secretário executivo do Ministério das Cidades, Hailton Madureira, e os diretores Ana Paula Maciel Peixoto, de Provisão Habitacional, e Daniel Sigelmann, de Planejamento e Política Nacional de Habitação. Pela ABRAINC, estiveram presentes associados membros do Comitê de Habitação Popular, além dos diretores Renato Lomonaco e Vladimir Iszlaji.

Foram discutidos ajustes no programa, incluindo tetos, regras para imóveis usados, sustentabilidade do FGTS, atualização das faixas de renda, critérios de crédito considerando a isenção do IR e a implantação da curva de subsídios.

➔ **VP da ABRAINCC prestigia evento promovido pelo escritório FM/Derraik com o governador Ronaldo Caiado**



O vice-presidente de Relações Institucionais da ABRAINCC, Cícero Araújo, participou no dia 18/9 de evento promovido pelo escritório FM/Derraik com o governador de Goiás, Ronaldo Caiado.

O encontro reuniu lideranças políticas e empresariais para debater os principais desafios do Brasil, incluindo temas como economia, segurança pública e perspectivas para o desenvolvimento do país.

➔ **ABRAINCC marca presença em evento com governador Tarcísio de Freitas para anúncio de 15 mil moradias no programa Casa Paulista**



O governador de São Paulo, Tarcísio de Freitas, anunciou em evento realizado no dia 16/9, no Palácio dos Bandeirantes, a produção de 15 mil novas moradias pelo programa Casa Paulista, com investimento de R\$ 954 milhões. Serão mais de 10

mil unidades viabilizadas por meio de Cartas de Crédito Imobiliário (CCI) e 5 mil pela CDHU. A ABRAINCC esteve presente na solenidade de anúncio, representada pelo diretor de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Vladimir Iszlaji.

Desde 2023, já foram entregues 66,6 mil moradias e outras 105,5 mil estão em construção, consolidando o Casa Paulista como o maior programa habitacional da história do Estado.

→ 59 anos do FGTS: ABRAINC marca presença em solenidade de comemoração em Brasília



No dia 22/9, em Brasília, o presidente da ABRAINC, Luiz França, participou da celebração dos 59 anos do FGTS, realizada pela CAIXA.

Ao longo de quase seis décadas, o Fundo tem financiado obras de habitação popular, saneamento básico e infraestrutura urbana, possibilitando a realização do sonho da casa própria e a melhoria da qualidade de vida de milhões de famílias brasileiras.

→ Entidades do setor discutem PL nº 4.757/2025 com deputado Hildo Rocha, em Brasília

A ABRAINC participou de reunião com o deputado federal Hildo Rocha no dia 16/12 para tratar do PL nº 4.757/2025, que dispõe sobre penalidades relacionadas a atrasos na entrega de empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida. O encontro contou também com a presença de representantes da CBIC, do Secovi-SP e da CAIXA.



O setor reforçou ao parlamentar a necessidade de aperfeiçoamento do texto, com diálogo técnico e institucional, para evitar efeitos contrários aos objetivos do programa e garantir condições adequadas para a produção habitacional e o acesso à moradia.

→ **Em reunião com Secretário de Habitação, entidades apresentam proposta de sistema eletrônico para controle de HIS e HMP em São Paulo**

Na primeira quinzena de outubro, o vice-presidente de Relações Institucionais e o diretor de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente da ABRAINC, Cícero Araújo e Vladimir Iszlaji, juntamente com Ely Wertheim, do Secovi-SP, participaram de reunião com o Secretário de Habitação do Município de São Paulo, Sidney Cruz, e sua equipe, para apresentação de proposta de criação de um sistema eletrônico que centralize informações sobre a produção e as transações de imóveis de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP).

O Secretário e sua equipe demonstraram interesse pela proposta e consideraram que há boas condições para sua implementação. Também foi sugerida a realização de uma reunião técnica entre as equipes de informática da Secretaria e das entidades para detalhar o escopo do projeto, que poderá ser disponibilizado à Prefeitura de São Paulo.

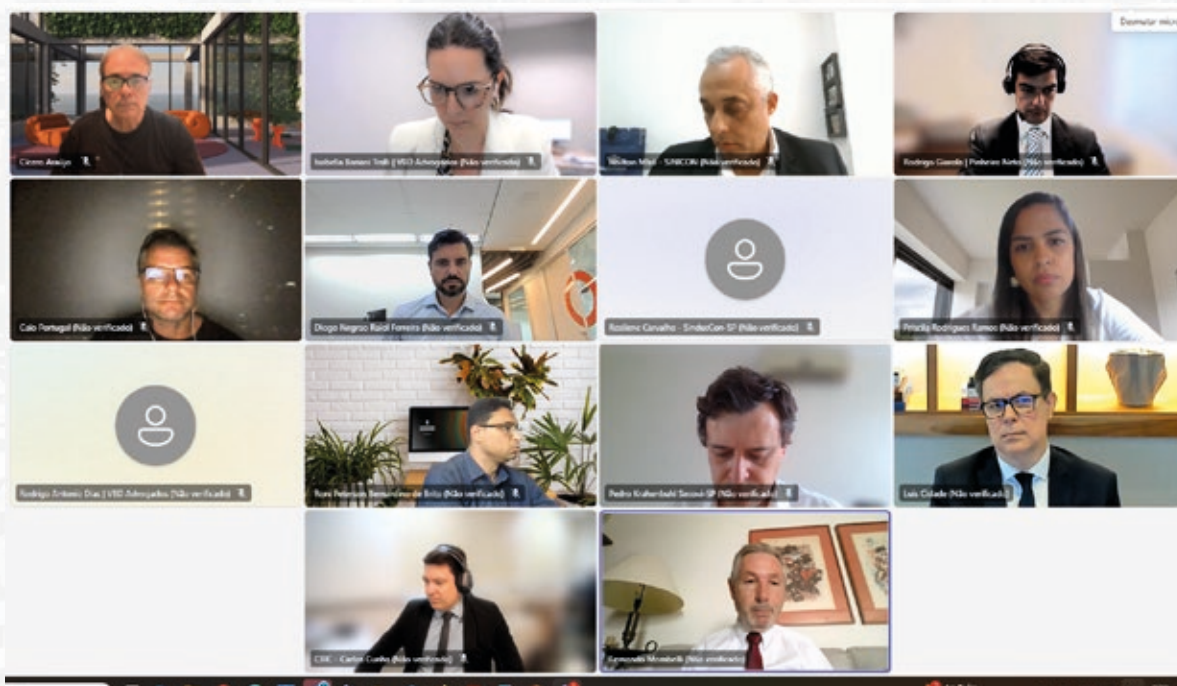
→ **Vice-presidente do Agente Operador da CAIXA participa de reunião com diretoria da ABRAINC**

No dia 26/11, o presidente da ABRAINC, Luiz França, e os diretores Danila Oleinik (Jurídica) e Renato Lomonaco (Econômico) receberam, na sede da entidade, Rodrigo Hori, vice-presidente do Agente Operador da CAIXA, e Daniele, nova diretora.

Na reunião, foram tratadas pautas importantes para o setor, com destaque para vícios construtivos e a sustentabilidade do FGTS para investimentos em habitação.

➔ Reforma Tributária: Receita Federal confirma 2026 como ano de transição em reunião com o setor

Em reunião com ABRAIN, Aelo, CBIC e Secovi-SP, a Receita Federal apresentou o cronograma da Reforma Tributária, informando que 2026 será dedicado à regulamentação, alinhamento técnico e adaptação das empresas, com implementação efetiva prevista para 2027. O órgão também anunciou a publicação de ato conjunto com estados e municípios e a criação de grupos técnicos para tratar dúvidas e necessidades dos setores.





COP30 BRASIL AMAZÔNIA BELÉM 2025

**ABRAINC representou o setor de
incorporação como parceira estratégica
do Hub de Cidades e Regiões**

Fortalecimento do protagonismo do setor imobiliário na agenda climática global

A ABRAINC participou de diversos debates e reuniões durante a COP30, realizada de 10 a 21 de novembro, em Belém (PA), levando a visão da incorporação imobiliária brasileira para o centro do debate internacional sobre descarbonização, cidades resilientes e desenvolvimento urbano sustentável.

A entidade esteve representada pelo presidente Luiz França, pelo diretor de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Vladimir Iszlaji, pelo conselheiro Victor Almeida, presidente do Conselho da Pacaembu Construtora, e pelo associado Pedro Donadon, presidente da ADN Construtora.



Protagonismo nacional



O presidente Luiz França integrou a abertura do Pavilhão de Cidades e Regiões, na Zona Azul da COP30, participando de painel ao lado do ministro das Cidades, Jader Filho, da diretora da ONU-Habitat, Anaclaudia Rossbach, e de autoridades nacionais e internacionais. O debate destacou o papel estratégico do Brasil e do setor imobiliário na transição climática e nos desafios do planejamento urbano sustentável.

Parcerias estratégicas e compromissos climáticos

A ABRAINC também firmou Acordo de Cooperação para a criação da Rede Nacional de Inovação para a Habitação Sustentável, em parceria com o Ministério das Cidades, entidades setoriais e instituições de pesquisa, com foco na redução das emissões na construção. A entidade também aderiu à Coalizão Habitação Net Zero 2050, uma iniciativa da CAIXA que visa a descarbonização de toda a cadeia produtiva até 2050.



Debates públicos



Ainda durante a COP30, o diretor Vladimir Iszlaji participou do programa LibTalks, em debate sobre habitação e cidades resilientes, promovido pelo jornal O Liberal, ao lado do ministro Jader Filho.

Diálogo internacional e cooperação institucional

A agenda incluiu ainda reuniões bilaterais com a ONU-Habitat, o ICLEI e o CDP (Carbon Disclosure Project), voltadas ao fortalecimento da cooperação técnica e à troca de dados.



Participação em painéis internacionais

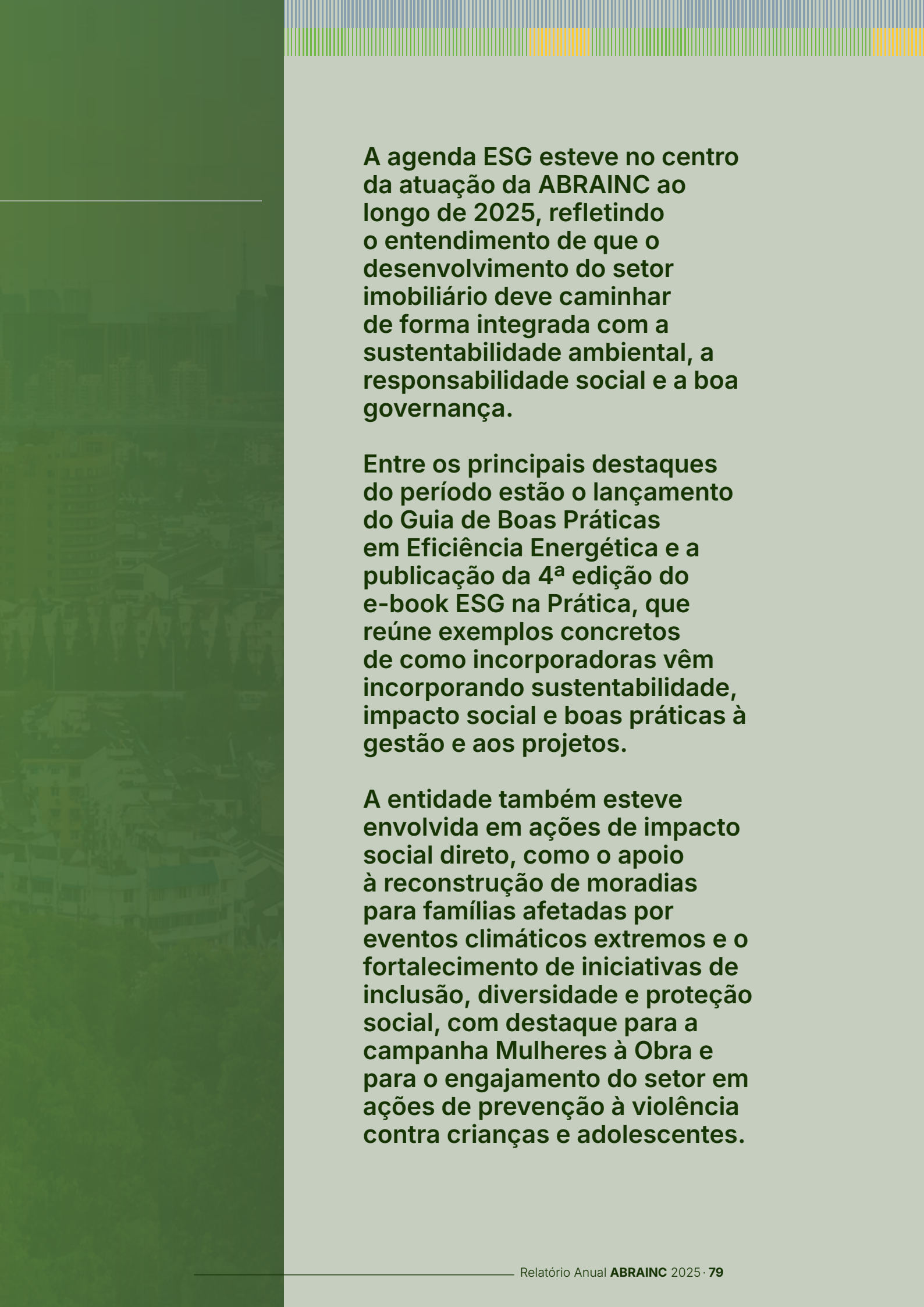


Como parceira estratégica do Hub de Cidades e Regiões, a ABRAINCO participou de painéis que abordaram temas centrais para o futuro das cidades, como:

- Planejamento urbano e resiliência climática;
- Gestão de riscos climáticos e integração entre políticas públicas e financiamento;
- Construção industrializada para habitação sustentável e acessível;
- Descarbonização da habitação no Brasil;
- Eficiência energética do setor imobiliário brasileiro.



Compromisso com um setor mais sustentável, inclusivo e responsável.



A agenda ESG esteve no centro da atuação da ABRAINCC ao longo de 2025, refletindo o entendimento de que o desenvolvimento do setor imobiliário deve caminhar de forma integrada com a sustentabilidade ambiental, a responsabilidade social e a boa governança.

Entre os principais destaques do período estão o lançamento do Guia de Boas Práticas em Eficiência Energética e a publicação da 4ª edição do e-book ESG na Prática, que reúne exemplos concretos de como incorporadoras vêm incorporando sustentabilidade, impacto social e boas práticas à gestão e aos projetos.

A entidade também esteve envolvida em ações de impacto social direto, como o apoio à reconstrução de moradias para famílias afetadas por eventos climáticos extremos e o fortalecimento de iniciativas de inclusão, diversidade e proteção social, com destaque para a campanha Mulheres à Obra e para o engajamento do setor em ações de prevenção à violência contra crianças e adolescentes.

Guia de boas práticas em eficiência energética para edificações é lançado pela ABRAINC

A ABRAINC realizou, no dia 11/9, em São Paulo, evento de lançamento do Guia de Boas Práticas em Eficiência Energética para edificações residenciais e comerciais. O material tem como objetivo fornecer ao setor ferramentas e conhecimentos práticos para a concepção de projetos cada vez mais sustentáveis.



O guia foi estruturado de forma abrangente, incluindo glossário técnico, análise de tecnologias disponíveis, estratégias específicas para diferentes zonas bioclimáticas do país, com base em referências normativas nacionais e internacionais, diretrizes de certificações ambientais e estudos climáticos aplicados.





A abertura do evento foi conduzida por Vladimir Iszlaji, diretor de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente da ABRAINC. Na sequência, o presidente da ASHRAE, Bill McQuade, apresentou a palestra internacional "Healthy Buildings: Designing for Life", abordando a importância de projetos que promovam saúde, bem-estar e eficiência

energética. O encontro foi concluído com a apresentação de Juliana Pellegrini, diretora do Studio Symbios e do GAC ASHRAE Brasil Chapter, que detalhou o Guia de Boas Práticas em Eficiência Energética, com recomendações técnicas para projetos mais sustentáveis, incluindo desempenho térmico, iluminação natural, sistemas prediais e uso de energias renováveis.



Faça o download do guia de boas práticas elaborado pela ABRAINC

Lançamento da 4ª edição do e-book ESG na Prática

A ABRAINC lançou em setembro a 4ª edição do e-book ESG na Prática, publicação que mostra como o setor imobiliário vem transformando o ESG em uma agenda central. O material reúne cases de incorporadoras associadas que implementaram estratégias concretas em sustentabilidade, impacto social e governança transparente, evidenciando que a adoção desses princípios é hoje um caminho real e acessível para empresas de diferentes portes.



O novo material reforça também a importância da COP30 no Brasil e aprofunda a discussão sobre mudanças climáticas, destacando o papel do setor na construção de cidades resilientes, inteligentes e de baixo carbono. Entre os temas centrais, estão o adensamento urbano sustentável, estratégias para reduzir emissões e a adaptação das cidades diante dos eventos climáticos cada vez mais intensos.



Faça o download da 4ª edição do e-book ESG na Prática

Casas doadas pelo setor imobiliário às famílias vítimas das enchentes no RS são entregues

Em cerimônia realizada no dia 08/12, em Porto Alegre, com as presenças do prefeito Sebastião Mello e do presidente do SindusCon-RS, Claudio Teitelbaum, foram entregues as 31 casas doadas pelo setor imobiliário às famílias atingidas pelas enchentes que assolaram o Rio Grande do Sul em 2024.

A construção das casas foi liderada pelo SindusCon-RS, em uma ampla mobilização do setor que contou com participação essencial da ABRAINCS.

Foram destinados pela entidade mais de R\$ 1,1 milhão para essa reconstrução, mobilizados diretamente pelas incorporadoras associadas. Esse esforço coletivo permitiu viabilizar moradias construídas em processo industrializado de alta qualidade e entregues totalmente equipadas, com fogão, geladeira com freezer, micro-ondas, colchões e roupas de cama, garantindo às famílias condições dignas e imediatas de recomeço.

A ABRAINCS agradece profundamente às associadas que ajudaram a tornar esse sonho possível e aos voluntários que dedicaram tempo e esforço para viabilizar as casas no menor tempo possível!



4ª edição Mulheres à Obra: construindo um setor cada vez mais inclusivo e igualitário

Criada em 2022 pela ABRAINC, a campanha "Mulheres à Obra" chegou à quarta edição em 2025, renovando seu compromisso para que mais mulheres possam encontrar espaço, reconhecimento e crescimento na construção civil. Ao longo desses anos, a iniciativa tem sido essencial para a valorização das mulheres no setor, dando voz às suas conquistas dentro de uma indústria historicamente dominada por homens. Em 2025, a ABRAINC trouxe novas personagens para contar suas histórias, ampliar o debate e fomentar o crescimento feminino na indústria da construção.



**Leia o QR Code e acesse
todos os episódios**

Representante do setor da incorporação em iniciativa inédita para descarbonização das cidades

A ABRAINCC integra o projeto CCD Cidades Carbono Neutro, iniciativa coordenada pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT) com apoio da FAPESP, que reúne instituições públicas, privadas e do terceiro setor para desenvolver soluções concretas de enfrentamento

às mudanças climáticas nas cidades. O terceiro workshop para debater estratégias de atuação está previsto para ocorrer no segundo semestre.



Como única representante do setor da incorporação imobiliária no projeto, a participação da ABRAINCC reforça o compromisso da entidade e de suas associadas com a construção de cidades mais sustentáveis, resilientes e alinhadas à agenda de descarbonização urbana.

Workshop CCD

No dia 19 de março, foi realizado o 'Workshop 1: Objetivos, Governança, Estratégias de Engajamento e Comunicação' do Centro de Ciência para o Desenvolvimento (CCD) - Cidades Carbono Neutro.

O evento reuniu cerca de 50 participantes, incluindo

instituições parceiras, pesquisadores e especialistas, seguindo o modelo da 'Quádrupla Hélice' para promover a inovação aberta e a cocriação da governança do CCD. A ABRAINCC esteve representada pelo diretor de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Vladimir Iszlaji.



Publicação de editorial sobre Dia Mundial do Meio Ambiente: o setor imobiliário como catalisador de avanços ambientais e sociais

A preservação do meio ambiente e a adoção de práticas sustentáveis são elementos fundamentais para garantir qualidade de vida, equilíbrio ecológico e resiliência das cidades diante dos desafios impostos pelas

mudanças climáticas. Neste Dia Mundial do Meio Ambiente, celebrado em 5 de junho, a discussão sobre modelos de desenvolvimento mais responsáveis ambientalmente se torna ainda mais relevante. É nesse contexto que o setor de incorporação e construção civil desempenha um papel estratégico, contribuindo com soluções concretas para a sustentabilidade urbana.

Neste editorial, a ABRAINC apresenta as principais iniciativas que demonstram como o setor tem promovido ações efetivas em prol de um futuro mais sustentável e inclusivo.



Acesse o editorial sobre Dia Mundial do Meio Ambiente

Apoio à construção da nova sede do Instituto Nosso Olhar: um marco para a inclusão

Fundado em 2018, o Instituto Nosso Olhar (INO), criado por Thaissa Alvarenga, é referência em inclusão social e atendimento a pessoas com deficiência, com mais de 3 mil beneficiados. Com apoio da ABRAINC, o Instituto lançou campanha para

viabilizar a construção de sua sede própria, o “Hub da Inclusão”.



Participação em campanha do setor para combater violência sexual infantil

A ABRAINC é parceira do SindusCon-SP e do Instituto Liberta na campanha “Mãos que Constroem, Protegem: Construção Civil Enfrentando a Violência Sexual contra Crianças e Adolescentes”, lançada em 13/03, que mobiliza o setor da construção civil no enfrentamento à violência sexual contra crianças e adolescentes. A iniciativa teve início em obras na capital e no interior e busca conscientizar os trabalhadores para a prevenção, identificação e denúncia de casos, sendo implementada nos canteiros das construtoras associadas em todo o estado de São Paulo.





REUNIÃO DE ASSOCIADOS ABRAINC

A Reunião de Associados da ABRAINCC é o encontro bimestral que reúne os presidentes e lideranças das incorporadoras associadas para a discussão da agenda institucional e dos temas centrais do setor imobiliário.

Em 2025, os encontros contaram com a presença de autoridades e especialistas convidados, como os governadores Tarcísio de Freitas (São Paulo), Ratinho Junior (Paraná), além do deputado federal Pauderney Avelino.





Também participaram economistas e analistas de mercado, entre eles Caio Megale, economista-chefe da XP, Mansueto Almeida, economista-chefe do BTG Pactual, e Fábio Zambeli, analista político e vice-presidente executivo da Ágora, além de executivos do sistema financeiro, como representantes do Itaú e da CAIXA.



Esses encontros são essenciais para fortalecer o diálogo entre o setor privado, o poder público e o sistema financeiro, promovendo alinhamento, troca de informações e discussões objetivas sobre os desafios e perspectivas da incorporação imobiliária no país.





EVENTOS E REUNIÕES



Em 2025, a ABRAINC realizou e participou de uma ampla agenda de eventos ao longo do ano, promovendo espaços de diálogo, troca de experiências e discussão de temas centrais para o setor imobiliário. Encontros nacionais, regionais e temáticos reuniram autoridades públicas, lideranças empresariais, investidores e especialistas para debater crédito, funding, habitação, inovação, sustentabilidade, segurança jurídica e desenvolvimento urbano.

Os eventos fortaleceram o relacionamento institucional com o poder público, o sistema financeiro, o mercado de capitais e a sociedade, contribuindo para um ambiente de negócios mais qualificado e para a construção de soluções alinhadas aos desafios do setor.

INCORPORA 2025

Setor imobiliário projeta futuro no Incorpora 2025

O 8º INCORPORA, promovido pela ABRAINC no dia 9 de outubro de 2025, no Teatro B32 em São Paulo, reuniu mais de 600 participantes, entre autoridades públicas, executivos do setor imobiliário e especialistas do mercado. O evento teve como objetivo discutir os desafios e as oportunidades para o futuro da incorporação imobiliária, destacando a importância do segmento para a geração de empregos, investimentos e o desenvolvimento urbano no Brasil.

A programação contou com a abertura do presidente da ABRAINC, Luiz França, e a participação de autoridades como o ministro das Cidades, Jader Filho, o prefeito de São Paulo, Ricardo Nunes, o secretário de Política Econômica do Ministério da Fazenda, Guilherme Mello, a VP de Habitação da CAIXA, Inês Magalhães, o presidente do Conselho da MRV e conselheiro emérito da ABRAINC, Rubens Menin, além de executivos do setor. Nos painéis, foram abordados temas centrais como habitação e políticas públicas, o papel estratégico da construção civil no PIB, funding imobiliário, o papel do mercado de capitais na expansão do setor, e a importância dos dados e tecnologia para a competitividade das incorporadoras.

Na parte da tarde, o evento tratou de questões macroeconômicas e da agenda do governo federal para o crédito imobiliário, além de debates sobre inovação e uso de inteligência artificial no mercado e as implicações da regulamentação tributária para o setor.





SUMMIT ABRAINC 2025

Com presença do Ministro Jader Filho, ABRAINC discute o futuro do setor imobiliário no Summit 2025

O Summit ABRAINC 2025 – Conexões estratégicas para um mercado mais forte foi realizado em 28 de maio de 2025, em São Paulo, reunindo mais de 600 participantes entre empresários, investidores, autoridades e lideranças do setor imobiliário para debater o futuro do mercado. O evento abordou temas como funding, segurança jurídica, inovação, ESG, novas regras tributárias e caminhos para o financiamento e crescimento sustentável do setor habitacional.

A programação contou com a presença do Ministro das Cidades, Jader Filho, que participou da abertura ao lado do presidente da ABRAINC, Luiz França, e destacou o papel do programa Minha Casa, Minha Vida na redução do déficit habitacional e a importância do FGTS como principal fonte de recursos para o setor imobiliário. Também foram discutidas perspectivas macroeconômicas, iniciativas como Faixa 4 do MCMV e políticas públicas e privadas para fortalecer o mercado.



SUMMIT ABRAINC 2025

SALAS TEMÁTICAS

Durante a tarde, o Summit ABRAINC trouxe discussões aprofundadas de temas como Financiamento e Crédito, Inovação e Tendências de Mercado, ESG e Segurança Jurídica em quatro salas temáticas simultâneas.



Segurança Jurídica

Moderada por Danila Oleinik (Diretora Jurídica da ABRAINC), a sala reforçou a segurança jurídica como base para o desenvolvimento do mercado imobiliário, debatendo aspectos legais da incorporação, registros de imóveis e compliance. A integração entre o mercado imobiliário, sistema financeiro e registradores, e a importância da regularidade documental e das soluções tecnológicas para mitigar riscos em transações imobiliárias também foram abordados.

Financiamento e Crédito

A sala Financiamento e Crédito, moderada por Renato Lomonaco (Diretor Econômico da ABRAINIC), discutiu os impactos do cenário macroeconômico no acesso ao crédito imobiliário, o papel estratégico dos sistemas na gestão financeira do setor, modernização de processos e o fortalecimento do mercado de capitais como via para ampliar o funding.



Inovação, Tendências de Mercado e Comportamento do Consumidor

Com moderação de Franciane Sotero (Diretora de Marketing e Novos Negócios da ABRAINIC), a sala abordou como tecnologia, marketing e mudanças no comportamento do consumidor estão redesenhando o mercado imobiliário. O uso da Inteligência Artificial na venda e desenvolvimento de imóveis foi um dos destaques.



ESG e Construção Civil

Liderada por Rodrigo Minoru (Gerente de Dados da ABRAINIC), a sala ESG debateu temas essenciais para o futuro sustentável da construção civil, como a nova norma internacional IFRS-S1, que reforça a importância da transparência nos relatórios corporativos de sustentabilidade. A atuação da mulher no setor e os impactos das mudanças climáticas nas cidades também foram destaques.



INC INTERIOR PAULISTA

INC Interior Paulista recebe prefeito de Campinas e principais players do setor para debater perspectivas do mercado imobiliário na região

O 4º INC Interior Paulista – Encontro de Incorporadores do Interior de São Paulo, organizado pela ABRAINC e pela Brain Inteligência Estratégica, foi realizado em 3 de abril de 2025, no Vitória Hotel Concept em Campinas (SP). Mais de 300 participantes se reuniram para debater o panorama e as perspectivas do mercado imobiliário no interior paulista, com apresentação de dados inéditos sobre crescimento de lançamentos e intenções de compra no setor.

O evento contou com a presença de autoridades e grandes lideranças do setor, destacando-se o prefeito de Campinas, Dário Saadi, e o presidente do Conselho da Região Metropolitana de Campinas (RMC), Gustavo Reis, que participaram de debates sobre infraestrutura, economia e desenvolvimento imobiliário regional ao lado de Luiz França, presidente da ABRAINC. Além disso, painéis especializados reuniram executivos de incorporadoras, consultores, especialistas em financiamento e tecnologia, abordando temas como comportamento do consumidor, inteligência artificial e funding para o mercado imobiliário.



INC MINAS

Segunda edição do INC Minas reúne mais de 300 participantes em BH

A segunda edição do INC Minas, realizada no dia 04/12, em Belo Horizonte, reuniu mais de 300 participantes — entre autoridades, empresários, incorporadores, instituições financeiras e fornecedores da construção civil — para debater os caminhos do setor em Minas Gerais e no Brasil.

A abertura do evento contou com as presenças dos presidentes da ABRAINC e do SindusCon-MG, Luiz França e Raphael Lafetá, e do governador Romeu Zema, que destacou a importância do setor privado para o desenvolvimento econômico e geração de empregos. O secretário-executivo do Ministério das Cidades, Hailton Madureira, trouxe ao debate a relevância do programa Minha Casa Minha Vida como instrumento essencial para ampliar o acesso à moradia, dinamizar a cadeia produtiva da construção e reduzir o déficit habitacional.

O encontro abordou, ainda, temas centrais para o futuro da incorporação imobiliária — como tendências de mercado, experiência do cliente, uso de inteligência artificial, financiamento, cidades resilientes, uso de dados e os impactos da regulamentação da reforma tributária — por meio de painéis com especialistas, executivos e gestores públicos.





ENCONTRO COM BANCOS

Encontro com bancos realizado pela ABRAINCC debate cenário do crédito imobiliário no país

No dia 28/8, a ABRAINCC realizou mais uma edição do encontro anual com executivos dos principais bancos do país para discutir os desafios e perspectivas do crédito imobiliário no Brasil, com foco no segmento de médio e alto padrão. Conduzida pelo presidente Luiz França, a reunião, exclusiva para associados, contou com a presença de cerca de 50 representantes de incorporadoras.

Participaram do encontro: Bruno Bianchi, sócio e diretor de Real Estate do Itaú BBA; Romero Albuquerque, diretor de Crédito Imobiliário do Bradesco; Alexandre Cordeiro, superintendente nacional da CAIXA, e Luiz Alberto Valadão, gerente executivo do Banco do Brasil.

Entre os temas tratados, destaque para disponibilidade e novas alternativas de funding para PJ e PF, a proposta de tributação das LCIs, além de análises sobre o cenário econômico atual, juros e as perspectivas para 2026.



LANÇAMENTO DE CARTILHA SOBRE A REFORMA TRIBUTÁRIA

Setor imobiliário lança Guia Orientativo da Reforma Tributária

ABRAINC, Aelo e Secovi-SP realizaram no dia 21/5, em São Paulo, evento de lançamento do Guia Orientativo da Reforma Tributária, uma iniciativa conjunta das entidades para apoiar o setor na adaptação à nova legislação tributária, aprovada em 2024. O evento exclusivo para empresas associadas às entidades reuniu mais de 100 participantes.

A abertura foi conduzida pelos presidentes da ABRAINC, Luiz França; da Aelo, Caio Portugal, e o presidente executivo do Secovi-SP, Ely Wertheim, que destacaram a importância da união das entidades para que a maioria dos pleitos do setor fossem atendidos durante a tramitação da reforma.

O Guia Orientativo servirá como referência fundamental para o planejamento e a adequação das empresas ao novo cenário tributário. Esse resultado só foi possível graças ao apoio ativo das empresas associadas, que participaram de forma decisiva nas discussões e no envio de contribuições técnicas para o aperfeiçoamento do texto da reforma durante sua tramitação no Congresso Nacional.

**Baixe o E-book
gratuitamente:**







PRÊMIO DE PRODUTIVIDADE 2025

Cerimônia de premiação e debates de alto nível marcam 4ª edição do Prêmio Produtividade do Mesmo Lado

A 4ª edição do Prêmio Produtividade do Mesmo Lado, integrado à Construlev Expo, recebeu mais de 200 pessoas e se consolidou como um palco fundamental para o reconhecimento das melhores práticas e iniciativas que impulsionam a produtividade na construção civil. Além da cerimônia de premiação, realizada no dia 04/11, o evento ofereceu uma programação robusta com foco em temas como habitação social, industrialização e inovação.

A premiação, que recebeu 21 cases nesta edição, é uma realização conjunta da Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), Associação Brasileira de Cimento Portland (ABCP), Associação Nacional de Fabricantes de Esquadrias de Alumínio (AFEAL), Associação Brasileira da Construção Leve e Sustentável (ABCLS) e Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção (ABRAMAT). Os vencedores foram escolhidos tanto por um júri técnico quanto pela votação do público.



CASES VENCEDORES

Nesta edição, o prêmio contou com 6 categorias e uma menção honrosa do case mais votado pelo Júri Popular.



Replicabilidade

Entre os vencedores, a Cury Construtora levou a categoria Replicabilidade com o uso de sistemas de fôrmas plásticas modulares que aumentam a produtividade em 20% e reduzem em 95% o uso de madeira nas obras.



Solução Técnica / Inovação

Na categoria Solução Técnica / Inovação, o prêmio foi para a Espaço Smart, cujo sistema Light Steel Framing garantiu a entrega antecipada em 210 dias e uma redução de 80% no uso da água no canteiro.



Integração Fornecedor / Construtor

A STO Brasil ganhou na categoria Integração Fornecedor / Construtor com a Fachada Industrializada do Colégio Avenues São Paulo. O projeto premiado demonstra como a colaboração entre fornecedor e construtor podem resultar em soluções de alto desempenho.

Impacto ESG

Em Impacto em ESG, a Quick House destacou-se com o Sistema SteelPanel, que reduziu em 70% o prazo de entrega de uma escola de 3.080m². A redução no tempo de obra, representa um forte avanço nos pilares ambientais, sociais e de governança (ESG) da construção civil.

Impacto na Obra e Solução para Habitação do Segmento Econômica

A CMC Modular foi premiada em dose dupla, vencendo as categorias Impacto na Obra e Solução para Habitação do Segmento Econômica. Seu case de Montagem de Casa Modular Panelizada demonstrou uma velocidade 5 vezes superior ao sistema convencional.

Menção honrosa - Júri popular

A premiação também reservou espaço para uma menção honrosa à ArcelorMittal, que teve seu case como o mais reconhecido e votado pelo Júri Popular. O case foi sobre um galpão logístico onde o uso de tela customizada reduziu em 30% a equipe de armação e em 15% o gasto com aço.



ENCONTRO DE ENTIDADES DO MESMO LADO

Encontro De Entidades Do Mesmo Lado reúne mais de 35 executivos da cadeia produtiva

O Encontro das Entidades "Do Mesmo Lado" 2025 foi realizado no dia 12/8, em São Paulo, reunindo mais de 35 executivos de entidades representativas da cadeia produtiva do setor.

O encontro contou com apresentações de Paulo Gama, Analista Político da XP, que falou sobre o cenário político e econômico do país, trazendo uma análise das tendências e mudanças no cenário nacional, e de Arthur Covatti, CEO e Cofundador da DEEP ESG, que fez uma apresentação sobre "Produtividade, ESG e Eficiência Operacional com Tecnologia", demonstrando como soluções tecnológicas podem impulsionar a produtividade, a eficiência e o cumprimento de metas ESG, além de reduzir desperdícios.

O GT de Entidades Do Mesmo Lado foi criado pela ABRAINIC há seis anos, com a missão de unir entidades da cadeia da construção civil em torno de objetivos comuns e desenvolver soluções que promovam um ambiente de negócios mais saudável para todo o segmento.



ENCONTROS REGIONAIS COM INCORPORADORES – SC e GO

Mercado Catarinense em foco: Encontro em Balneário Camboriú com Incorporadoras de Santa Catarina

O Encontro Mercado Catarinense em Foco foi realizado pela ABRAINCC, com o oferecimento da Totvs e apoio da Brain Inteligência Estratégica, no dia 12/02, em Balneário Camboriú (SC). O evento reuniu mais de 40 executivos do setor imobiliário da região e trouxe discussões estratégicas sobre o mercado local, perspectivas econômicas, tendências regionais, desafios de funding, entre outros temas.

O evento contou com as presenças de Luiz França e Renato Lomonaco, pela ABRAINCC; Fabio Inthurn (Lotisa Empreendimentos); Carla Taynara de Brito (MS Empreendimentos); Tatiana Cequinel Rosa (Embraed) e Guilherme Werner (Brain Inteligência Estratégica).



Goiânia e Brasília em foco: Encontro de Incorporadoras reúne empresários locais para debater mercado imobiliário no centro-oeste

Goiânia e Brasília em foco: Encontro de Incorporadoras reúne empresários locais para debater mercado imobiliário no centro-oeste

A ABRAINC realizou, em parceria com a EY, no dia 4/9, em Goiânia, o Encontro de Incorporadoras: Goiânia e Brasília em foco. O evento contou com a presença de cerca de 60 empresários, e teve apoio institucional e presença dos presidentes da ADEMI-GO e do SINDUSCON-GO.

Os debates abordaram temas como cenário econômico; Reforma Tributária e seus impactos no setor; perspectivas sobre o mercado imobiliário no Centro-Oeste, com dados atualizados do desempenho de vendas e lançamentos.

A iniciativa buscou promover a troca de experiências, além de reforçar o papel da ABRAINC como articuladora de discussões relevantes para o desenvolvimento do setor da incorporação em todo o país



LIVES ABRAIN-RAIN

Perspectivas do mercado e comportamento do consumidor

Em live, ABRAIN-RAIN e Brain revelam estratégias do setor diante dos juros altos e novas oportunidades de funding

Em live realizada no dia 6 de agosto, o presidente da ABRAIN-RAIN, Luiz França, e o CEO da Brain Inteligência Estratégica, Fábio Tadeu Araújo, apresentaram dados de uma pesquisa inédita sobre o panorama do setor imobiliário no país.

A pesquisa trouxe insights sobre o cenário atual de juros, tomada de financiamento para produção, impacto nos lançamentos, uso do mercado de capitais, novo Faixa 4 do Minha Casa, Minha Vida, utilização da inteligência artificial no setor, entre outros.



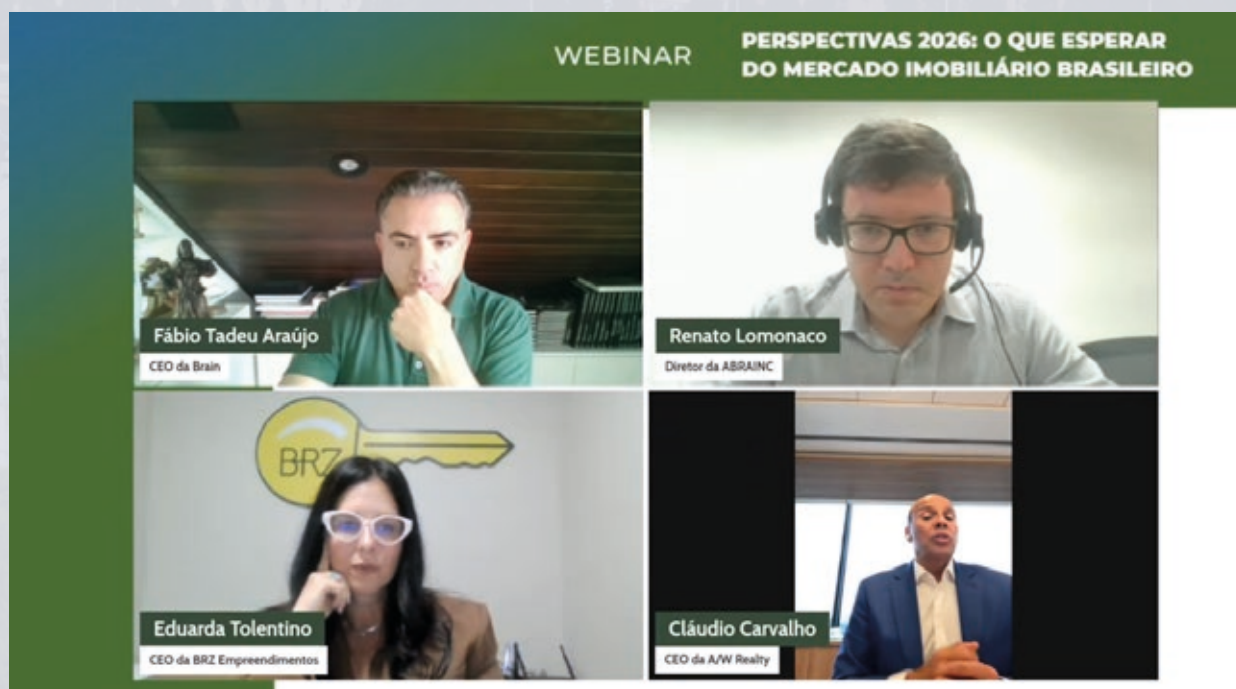
Assista a Live
no Youtube:



Perspectivas do mercado para 2026 são debatidas em webinar promovido pela ABRAINC e Brain

O webinar "Perspectivas 2026: O que esperar do Mercado Imobiliário Brasileiro" foi realizado no dia 26/11 e reuniu lideranças do setor para debater cenários, desafios e oportunidades que devem influenciar o mercado imobiliário nos próximos meses.

Participaram do encontro Renato Lomonaco, diretor Econômico da ABRAINC; Cláudio Carvalho, CEO da A/W Realty; Eduarda Tolentino, CEO da BRZ Empreendimentos e Fábio Tadeu Araújo, CEO da Brain Inteligência Estratégica, que apresentaram análises detalhadas sobre tendências do mercado nos segmentos Minha Casa, Minha Vida e de médio e alto padrão, comportamento do consumidor, projeções macroeconômicas e expectativas para lançamentos e preços dos imóveis.



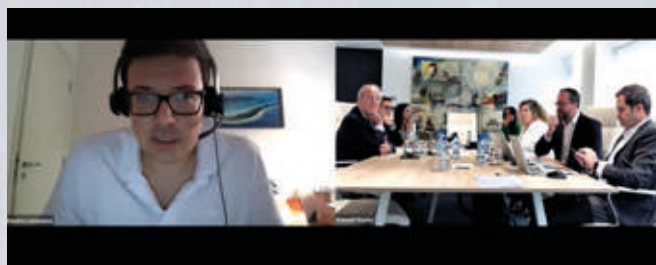
**Assista a Live
no Youtube:**



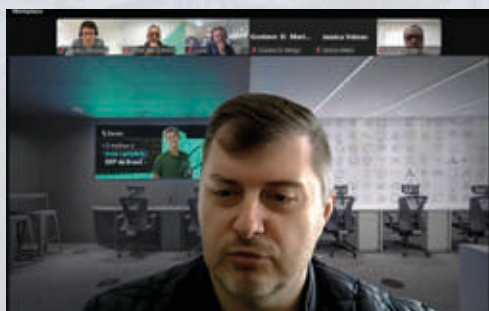
EVENTOS EXCLUSIVOS PARA ASSOCIADOS

Oportunidades no mercado imobiliário de Portugal

A ABRAINCC realizou nesta sexta-feira (11/4) um webinar exclusivo para suas incorporadoras associadas, com o tema "Mercado Imobiliário em Portugal: Oportunidades de Investimento". O encontro virtual, mediado pelo diretor de Assuntos Econômicos da entidade, Renato Lomonaco, reuniu especialistas para abordar aspectos jurídicos, tributários e estruturais do investimento no setor imobiliário português.



Reunião técnica entre ABRAINCC e Senior discute impactos da Reforma Tributária nos sistemas utilizados por incorporadoras Associadas



A ABRAINCC realizou, no dia 29/05, reunião com 50 representantes de empresas associadas, todas usuárias dos sistemas da Senior, para discutir os impactos da Reforma Tributária nas operações e rotinas contábeis do setor.

O encontro contou com a participação do Diretor Econômico da ABRAINCC, Renato Lomonaco, e teve como objetivo apresentar os trabalhos que a Senior está conduzindo em seus sistemas para adequação às mudanças tributárias previstas.

ABRAINC e EY promovem evento sobre novas regras de relatórios financeiros com foco em sustentabilidade para empresas de capital aberto

A ABRAINC, em parceria com a Ernst & Young (EY), promoveu no dia 06/06 um encontro com mais de 40 representantes de incorporadoras associadas para discutir as novas normas internacionais de divulgação de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade, os padrões IFRS 1 e 2 e CBPS 1 e 2 - no caso do Brasil.



O evento é fruto de um GT criado pela ABRAINC, composto apenas por empresas para as quais a norma tem aderência no momento.

Orientações às empresas associadas sobre novas regras tributárias são apresentadas em reunião conjunta com a empresa ROIT



A ABRAINC realizou, no dia 26/8, reunião exclusiva para associados sobre os impactos da Reforma Tributária no setor, conduzida pelo diretor de Assuntos Econômicos, Renato Lomonaco,

com apresentação de Lucas Ribeiro, CEO da ROIT. A ROIT é uma empresa de tecnologia e inteligência fiscal, que desenvolve soluções de automação e análise tributária, incluindo a Calculadora da Reforma Tributária.

Durante o encontro, foram apresentadas orientações práticas para que as empresas se preparem para a nova legislação.

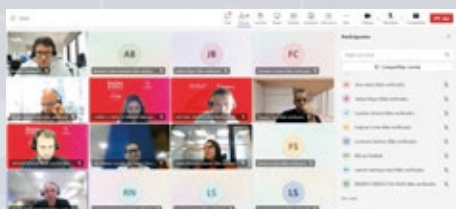
ABRAINCC promove reunião com IBRACON e CFOs de Associadas para discutir aperfeiçoamentos no modelo de provisão de distrato

A ABRAINCC realizou, no dia 2/9, reunião entre representantes do IBRACON e CFOs de incorporadoras associadas do segmento MAP para debater possíveis aperfeiçoamentos no modelo de provisão de distrato.



Durante o encontro, o IBRACON apresentou uma proposta de aprimoramento do modelo atualmente utilizado.

ABRAINCC promove reunião de GT criado com Bradesco sobre processos operacionais das incorporadoras com o banco



A ABRAINCC realizou no dia 8/9 reunião do Grupo de Trabalho (GT) Operacional com o Bradesco. Esse GT tem como objetivo aproximar as equipes de Repasse das incorporadoras e o banco, promovendo um espaço de diálogo sobre possíveis

melhorias no fluxo operacional.

Novo modelo para o crédito imobiliário é tema de reunião exclusiva da ABRAINCC com Associados

Reunião foi realizada no dia 17/9 e contou com a presença de mais de 50 executivos de incorporadoras. Foram apresentados os principais pontos do novo modelo para o crédito imobiliário em estudo pelo Governo e Banco Central (BC).



Mais de 190 representantes de incorporadoras participam de segundo webinar promovido pela ABRAINC com a ROIT sobre impactos da Reforma Tributária no setor



A ABRAINC realizou, em 4/11, a 2ª edição do webinar “Reforma Tributária e os Impactos no Setor Imobiliário”, em parceria com a ROIT, reunindo mais de 190 representantes de incorporadoras. O evento, exclusivo para associados, foi conduzido por Renato Lomonaco e Lucas Ribeiro e teve como objetivo aprofundar a compreensão das mudanças da Reforma Tributária e seus efeitos práticos no mercado imobiliário.

ABRAINC promove o webinar “Reforma Tributária – Pontos de Atenção pelos Departamentos Jurídicos”.

Live realizada no YouTube da ABRAINC em 19/11 debateu os impactos práticos da Reforma Tributária para os departamentos jurídicos e empresas do mercado imobiliário. O encontro foi mediado por Danila Oleinik e contou com a participação de Lucilene Prado e Breno Bassoli.



Reforma Tributária: ABRAINC discute ações imediatas para 2026 em webinar com Associados



Webinar exclusivo para associados da ABRAINC, realizado em 16/12, reuniu mais de 70 representantes de incorporadoras para debater ações imediatas relacionadas à Reforma Tributária com foco em 2026.

O encontro contou com a participação de Rodrigo Dias e de Renato Lomonaco, diretor de Assuntos Econômicos da ABRAINC, que apresentaram os principais impactos da nova legislação tributária para o setor imobiliário.

ENCONTROS COM INVESTIDORES



UBS

O presidente da ABRAINC, Luiz França, participou no dia 11/03, de um almoço com investidores organizado pelo UBS, um dos maiores bancos de gestão de patrimônio do mundo.

Durante o encontro, França apresentou perspectivas do mercado imobiliário e discutiu temas estratégicos, como SBPE, funding, FGTS e HIS na cidade de São Paulo.

Galápagos Capital

O presidente da ABRAINC, Luiz França, e o vice-presidente de Relações Institucionais, Cícero Araújo, receberam na sede da entidade, no dia 10/11, os executivos Gabriel Guimarães, Luiz Felipe Alves e André Marra, da Galápagos Capital.

O encontro tratou de alternativas de funding para o setor imobiliário e da possibilidade de operações estruturadas voltadas às incorporadoras.

A Galápagos apresentou sua atuação como companhia global de investimentos, fundada em 2019, com soluções em Investment Banking, Asset Management e Wealth Management.



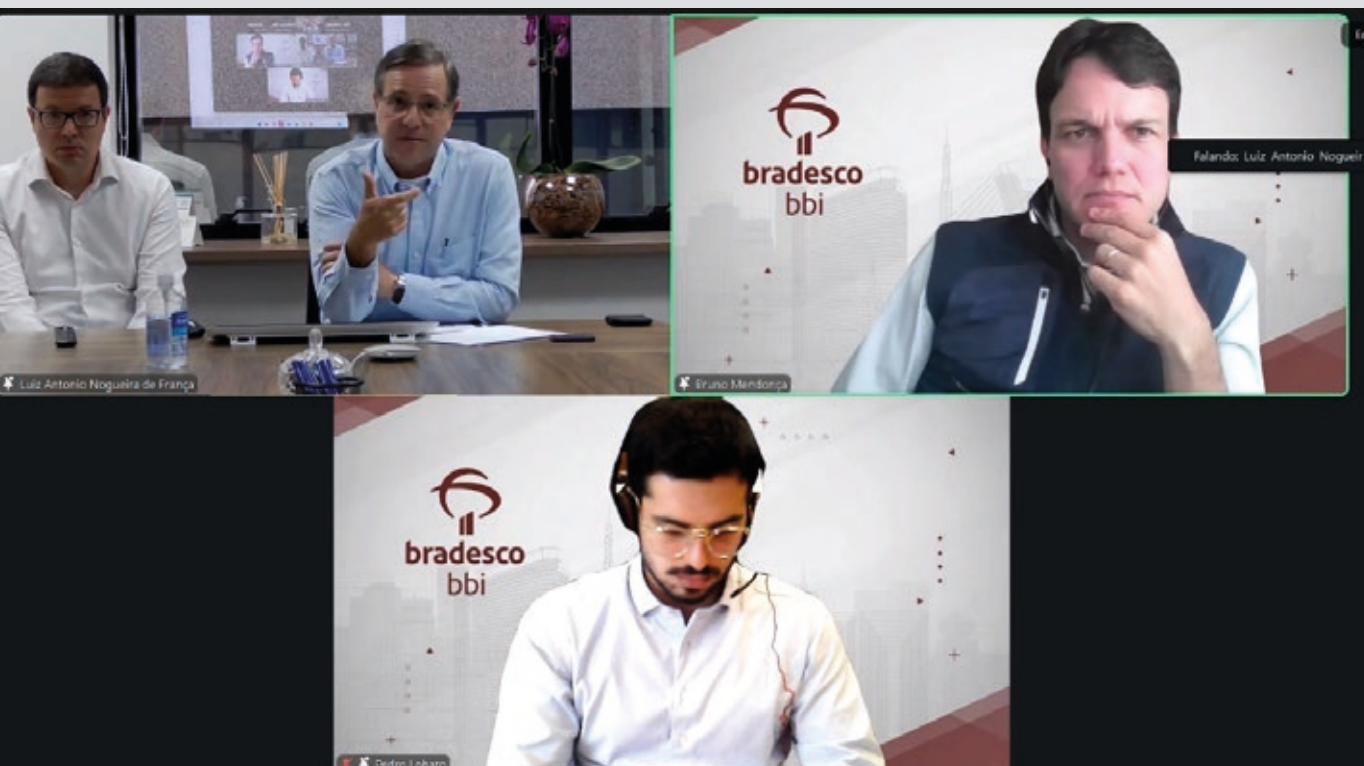
JP Morgan

O presidente da ABRAINC, Luiz França, participou de reunião, no dia 07/05, com analistas e investidores do JP Morgan, onde apresentou uma visão abrangente sobre o cenário atual e as perspectivas futuras do mercado imobiliário no Brasil.

França destacou dados que evidenciam a atratividade do setor, como a valorização dos imóveis acima da inflação, o crescimento das vendas, bônus demográfico populacional e demanda crescente.

Ele também abordou temas estratégicos para o futuro, como novas alternativas de funding ao mercado MAP, sustentabilidade do FGTS, desafios relacionados à mão de obra, industrialização, entre outros.

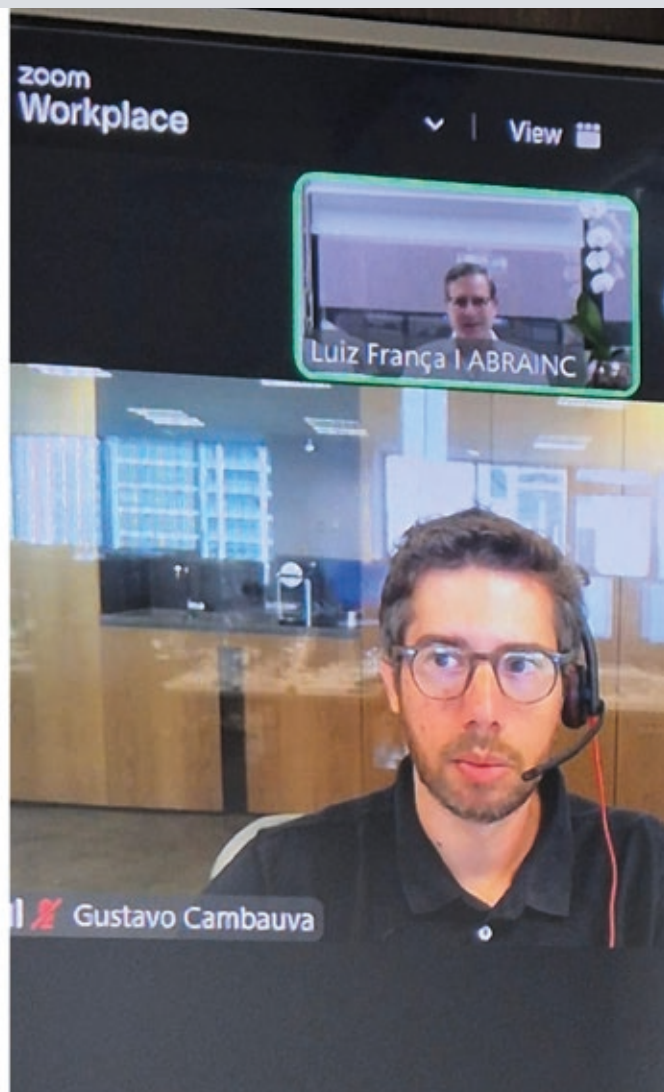




Bradesco BBI

O presidente da ABRAINC, Luiz França, apresentou um panorama atual e perspectivas do setor imobiliário em reunião com analistas e investidores do Bradesco BBI, realizada no dia 7/10.

França falou sobre a valorização das incorporadoras listadas em bolsa; a confiança dos empresários em relação à aquisição de terrenos e novos lançamentos; fatores estruturais que sustentam a demanda por imóveis novos, como a valorização imobiliária, o crescimento do valor do aluguel, mudanças demográficas e a alta intenção de compra.



BTG Pactual

O presidente da ABRAINC, Luiz França, reuniu-se no dia 19/3 com cerca de 40 analistas e investidores do BTG Pactual para debater o cenário atual e as perspectivas futuras do mercado imobiliário no Brasil.

Durante o encontro, França apresentou dados que demonstram a força do setor, como a valorização dos imóveis superior à inflação, o crescimento contínuo das vendas apontado pelos indicadores da ABRAINC, a atratividade do preço do metro quadrado no Brasil em comparação ao mercado global, entre outros temas.

PRESENÇA NOS PRINCIPAIS EVENTOS DO SETOR

Feicon 2025

Com presença destacada na abertura da Feira ao lado do presidente Lula e autoridades do governo federal, além de participação no ENIC, em reuniões e ações institucionais, ABRAINC apresentou propostas para fortalecer o setor e reforçou o papel da incorporação no desenvolvimento do Brasil.

A ABRAINC teve participação relevante na Feicon 2025 e no ENIC 100, entre 8 e 10 de abril, com presença institucional na abertura da feira, painéis técnicos e reuniões estratégicas. O presidente Luiz França participou da solenidade de abertura ao lado do presidente Lula, ministros e autoridades. A comitiva presidencial também visitou a casa construída pela Pacaembu Construtora, associada da entidade, na feira.

No segundo dia, Luiz França foi palestrante da Feiconference, no painel “Dia da Resiliência”, abordando oportunidades de investimento, cenário macroeconômico e desafios de crédito e funding do setor imobiliário. No mesmo dia, a ABRAINC marcou presença no ENIC 100 com o diretor de Assuntos Econômicos, Renato Lomonaco, que participou do painel sobre financiamento imobiliário, funding e desafios.

No terceiro dia da Feicon, o vice-presidente de RIG, Cícero Araújo, e os diretores Vladimir Iszlaji e Danila Oleinik estiveram presentes. O grupo integrou reunião da CBIC sobre os impactos do Provimento CNJ nº 169/2024, tema jurídico relevante para o setor. A programação incluiu ainda visita à casa da Pacaembu na feira, reforçando o relacionamento com empresas associadas.



Convenção Secovi-SP 2025



O presidente da ABRAIN, Luiz França, participou da Convenção Secovi-SP 2025, realizada no dia 19/8, em painel que debateu os desafios e perspectivas do mercado de médio padrão e habitação social.

Diálogos Brasil – A Reforma do Código Civil e os Impactos para a Sociedade

Evento realizado em 19/11, em Brasília, reuniu autoridades e especialistas, incluindo os senadores Rodrigo Pacheco e Efraim Filho. O evento também contou com participações do professor Paulo Doron, contratado pela ABRAIN para atuar no tema, e da advogada Juliana Cordeiro, do escritório HTJ, que representa a ABRAIN em algumas ações no STJ.



17ª edição do Citi Brazil Equity Conference



O presidente da ABRAINCC, Luiz França, participou no dia 1º de julho da 17ª edição do Citi Brazil Equity Conference. Reconhecido como um dos principais fóruns de diálogo entre empresas e investidores, nacionais e internacionais, o encontro reuniu importantes lideranças para discutir os

rumos da economia e os desafios de setores estratégicos, como a construção civil. Também participaram do debate Ely Wertheim, presidente executivo do Secovi-SP, e Ricardo Ribeiro Gontijo, CEO da Direcional Engenharia e associado da ABRAINCC.

Rio Construção Summit

O presidente da ABRAINCC, Luiz França, esteve no dia 25/9, no Rio de Janeiro, para participar do Rio Construção Summit, onde moderou um painel sobre os desafios e perspectivas de funding para o mercado imobiliário.



O painel contou com a presença do presidente da CAIXA, Carlos Vieira Fernandes; do presidente executivo do Secovi-SP, Ely Wertheim; do presidente do Conselho de Administração da Cury, Ronaldo Cury; e do diretor executivo da Abecip, Filipe Pontual.

XP Homebuilders Day



No dia 20/02, a convite da XP Investimentos, o presidente da ABRAINC, Luiz França, participou da abertura do XP Homebuilders Day, onde compartilhou insights sobre o cenário econômico e os indicadores do mercado imobiliário.

O secretário-executivo do Ministério das Cidades, Hailton Madureira, também participou do encontro.

Summit Imobiliário 2025

O presidente da ABRAINC, Luiz França, participou do Summit Imobiliário 2025, promovido pelo Estadão e Secovi-SP, no dia 30/06.

Durante sua participação, França abordou os desafios do setor diante de um cenário macroeconômico marcado por juros elevados. Apesar disso, destacou que os empresários seguem confiantes e que o investimento em imóveis continua se mostrando uma alternativa sólida e atrativa.



Blockchain Real Estate Summit 2025



Realizado em 06/06, no Cubo Itaú, o Blockchain Real Estate Summit 2025 reuniu especialistas e líderes do setor imobiliário para debater o futuro da inovação tecnológica no mercado. Renato Lomonaco, Diretor de Assuntos Econômicos da ABRAINC, foi um dos palestrantes do evento e

compartilhou sua visão sobre o impacto da tokenização no setor da incorporação.

Construsummit 2025

Durante sua participação no Construsummit 2025, no dia 04/06, Renato Lomonaco, diretor de Assuntos Econômicos da ABRAINC, apresentou uma análise detalhada sobre o cenário macroeconômico e perspectivas para o mercado imobiliário.



Sua palestra, realizada na trilha "Gestão Financeira: repensando o modelo de negócio no cenário atual", ressaltou como o setor mantém um bom desempenho, apesar dos desafios impostos pelos juros elevados.

Summit Abecip 2025



O diretor Econômico da ABRAINC, Renato Lomonaco, participou do Summit Abecip 2025, realizado no dia 14/8, em painel que discutiu o tema "Alavancas e Desafios do Mercado Imobiliário".

O debate reuniu importantes lideranças do setor, incluindo Daniel Sigelmann (diretor

do Departamento de Planejamento e Política Nacional de Habitação do Ministério das Cidades), Roberto Ceratto (diretor executivo de Habitação da CAIXA), Rodrigo Luna (presidente do Secovi-SP) e Renato Correia (presidente da CBIC), com moderação de Sandro Gamba, presidente da Abecip.

Instituto Ellit

No dia 15/8, o diretor Econômico da ABRAINC, Renato Lomonaco, participou de evento promovido pelo Instituto Ellit, associação voltada para a incorporação de casas, que reuniu cerca de 150 incorporadores.

Lomonaco apresentou um panorama do desempenho recente do mercado imobiliário e abordou o atual cenário de funding, destacando tendências, oportunidades e desafios para o setor.



Conecta Imobi 2025



O presidente da ABRAINCC, Luiz França, participou do Conecta Imobi 2025, realizado no dia 3/9, em painel que debateu os desafios do setor da construção. Além de França, participaram os presidentes da CBIC, Renato Correia, e do sistema Cofeci-Creci, João Teodoro. O debate foi

mediado por Marcelo Dadian, VP do grupo OLX.

CIMI 360

O Diretor de Assuntos Econômicos da ABRAINCC, Renato Lomonaco, participou do CIMI 360, Congresso Internacional do Mercado Imobiliário, realizado no dia 23/10. Ele esteve presente em painel sobre os impactos da Reforma Tributária no setor imobiliário.



O debate contou também com participações de Caio Portugal (AELO), Flávio Amaral (FIABCI-BRASIL), Heitor Kuser (CIMI360), João Teodoro (COFECI) e Guilherme Lapo (Rexperts).

Summit CBIC Norte-Nordeste



Renato Lomonaco, diretor Econômico da ABRAINCC, participou de painel do Summit CBIC Norte-Nordeste sobre o cenário econômico brasileiro e seus reflexos sobre o mercado imobiliário.

Promovido pela CBIC, em parceria com o Sinduscon-

CE, o evento recebeu autoridades, especialistas, dirigentes e empresários do setor na região nos dias 20 e 21 de março, na cidade de Fortaleza (CE).

Evento EY Brasil: perspectivas da Reforma Tributária para o setor imobiliário

Em 19/9, o diretor Econômico da ABRAINCC, Renato Lomonaco, participou de evento da EY Brasil sobre a reforma tributária no setor imobiliário, mediando painel com representantes da EY Brasil, MRV, Eztec e Iguatemi.



O debate abordou mudanças que impactam diretamente as empresas, como as regras de aproveitamento de créditos tributários e alterações no cálculo das alíquotas.

Live Senior: Impactos da Reforma Tributária ao setor



Em 11/9, o diretor Econômico da ABRAINC, Renato Lomonaco, participou de live promovida pela Senior para explicar os principais pontos da reforma tributária e seus impactos no setor de incorporação, destacando mudanças como o aproveitamento de créditos tributários e o cálculo das alíquotas.

Ele ressaltou a necessidade de preparação antecipada das empresas e explicou que, a partir de 2027, será preciso decidir entre permanecer no RET ou migrar para o novo sistema, decisão que exigirá análise financeira cuidadosa de toda a cadeia de fornecedores.

Construção Day 2025 da TOTVS

A ABRAINC marcou presença no Construção Day 2025, evento promovido pela TOTVS no dia 22/10, que reuniu lideranças da construção civil e do mercado imobiliário.

Representando a entidade, os diretores Renato Lomonaco (Assuntos Econômicos) e Vladimir Iszlaji (Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente) participaram de painéis com foco em cenário macroeconômico, ESG e boas práticas ambientais.



Evento do Migalhas sobre vícios construtivos no direito imobiliário



A diretora Jurídica da ABRAINC, Danila Oleinik, participou no dia 18/03, do evento Vícios Construtivos no Direito Imobiliário: Riscos, Desafios e Possíveis Soluções, promovido pelo Migalhas. O encontro reuniu especialistas para discutir os impactos da judicialização no mercado imobiliário, abordando desafios e estratégias para mitigar riscos.

Danila moderou um painel sobre contencioso imobiliário, litigância predatória e defesa do consumidor, reforçando

a importância de soluções que garantam equilíbrio entre proteção ao consumidor e segurança jurídica às incorporadoras. Carlos Alberto Santana, presidente da Comissão de Direito do Consumidor do IBRADIM, e Samantha Longo, doutoranda e mestre em Direito Empresarial e Cidadania pela UNICURITIBA, foram os debatedores do painel.

Congresso Regional do IBRADIM em Goiânia



Nos dias 5 e 6 de junho de 2025, a diretora Jurídica da ABRAIN, Danila Oleinik, participou do Congresso Regional Centro-Oeste do IBRADIM, em Goiânia, integrando painel sobre vícios construtivos.

Na ocasião, destacou a importância da segurança jurídica e de soluções eficazes para os desafios das incorporadoras, reforçando o apoio da ABRAIN, como patrocinadora, a iniciativas voltadas ao aprimoramento do ambiente regulatório e à disseminação de boas práticas no setor.

VI Congresso de Direito Imobiliário da região Sul e III Simpósio de Locações Imobiliárias da OAB-SP

A diretora jurídica da ABRAIN, Danila Oleinik, participou de dois eventos de destaque do cenário jurídico-imobiliário nacional, reforçando a atuação técnica e institucional da entidade.

Em 15/10, foi palestrante no VI Congresso de Direito Imobiliário da Região Sul, da OAB Paraná, abordando vícios construtivos e os impactos da judicialização em massa, e, em 17/10, integrou painel no III Simpósio de Locações Imobiliárias da OAB São Paulo, debatendo aspectos jurídicos e contratuais da habitação de interesse social (HIS e HMP).



Do Rio a Belém: Cities & Regions Hub Rumo à COP30



A ABRAINCC participou do evento "Do Rio a Belém: Cities & Regions Hub Rumo à COP30", realizado em 4/11, no Rio de Janeiro, que reuniu lideranças dos setores público e privado para debater a preparação para a COP30.

O encontro contou com a presença de autoridades e representantes de organismos internacionais, e a ABRAINCC foi representada pelo conselheiro Ronaldo Cury.

Agenda SP+Verde

A ABRAINCC participou, em 5/11, do evento Agenda SP+Verde, voltado ao debate sobre desenvolvimento sustentável e economia verde no contexto da COP30, realizado no Parque Villa-Lobos.

Na ocasião, o diretor de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente da ABRAINCC, Vladimir Iszlaji, integrou o painel sobre urbanismo e moradia na pauta climática, discutindo o papel do planejamento urbano e da arquitetura na construção de cidades resilientes.



Habitação de Baixo Carbono – Experiências Globais e Soluções Locais



O diretor de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente da ABRAINC, Vladimir Iszlaji, participou em 3/11 do evento "Habitação de Baixo Carbono – Experiências Globais e Soluções Locais", promovido pela CAIXA em São Paulo.

No encontro, foi lançada a ferramenta Benchmark Interativo para Projetos de Baixo Carbono (BIPc), desenvolvida pela CAIXA em parceria com a USP, voltada à mensuração e comparação das emissões de carbono embutido em projetos habitacionais.

São Paulo Climate Week 2025

A ABRAINC participou da São Paulo Climate Week 2025, em evento realizado em 4/8 no Inovabra, com a atuação do diretor de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Vladimir Iszlaji, como moderador de painel sobre desenvolvimento de produtos e projetos para um mercado de baixo carbono.



O debate abordou temas como densificação urbana, uso de materiais de baixo carbono, retrofit e estratégias para mitigação de ilhas de calor, sob uma perspectiva prática e integrada.



ASSUNTOS POR ÁREA

DIRETORIA DE ASSUNTOS ECONÔMICOS

Em 2025, a Diretoria de Assuntos Econômicos da ABRAINCO destacou-se pela atuação técnica e institucional em defesa do setor imobiliário, com foco nos desafios do crédito, do funding e da sustentabilidade do FGTS. A área produziu numerosos estudos e análises econômicas, contribuindo para o aprimoramento regulatório, a ampliação do acesso ao crédito e o fortalecimento da tomada de decisão das empresas do setor.

Principais temas trabalhados

**TOTAL ESTUDOS +
PUBLICAÇÕES EM
2025: 234**

↳ Publicações: **147**

↳ Apresentações: **51**

↳ Estudos e Pesquisas: **22** (inclui Pesquisa BNDES)

↳ Notas Técnicas /
Pleitos: **14**

CONTEÚDOS PRODUZIDOS

Boletins de Economia, Painel de dados econômicos e setoriais. Indicadores do Mercado Imobiliário.

Mensais: 12

→ ABRAINCO/Fipe: 5 indicadores: Lançamentos, Vendas, Oferta, Entregas e Distratos, totalizando 12 publicações.

Trimestrais: 8

→ ABRAINCO/Deloitte: 4 publicações;

→ Intenção de Compra BRAIN: 4 indicadores.

Semestral: 4

→ Relatório de Vendas por Cidade/Geobrain;

→ Relatório de Preços por m²/ Geobrain.

Divulgação de Indicadores Econômicos e Setoriais

107 publicações no ano.

Mensais: 89

- INCC
- IPCA
- CAGED
- PNAD-C mensal
- Produção do Minha Casa, Minha Vida
- IGMI-R
- Relatório de Cidades (17 publicações no ano)

Bi/Trimestrais: 16

- PIB
- PNAD-C trimestral
- Selic (oito reuniões)

Semestral: 2

- Painel de Dados – Macroeconomia e setor imobiliário

Boletins de Economia

- Mensais: 12
- Focus

- Trimestrais: 4
- Cenário Econômico
- Semestral: 2
- Painel de Dados

Estudos e Pesquisas Econômicas – 2025

- Novo modelo de crédito imobiliário
- Amortização adicional de financiamentos
- Impactos do novo modelo de crédito
- Valorização imobiliária e tetos do SFH
- Bolsa Família e impactos no mercado de trabalho
- Sustentabilidade do FGTS
- Atualização dos tetos do MCMV (abril e novembro)
- Comparativo entre crédito rural e imobiliário
- Blend de taxas – Faixa 4 do MCMV
- Impactos do saque-aniversário do FGTS
- Subsídios habitacionais: potencial e adequação
- Rendas do MCMV

- Fluxos da poupança e propostas de reforma
- EMGEA e financiamento pró-soluto
- Produtividade na construção do MCMV
- Benefícios econômicos e sociais do MCMV
- Cheques FGTS e financiamento "last mile"
- Modelos de locação social
- Participação em GT técnico do Conselho do FGTS
- Pesquisa com associados – BNDES
- Levantamento de dados setoriais para o BNDES

Notas Técnicas – Principais Destaques

Redução do Compulsório da Poupança

Proposta de liberação de 5% do compulsório da poupança (aproximadamente R\$ 37 bilhões) para novo crédito imobiliário, com taxa limitada a TR + 9,5% ao ano (teto do SFH). A medida pode reincluir cerca de 400 mil famílias no financiamento habitacional, sem custo ao Tesouro Nacional.

Avaliação do Fim da Isenção de IR sobre LCIs

Análise contrária à tributação das Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), com estimativa de aumento de cerca de 0,7 ponto percentual nas taxas de financiamento, comprometendo o acesso à moradia e o dinamismo da construção civil.

Indexação de Emolumentos pelo IPCA

Análise microeconômica destacando que os ganhos de produtividade decorrentes da digitalização dos cartórios não são capturados pelo IPCA, defendendo que o índice seja utilizado apenas como teto de reajuste.

Contrato de Primeiro Emprego

Avaliação crítica ao PL 5.228/2019, que reduz a arrecadação do FGTS em R\$ 3,1 bilhões, fragilizando o financiamento do MCMV, da infraestrutura e do saneamento, além de impedir a geração de empregos na construção civil.

- Impactos do Fim da Isenção das LCIs
- Novas Modalidades de Saque do FGTS
- LCI Institucional
- Contrato de Primeiro Emprego
- LCI – Imóveis Residenciais

Impactos de Novas Modalidades de Saque no FGTS

Análise do PL 6.980/2017, com alerta para impacto anual estimado de R\$ 63 bilhões, comprometendo o financiamento de 513 mil moradias de baixa renda e a geração de 820 mil empregos.

Notas Técnicas produzidas – 2025

- Amortização Adicional
- MP do eSocial
- Mecanismo de Saída – Bolsa Família
- Defesa dos Vetos Presidenciais – PMCMV
- Redução do Compulsório da Poupança
- Indexação de Emolumentos

Reuniões de CFO's

Ao longo do ano, a Diretoria de Assuntos Econômicos promoveu uma série de reuniões exclusivas com CFOs das empresas associadas, criando um espaço qualificado para debate técnico sobre temas econômicos que impactam a incorporação imobiliária. As reuniões abordaram pautas como os desdobramentos da reforma tributária e seus impactos práticos para as empresas; o panorama do mercado de CRI e as variáveis que influenciam as taxas de emissão; além da gestão da carteira de pró-soluto.



REUNIÃO CFOs
ASSUNTOS ECONÔMICOS
21 DE FEVEREIRO DE 2025
09H AS 10H30 - ONLINE

Pauta:
REFORMA TRIBUTÁRIA:
PRÓXIMOS PASSOS
O QUE OS CFOs PRECISAM SABER
PARA IMPLEMENTAR O NOVO
MODELO TRIBUTÁRIO

Convidado:
Rodrigo Dias
Sócio Sênior da E&O Advogados
Autor do Livro "Tributação das
Operações Imobiliárias" e colaborador do
2º Fórum Major Imobiliário (2022)

REUNIÃO CFOs
ASSUNTOS ECONÔMICOS
05 DE DEZEMBRO DE 2025
09H AS 10H - ONLINE

MODERAÇÃO: RENATO LOMONACO, DIRETOR DE ASSUNTOS ECONÔMICOS DA ABRAINC

TEMA:
PANORAMA
MERCADO DE CRI
QUAIS AS PRINCIPAIS VARIÁVEIS
QUE ESTÃO IMPACTANDO AS
TAXAS DE EMISSÃO

Convidado:
Bruno Miranda
Fundador da ABODA

REUNIÃO CFOs
ASSUNTOS ECONÔMICOS
13 DE JUNHO DE 2025
14H AS 15H30 - ONLINE

Pauta:
COMO FAZER A
GESTÃO DA CARTEIRA
DE PRÓ-SOLUTO

Convidado:
Luiz Maurício Garcia
CFO da Construtora Tenda

Com a participação de convidados especializados e moderação do diretor Renato Lomonaco, os encontros contribuíram para apoiar a tomada de decisão dos executivos.

DESENVOLVIMENTO URBANO E SUSTENTABILIDADE

A Diretoria de Desenvolvimento Urbano e Sustentabilidade acompanhou e atuou em temas relacionados à regulação urbanística, ao licenciamento e ao planejamento urbano, bem como na agenda ambiental aplicada ao setor da incorporação imobiliária.

A atuação envolveu interlocução técnica com o Poder Público, acompanhamento de normas e políticas públicas e participação em fóruns nacionais e internacionais sobre desenvolvimento urbano sustentável, incluindo presença inédita da ABRAINC na COP30.

Produção Técnica em 2025

Produção de 18 estudos e notas técnicas, voltados à análise e ao aprimoramento da regulação urbanística, do licenciamento e dos instrumentos de política urbana, com foco na segurança jurídica, na previsibilidade regulatória e na viabilidade dos empreendimentos imobiliários.

Temas abordados

→ **Regulamentação das Operações Urbanas Consorciadas (OUCAE)**

Estudos e manifestações técnicas sobre a regulamentação das operações urbanas, com foco na aplicação dos parâmetros urbanísticos e incentivos previstos em lei.

→ **Controle da destinação de HIS**

Análises técnicas relacionadas à regulamentação e à aplicação das regras de controle de destinação de unidades de Habitação de Interesse Social.

→ **Publicidade ostensiva em HIS**

Estudo sobre a regulamentação da publicidade associada aos empreendimentos HIS, considerando critérios urbanísticos e legais.

→ **PIU Arco Pinheiros**

Elaboração de estudo técnico sobre a regulamentação do Projeto de Intervenção Urbana, com foco na aplicação de incentivos e parâmetros urbanísticos.

→ **Parcelamento do solo**

Estudos voltados à regulamentação do parcelamento do solo, incluindo a aplicação de dispositivos da LPUOS e seus reflexos no licenciamento.

→ **Ativação de ZEUP**

Análise técnica sobre a regulamentação da ativação de Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana.

→ **Outorga onerosa do direito de construir**

Estudos e notas técnicas relacionados à aplicação dos critérios de cálculo e à padronização de procedimentos vinculados à outorga onerosa.

→ **Padronização de procedimentos urbanísticos**

Nota técnica voltada à uniformização de critérios e procedimentos administrativos no licenciamento.

→ **Parâmetros edílios do MCMV – FAR**

Estudo técnico sobre parâmetros edílios aplicáveis à modalidade FAR do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Principais Ações

Operações Urbanas Consorciadas

→ **OUC Faria Lima (Decreto nº 64.112/2025)**

- Participação técnica nas propostas ao decreto regulamentador da revisão da Operação;
- Reuniões com técnicos do Poder Público;
- Contribuições que garantiram a aplicação das mudanças legais e dos novos incentivos previstos na revisão.

→ **OUC Água Espraiada (Decreto nº 64.639/2025)**

- Elaboração de notas técnicas e envio de propostas;
- Reuniões técnicas com o Poder Público;
- Garantia da aplicabilidade dos novos incentivos;
- Maior segurança jurídica dos parâmetros urbanísticos;
- Regulamentação do aproveitamento de CEPACs, melhorando a aderência dos empreendimentos à Operação.

HIS, HMP e Política Habitacional

→ Revisão do Decreto de controle da destinação de unidades HIS e HMP (Decreto nº 64.244/2025)

- Interlocução com o Poder Público;
- Produção de notas técnicas;
- Aprimoramento da aplicação da norma e maior previsibilidade regulatória.

→ PIU Arco Pinheiros

- Produção de notas técnicas e envio de propostas de ajustes;
- Esclarecimento da aplicação de incentivos da lei específica e da lei ordinária;
- Defesa da manutenção das regras de cota de solidariedade;
- Reconhecimento do potencial construtivo adicional para EHIS e EHMP.

Parcelamento do Solo e ZEUP

→ Revisão do Decreto de Parcelamento (Decreto nº 57.558/2016)

- Participação técnica na revisão;
- Propostas para garantir a aplicabilidade dos dispositivos dos artigos 42-B e 42-C da LPUOS;
- Interlocução com mercado e Poder Público.

→ Ativação antecipada de ZEUP

- Envio de propostas de regulamentação;
- Adequação de parâmetros e contrapartidas financeiras à lógica da incorporação;
- Busca por maior clareza procedimental e segurança jurídica.

Outorga Onerosa, Quota Ambiental e Licenciamento

→ Atualização da planilha de outorga onerosa

- Atuação na publicação da planilha oficial;
- Adequação ao novo regramento do PDE e da LPUOS;
- Ampliação da previsibilidade das contrapartidas e celeridade do licenciamento.

→ **Atualização da planilha de quota ambiental**

- Adequação às alterações da LPUOS;
- Redução de entraves administrativos e maior agilidade nas análises.

→ **Reuniões periódicas com a Prefeitura de São Paulo**

- Instituição de agenda contínua com a Secretaria de Urbanismo e Licenciamento;
- Discussão de dúvidas técnicas dos associados;
- Encaminhamento de soluções para desburocratização do licenciamento.

Atuação setorial e programas habitacionais

→ **Zoneamento de São Paulo**

- Atuação na reversão da liminar que suspendia a integralidade do mapa do zoneamento;
- Retomada do andamento dos processos de licenciamento.

→ **Entorno do Parque Água Branca**

- Interlocução entre órgãos de patrimônio e Prefeitura;
- Reversão da suspensão de alvarás;
- Melhoria da celeridade do licenciamento na região.

→ **Minha Casa, Minha Vida – FAR**

- Pleitos incorporados total ou parcialmente na Portaria MCID nº 489/2025;
- Melhoria de parâmetros urbanísticos e edifícios.

→ **Simulador de Descontos do MCMV**

- Atualização contínua do simulador
- Acompanhamento das revisões de subsídios e complementos do programa

Meio Ambiente e Sustentabilidade

Principais ações

COP30 e atuação internacional

- Participação inédita da ABRAINC na COP30, viabilizada com apoio das associadas;
- 6 painéis coordenados pela ABRAINC;
- Apresentação de dados inéditos sobre o setor imobiliário;
- Realização de reuniões bilaterais;
- Parcerias firmadas com o Ministério das Cidades e com a CAIXA;
- Interlocução com ICLEI e ONU-Habitat;
- Inserção do setor nas agendas globais de descarbonização, cidades compactas e habitação sustentável;
- Ampliação da relevância nacional e internacional do setor imobiliário nas discussões climáticas.

Descarbonização e Eficiência Energética

→ Coalizão Habitação Net Zero 2050 – CAIXA

- Parceria firmada durante a COP30;
- Fomento à adoção de padrões de neutralidade de carbono na habitação até 2050.

→ Benchmark interativo para projetos de baixo carbono – Caixa Econômica Federal

- Desenvolvimento de ferramenta para troca de experiências entre empresas;
- Foco em empreendimentos financiados pela CAIXA.

→ Estudo Deep ESG – Emissões da Construção Civil (Brasil x Mundo)

- Análise comparativa das emissões de GEE no setor.

→ LABEE/MME – Eficiência Energética em HIS

- Participação em grupo de discussão sobre eficiência energética no segmento HIS.

Políticas Climáticas e Estudos Ambientais

→ Plano Clima – Mitigação e Adaptação (nacional)

- Participação nas consultas públicas.

→ Plano Clima do Município de São Paulo

- Participação na consulta pública para revisão do plano.

→ Áreas Contaminadas

- Opinião legal defendendo análise exclusiva pela CETESB;
- Estudo técnico sobre os impactos da Decisão de Diretoria nº 56/2024 da CETESB.

→ Coprocessamento de resíduos da construção civil

- Estudo técnico para embasar manifestação setorial junto à CETESB.

Normas, Taxonomia e Transparência

→ Taxonomia Sustentável Brasileira

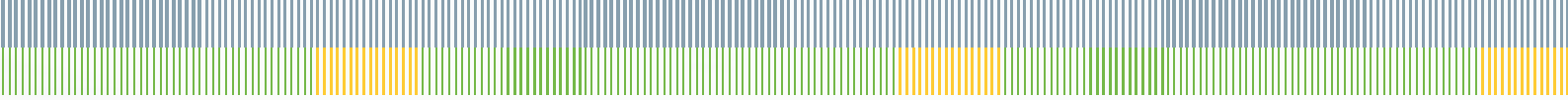
- Participação na consulta pública nacional;
- Estudo comparativo sobre eficiência energética, certificações e PBE-Edifica;
 - Elaboração do Guia de Eficiência Energética da ABRAIN (Studio Symbios).

→ GT IFRS S1 e S2

- Criação de grupo para discussão das normas de reporte integrado financeiro e de sustentabilidade.

→ Criação de Dashboard de plantio de árvores – São Paulo

- Desenvolvimento de ferramenta online de acompanhamento de plantios compensatórios (TCAs).



→ Participação em grupos técnicos e normas

- ABNT (EIV/RIVl e Áreas Contaminadas);
- Projetos científicos de descarbonização (IPT/USP – CCD Carbono Neutro).

→ Estudos Desenvolvidos (5)

- Coprocessamento;
- DD-56 – CETESB;
- Inventário Nacional de Emissões de Gases de Efeito Estufa – Construção Civil;
- Taxonomia Sustentável Brasileira;
- Guia de Eficiência Energética ABRAINC.

JURÍDICO

A Diretoria Jurídica acompanhou e analisou temas relevantes do Direito Civil, Urbanístico e Regulatório com impacto direto sobre contratos, empreendimentos imobiliários e políticas públicas habitacionais. A atuação concentrou-se no monitoramento de decisões judiciais, na análise da jurisprudência e no acompanhamento de propostas legislativas que afetam a segurança jurídica, a previsibilidade regulatória e o ambiente de negócios do setor da incorporação imobiliária.

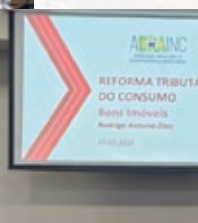
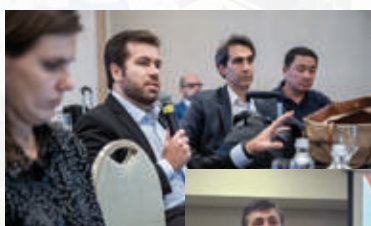
Reuniões Gerais do Jurídico

Espaço de debate técnico e atualização jurídica

Em 2025, a ABRAINCC realizou Reuniões Gerais do Jurídico com o objetivo de promover o debate técnico e a troca de informações jurídicas entre as associadas, abordando temas centrais para o setor da incorporação imobiliária.



Entre os assuntos abordados ao longo do ano, destacaram-se a Reforma Tributária e seus reflexos no mercado imobiliário; a proposta de reforma do Código Civil; questões estruturais como alienação fiduciária, distrato, FGTS e litigância abusiva; além de temas relevantes em discussão nos tribunais superiores (STF, STJ e TRFs). As reuniões também contemplaram debates sobre usucapião e adjudicação compulsória extrajudiciais, terceirização à luz da jurisprudência do STF e a execução de dívidas condominiais.



em imóveis submetidos à alienação fiduciária. Com a participação de juristas, professores, advogados e executivos do setor, as Reuniões do Jurídico reforçaram o papel da ABRAINC como articuladora de discussões qualificadas e atualizadas, promovendo a troca de experiências, o benchmarking entre associadas e a disseminação de conhecimento jurídico aplicado à realidade da incorporação imobiliária.

Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário

Articulação Institucional e Modernização do Mercado



O Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário (FNDI) ampliou, em 2025, sua atuação como instância de articulação institucional entre as principais entidades do setor imobiliário, de crédito e de registro de imóveis do país.

Integrado por ABRAINC, ABECIP, CBIC, IRIB, ONR e RIB, o Fórum tem como objetivo promover o diálogo técnico e institucional sobre temas estruturantes para o funcionamento e a modernização do mercado imobiliário brasileiro.

Ao longo do ano, o Fórum debateu pautas relacionadas à expansão do crédito, à redução de assimetrias informacionais e ao aprimoramento dos sistemas de registro e financiamento imobiliário. As reuniões presenciais permitiram o alinhamento entre as entidades e o aprofundamento de discussões sobre inovação, segurança jurídica e funcionamento do sistema imobiliário como um todo.

Nesse contexto, o **FNDI também atuou de forma coordenada na análise de iniciativas regulatórias com impacto relevante para o mercado, como a edição da Resolução COFECI nº 1.551/2025, que trata de plataformas digitais e tokenização imobiliária.** A partir das inconsistências jurídicas identificadas, o Fórum elaborou e publicou Nota Técnica conjunta, reforçando a necessidade de que inovações tecnológicas sejam compatíveis com o ordenamento jurídico vigente, a proteção ao crédito e a confiança dos consumidores.

Principais Temas Trabalhados

Taxa Selic – Definição dos Juros de Mora nas Dívidas Cíveis



O julgamento do Superior Tribunal de Justiça que definiu a **taxa Selic como juros de mora nas dívidas civis** foi importante porque **corrigiu uma distorção antiga**, trouxe **racionalidade econômica** ao Direito e aumentou muito a **segurança jurídica** para empresas e cidadãos.

- ABRAINC atuou fortemente no tema, defendendo a aplicação da Selic;
- Análise jurídica fundamentada em Nota Técnica do professor Gustavo Franco, ex-presidente do Banco Central, contratado pela ABRAINC para atuar no tema.

Fundamentos do entendimento adotado:

- Juros fixos geram distorções ao longo do tempo;
- Selic reflete o custo real do dinheiro em cada período;
- Adoção de critério técnico e uniforme, afastando índices arbitrários e acumulações indevidas.

Efeitos práticos da decisão:

- Maior previsibilidade nos cálculos judiciais;
- Redução de controvérsias sobre critérios de correção;
- Diminuição de riscos jurídicos e financeiros.

Estimativa de impacto econômico (simulação ABRAINC):

- Tempo médio considerado do processo: 5 anos;
- Comparação entre:
 - critério anterior: IGP-M + 1% ao ano;
 - critério atual: Selic;
- Economia estimada de R\$ 745 mil para cada R\$ 1 milhão discutido em juízo.

Direito de Protocolo

Segurança Jurídica e previsibilidade no Licenciamento Urbano

- Reconhecimento da constitucionalidade do Direito de Protocolo em todas as instâncias, com maioria já formada no Supremo Tribunal Federal (STF);
- Manutenção integral das normas municipais que asseguram a aplicação da legislação vigente à época do protocolo do projeto.

O que estava em discussão:

- Questionamento do Ministério Público quanto a suposto retrocesso ambiental;
- Risco concreto de paralisação de empreendimentos protocolados;
- Insegurança regulatória e comprometimento de investimentos, financiamentos e contratos.

O que é o Direito de Protocolo:

- Regra de transição presente há mais de 40 anos na legislação urbanística paulistana;
- Garante que o projeto seja analisado conforme a lei vigente na data do protocolo;
- Assegura previsibilidade, isonomia e segurança jurídica.

Atuação da ABRAINCC

- Ingresso no processo como amicus curiae, desde as primeiras fases;

Apresentação de:

- Memoriais técnicos;
- Dados econômicos e urbanísticos;
- Argumentos jurídicos estruturados.

Demonstração de que:

- Não há retrocesso ambiental;
- As regras de transição são constitucionais;
- A suspensão do instrumento gera impactos socioeconômicos relevantes;
- É necessária ponderação entre princípios constitucionais equivalentes.

Reconhecimento explícito pelo Judiciário

- Os argumentos da ABRAINC foram **expressamente reconhecidos nos votos vencedores do TJSP**;
- Destaque para o voto do **Desembargador Xavier de Aquino**, que:
 - Citou de forma direta e elogiosa artigo técnico do **Dr. Rodrigo Passaretti (Bicalho Navarro)**, que atuou representando a **ABRAINC no julgamento**.

Decisão no Tribunal de Justiça de São Paulo

- A ação foi julgada totalmente improcedente;
- O TJSP reconheceu que:
 - Não há retrocesso ambiental;
 - O Direito de Protocolo é instrumento legítimo de transição;
 - Sua supressão seria desproporcional e insegura;
 - A política urbanística municipal é constitucional.

Julgamento no Supremo Tribunal Federal

- O caso foi levado ao Plenário do STF;
- Já há **maioria formada** para:
 - Manter integralmente o acórdão do TJSP;
 - Reconhecer a constitucionalidade do Direito de Protocolo;
 - Afastar a tese de retrocesso ambiental;
 - Preservar a segurança jurídica e a confiança legítima.

O que essa decisão representa

- ✓ Segurança jurídica definitiva para projetos protocolados;
- ✓ Ambiente favorável ao investimento e ao financiamento imobiliário;
- ✓ Planejamento urbano consistente, com respeito às escolhas democráticas do Município;
- ✓ Preservação da produção habitacional, evitando paralisações e incertezas;
- ✓ Reconhecimento técnico da atuação institucional da ABRAINC, com argumentos incorporados à decisão.

Distratos Imobiliários

Cumprimento da Lei e validade da Cláusula Penal

A atuação da ABRAINC no tema dos distratos imobiliários está voltada à **defesa da aplicação da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato)**, com foco na preservação da segurança jurídica, do equilíbrio contratual e da previsibilidade econômica das incorporações imobiliárias.

A entidade atua para que seja reconhecida, pelo Judiciário, a **plena validade da cláusula penal de até 50%** nos contratos de compra e venda de unidades autônomas em incorporações imobiliárias, **desde que observados os requisitos legais expressamente previstos na legislação.**

Parâmetros legais

Aplicação da cláusula penal **nos contratos que atendam cumulativamente às seguintes condições:**

- Contratos firmados após a vigência da Lei do Distrato;
- Empreendimentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação;
- Previsão expressa da cláusula penal no instrumento contratual.

Nessas hipóteses, a legislação autoriza a **retenção de até 50% dos valores pagos**, como mecanismo legítimo de recomposição dos custos do empreendimento e de preservação do equilíbrio econômico-financeiro da incorporação.

Estudo jurídico e monitoramento da jurisprudência

- Realização de estudo jurídico em parceria com o escritório Machado Meyer, com análise de aproximadamente 700 julgados sobre a aplicação da Lei do Distrato;

→ Objetivos do levantamento:

- Avaliar o grau de aceitação da lei pelos tribunais;
- Identificar critérios adotados para a aplicação da cláusula penal;
- Mapear riscos e tendências jurisprudenciais.

Principais conclusões:

→ A retenção de até 50% tem sido reconhecida quando os contratos:

- Observam os requisitos legais;
- Possuem cláusulas claras e expressas;

→ **Decisões divergentes decorrem, em geral, de:**

- Ausência de previsão contratual adequada;
- Contratos fora do escopo temporal da lei;
- Empreendimentos não submetidos ao patrimônio de afetação.

Atuação institucional da ABRAINCC

- Defesa da aplicação da Lei do Distrato conforme o modelo aprovado pelo Congresso Nacional;
- Acompanhamento contínuo da jurisprudência para evitar interpretações que:
 - Relativizem a norma legal;
 - Restabeleçam entendimentos anteriores à lei;
 - Desconsiderem o regime jurídico do patrimônio de afetação.

HIS – Ação Civil Pública em São Paulo

Decisão favorável em Primeira Instância

- Acompanhamento da Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público de São Paulo que questionava o modelo de produção privada de HIS e HMP.

Atuação da ABRAINCC (em conjunto com o Secovi-SP):

- Defesa da legitimidade do modelo instituído pelo Plano Diretor;
- Demonstração da relevância da produção privada para combate ao déficit habitacional diante da limitação de recursos públicos;
- Comprovação da existência de mecanismos legais de controle e sanção;
- Crítica à suspensão ampla da política pública como medida desproporcional.

Decisão judicial:

- Rejeição do pedido de suspensão do programa;
- Preservação do modelo legal de HIS e HMP;
- Reconhecimento de que eventuais irregularidades devem ser apuradas caso a caso.

Situação atual:

- Decisão favorável em primeira instância;
- Processo aguarda julgamento das apelações em segunda instância.

Reforma do Código Civil

- Acompanhamento dos debates sobre a proposta de reforma do Código Civil, que prevê alterações em mais de 50% de seus dispositivos;
- ABRAINCC contratou o professor e advogado **Paulo Doron de Araújo** para atuar no tema.

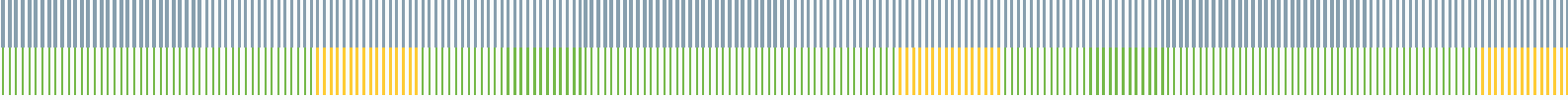
Principais contribuições:

- Alerta para riscos à segurança jurídica;
- Preocupação com a relativização da força obrigatória dos contratos;
- Avaliação dos impactos sobre investimentos e estruturação empresarial.

Engajamento com associados:

- Realização de webinar exclusivo sobre os riscos e impactos da reforma;
- Participação de mais de 100 representantes de incorporadoras associadas.

ABRAINCC seguirá acompanhando de perto as discussões, para garantir segurança jurídica e previsibilidade ao mercado da incorporação brasileiro.



Emolumentos

Cartorários – Minas Gerais

Admissão como *Amicus Curiae*

→ A ABRAINC foi admitida como ***amicus curiae*** em **Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI)** em tramitação no Tribunal de Justiça de Minas Gerais, que questiona os **expressivos aumentos na tabela de emolumentos dos serviços notariais e de registro** no estado.

→ Atuação da entidade visa:

- Alertar para os impactos da majoração excessiva das custas cartorárias sobre o custo da habitação;
- Evidenciar os efeitos negativos sobre o acesso à moradia, especialmente para famílias de baixa renda;
- Apontar os reflexos da medida no ambiente de negócios da incorporação imobiliária em Minas Gerais.

ASSUNTOS TÉCNICOS E RELACIONAMENTO COM A CAIXA

Reuniões Operacionais com a CAIXA – 2025

A ABRAINC realizou, ao longo de todo o ano, seis encontros presenciais com a CAIXA exclusivo para incorporadoras associadas, com foco na rotina operacional das empresas, para fortalecer o relacionamento e aperfeiçoar os processos de financiamento habitacional junto ao banco.

Reuniões

► 19 de fevereiro de 2025



Primeira reunião operacional de 2025 com a CAIXA reuniu cerca de 60 representantes de incorporadoras associadas, em São Paulo. Comandada por Marcia Haddad, a reunião teve a participação de diversos gestores da CAIXA, como o superintendente nacional da BEMCC, Raul Gomes (contratação PJ), as Gerentes Nacionais Vinolia Curvina (BEMCC) e Lorena Marcelino Bahia (BEMPF), o gerente da CEHAN, Eduardo Pimentel, George Chaves (contratação PF), além do

superintendente da SEC CC, Fabio Rodrigues da Silva e sua equipe.

Principais assuntos tratados:

- Disponibilização, no Portal das Construtoras, de todos os relatórios em formato Excel ou TXT;
- Implementação da Transferência Intermediada, possibilitando a troca do mutuário da unidade habitacional inadimplente após o encerramento da obra;
- Implementação da possibilidade de troca da unidade habitacional em garantia durante a fase de obra, desde que a unidade não tenha sido reavaliada;
- Readequação do Selo Casa Azul nos quesitos de:
 - Aproveitamento de águas pluviais;
 - Uso de madeira certificada.

► 09 de abril de 2025



Mais de 50 representantes de incorporadoras participaram presencialmente da segunda reunião operacional de 2025, que contou também com a presença de 15 gestores da CAIXA, liderados por Raul Gomes, Eduardo Pimentel e Nathalia Matuck.

Principais assuntos tratados:

- Adequação do Portal das Construtoras, possibilitando:
 - Download de DCD e EPR de uma única vez;
 - Criação de relatório consolidado identificando: agregação; fração de terreno; liberação de obra e remuneração.
- Otimização do SIOPI para permitir upload de matrículas de imóveis com até 100 MB;
- Definição de modelo de placa pós-obra do MCMV para disponibilização nos empreendimentos financiados;

► 11 de junho de 2025



A terceira reunião operacional do ano contou com a participação de mais de 80 representantes de incorporadoras e gestores da CAIXA, incluindo Raul Gomes, Fernando Morales, Eduardo Pimentel e Fábio Rodrigues da Silva.

Principais assuntos tratados:

- Treinamento do Portal das Construtoras, com criação de cartilha explicativa dos diversos relatórios disponíveis;
- Implantação de piloto para entrega antecipada da PLS no início do mês, com projeção dos serviços até o último dia do mês e possibilidade de vistoria no mês seguinte;
- Revisão do formato do Laudo de Análise de Engenharia, com inclusão das informações das incidências aprovadas pela CAIXA.

► 13 de agosto de 2025



A quarta reunião operacional ABRAINCA-CAIXA de 2025 reuniu mais de 60 representantes de incorporadoras e cerca de 20 gestores da CAIXA, incluindo lideranças nacionais das áreas PJ, PF, CEHAN, SEC CC e, pela primeira vez, logística, que passará a acompanhar as pautas operacionais.

Assuntos tratados:

- Retificação do funcionamento da API do Portal das Construtoras, com disponibilização de todos os relatórios, incluindo DCD;
- Regularização de erros em contratos, incluindo:
 - Débito TCCAV;
 - Encerramento de 1ª demanda;
 - Encerramento de agregação.
- Possibilidade de que os CCAs executem contratações de:
 - Processos internalizados;
 - Clientes estrangeiros.

► 08 de outubro de 2025



O quinto encontro de 2025 reuniu mais de 70 representantes de incorporadoras e cerca de 20 gestores da CAIXA, entre eles Raul Gomes, Fernando Morales, Eduardo Pimentel e Fábio Rodrigues da Silva, além da superintendente nacional de Logística, Fabiana Helena Cordeiro.

Assunto tratados:

- Retificação de erros no VMD, na cobrança da rotina fiador e no desbloqueio de PF registrado;
- Emissão, assinatura e disponibilização no SIOPI do Termo de Cancelamento de Garantia, além da baixa de garantias;
- Prorrogação do prazo de encerramento das contratações PJ SBPE por mais um mês, em razão da suspensão ocorrida em outubro de 2025;
- Implantação de piloto no SIOPI – Visão Empreendedor, com

disponibilização do percentual aferido das obras em até D+2 dias úteis após a vistoria;

- Implantação da aferição programada para sistemas offsite e elementos pré-fabricados, respeitando limite de nota fiscal e demais regras;
- Criação de Sala de Guerra na SEC, para apuração de diversos erros de sistema, totalizando 33 itens.

► 03 de dezembro de 2025



A última reunião do ano contou com a presença de mais de 60 representantes de incorporadoras. Pela CAIXA, participaram os Superintendentes Nacionais: Raul de Oliveira Gomes (Contratação PJ); Elaine Cristina Siqueira Coelho (Contratação PF); Fabiana Helena Cordeiro (Novos Negócios); além do novo Superintendente Executivo da SEC CC, Cassiano de Jesus; do Gerente da CEHAN, Eduardo Pimentel, diversos gestores das superintendências nacionais e

outros de áreas vinculadas à Habitação.

Principais assuntos:

- Implantação de piloto para disponibilização de diversos relatórios por meio do SIHOJ;
- Possibilidade de pagamento da prestação de amortização pela pessoa física durante a fase de obra;
- Possibilidade de abertura, no sistema, das análises de engenharia diretamente pelas empresas;
- Definição de que, em dezembro de 2025, obras com classificação "normal" e com NDT poderão ter:
 - Liberação da medição por PLS;
 - Vistoria a ser realizada em janeiro de 2026.

Reuniões Específicas ABRAINC-CAIXA

- **Transferência Intermediada: CAIXA apresenta passo a passo da substituição do mutuário inadimplente após encerramento da obra**

Realizada no dia 20/3, reunião tratou especificamente da operação da Transferência Intermediada, ou seja, a substituição do mutuário inadimplente após o encerramento da obra, nos casos em que o cliente deseja devolver a unidade habitacional à incorporadora.

Realizada em formato híbrido, contou com a presença física de aproximadamente 50 representantes de Associadas e mais de 150 participantes on-line.

A CAIXA demonstrou o passo a passo de toda a operação, com os devidos esclarecimentos necessários à sua execução, como a obrigatoriedade de ocorrer até 180 dias do Habite-se e, no mínimo, três parcelas do pagamento pelo mutuário em atraso.

- **Retrofit: CAIXA apresenta detalhes da nova linha de financiamento para Retrofit e requalificação urbana em reunião com Associados ABRAINC**



No dia 28/8, foi realizada reunião exclusiva com associadas para apresentar a nova linha Apoio à Produção Retrofit, voltada ao financiamento da requalificação de edifícios antigos, degradados ou ociosos para uso habitacional. A iniciativa busca estimular a reocupação planejada de áreas centrais e a valorização da infraestrutura urbana existente.

Atrasos em ligações de Energia

Setor imobiliário relata à ANEEL graves atrasos em ligações de energia da Enel em São Paulo



Os atrasos da Enel na ligação definitiva de energia em empreendimentos imobiliários prontos em São Paulo foram discutidos em reunião realizada em 22/01, em Brasília, com o diretor da ANEEL, Sandoval de Araujo Feitosa Neto, com participação da ABRAINC.

Entre os prejuízos relatados, as entidades destacaram:

- Falta de energia suficiente para atender a totalidade de unidades;
- Aumento de custo/risco de viabilidade dos empreendimentos;
- Repasse do aumento para o cliente, levando a uma imagem negativa do setor;
- Prejuízos financeiros com

ligações provisórias e uso de geradores a diesel, com eventuais sinistros não cobertos;

- Desconfiança entre investidores e compradores.

Também participaram da reunião representantes da Aelo, CAIXA Econômica Federal, CBIC, Secovi-SP e SindusCon-SP.

SABESP

Participação nas reuniões regulares com a SABESP, em conjunto com Sinduscon-SP e Secovi-SP



- Discussão do novo Guia de Empreendimentos Imobiliários, lançado em julho de 2025;
- Apresentação, em reunião de 11 de agosto, de estudo da USP sobre consumo médio de água na habitação popular (70 a 120 litros por habitante/dia).

Principais assuntos tratados:

- Redução do estoque de processos em atraso e reestabelecimento dos prazos de atendimento (após ataque cibernético);
- Introdução da Reunião de Partida de Projeto para definição das obras sob responsabilidade da SABESP;
- Novas obras com seguro-garantia de término de obra em substituição à caução.

PBQP-h – Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat

Participação ABRAINC

- Membro titular oficial do CTECH – Comitê Nacional de Desenvolvimento Tecnológico da Habitação;
- Representação no GT SiAC – Sistema de Avaliação de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil;
- Representação no GT SiNAT – Sistema Nacional de Avaliação Técnica;
- Representação no GT Sustentabilidade.

Projeto Construa Brasil – MDIC

Participação no Projeto Construa Brasil, voltado à melhoria do ambiente de negócios do setor da construção.

- Segunda fase do projeto com:
 - Eixo Industrialização: capacitação em construção industrializada e coordenação modular (EVG/ENAP);
 - Eixo Digitalização: criação de uma célula BIM no Norte do país.
- Novo prazo de vigência: a definir;
- Recursos previstos para o 2º ciclo: R\$ 1 milhão;
- Elaboração de novo plano de trabalho.

Diretriz Nacional – Garagens com SAVE (Sistemas de Alimentação de Veículos Elétricos)

Acompanhamento da consulta pública e da publicação de diretrizes sobre ocupações com estações de recarga de veículos elétricos.

Cronologia do assunto:

🕒 **05 ABR 24** – Publicada Consulta Pública do da Minuta do Parecer Técnico da Polícia Militar do Estado de SP - Corpo de Bombeiros CCB-001/800/2024 – Ocupações com estações de recarga para veículos elétricos;

🕒 **06 MAI 24** - Publicada a Portaria nº CCB-002/800/2024 – Prorrogar por 90 dias a Consulta Pública da Minuta do Parecer de “Ocupações com estações de recarga para veículos elétricos” – até dia 04 agosto 2024;

🕒 **27 AGO 25** - A LIGABOM divulgou uma diretriz nacional técnica e orientadora sobre garagens com sistemas de alimentação de veículos elétricos (SAVE), **esclarecendo que não se trata de norma oficial**; a regulamentação definitiva ficará a cargo dos Corpos de Bombeiros Estaduais, conforme suas competências locais.

Principais dificultadores:

→ **Edificações existentes:**

Exigência de chuveiros automáticos com malha da tubulação interligada ao sistema de hidrantes;

→ **Edificações novas:**

Tempo requerido de resistência ao fogo (TRRF) mínimo de 120 minutos (antes 90 minutos) – inviabiliza lajes nervuradas, aumenta custo da estrutura, etc.

🕒 **18 NOV 25** – O Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo (CBPMESP) emitiu Portaria disponibilizando para Consulta Pública (até 12 de dezembro) proposta de atualização da IN nº 41, adotando as recomendações da Diretriz Nacional da LIGABOM; A exigência de sinalização se aplica a garagens de edificações novas e existentes;

O CBPMESP sinalizou em reunião presencial, o seguinte cronograma para as próximas ações:

- 4º TRI / 2025 - Consulta Pública da IT nº 41 e eventual publicação, podendo a publicação passar para o 1º TRI 2026;
- 1º e 2º TRI / 2026 - Processo de aprovação das tabelas com parâmetros estruturais, ventilação, detecção, alarme e combate a incêndio para edificações novas;
- 4º TRI / 2026 - Começo da consulta pública sobre edificações existentes.

GT Segurança do Canteiro de Obras

Realização de 3 reuniões presenciais em 2025.

Temas discutidos:

- NR-01 – riscos psicossomáticos;
- Elevadores – segurança, controle e eficiência;
- Equipamentos de guindar: gruas e cremalheiras.

Reuniões

► 21 de maio

Debates sobre NR-01 e boas práticas



O encontro reuniu representantes de 20 empresas associadas e contou com a participação virtual do auditor fiscal Mauro Marques Muller, que apresentou os principais pontos da Norma Regulamentadora NR-01, com foco nos riscos psicossociais e psicossomáticos, além de esclarecer a prorrogação do prazo para implementação das mudanças para 2026.

► 14 de agosto

Segurança e eficiência em elevadores



O encontro reuniu cerca de 20 gestores de SST - Saúde

e Segurança do Trabalho de empresas associadas para tratar do tema elevadores, com foco em segurança, controle e eficiência.

A apresentação foi conduzida pelos engenheiros Rafael Soares e Everton Contierro, da Tenda, abordando conceitos, aspectos de segurança e etapas de montagem.

► 30 de setembro

Cuidados na contratação e uso de guas e cremalheiras



O consultor Odirley Botelho, especialista em guas e cremalheiras, apresentou os requisitos das normas técnicas aplicáveis e os cuidados necessários nos processos de contratação, uso, operação e desmontagem desses equipamentos nas obras.

Pesquisa de Acidente de Trabalho nas Obras

Pesquisa lançada em maio de 2021, é uma importante ferramenta mensal de gestão que possibilita o monitoramento e manutenção dos índices positivos de sustentabilidade social do setor de incorporação imobiliária junto aos stakeholders.

Principais números:

- Finalização de 2025 com a 57ª edição publicada;
- Encerramento do ciclo anual previsto para janeiro de 2026;
- Obtenção de informações específicas da construção civil para avaliação de indicadores de sustentabilidade social;
- Separação de obras em andamento por segmento: Habitação Popular e MAP;
- Mensuração de porcentagem de mão de obra própria das incorporadoras respondentes.



ABNT – Normas Técnicas

Atuação técnica da ABRAINC, em conjunto com associadas, no âmbito da ABNT tem resultado em avanços relevantes na revisão e elaboração de normas técnicas, com impacto direto sobre custos, viabilidade técnica, segurança e padronização dos empreendimentos imobiliários.

Representação Institucional

- Representação da ABRAINC no COBRACON – Conselho da ABNT/CB-002;
- O COBRACON é composto por ABRAINC, CBIC, Secovi-SP e SindusCon-SP, com participação da CAIXA, para definição das estratégias de atuação nas diversas normas brasileiras da categoria.

Reunião realizada em 15 de abril com o presidente da ABNT: melhorias na gestão de normas técnicas são discutidas



Em 11/4, representantes do COBRACON – Conselho do CB-

02 da ABNT – realizaram reunião com o presidente da ABNT, Mario William Esper, durante o ENIC/Feicon. O encontro teve como objetivo discutir os desafios relacionados às normas técnicas da construção civil e propor ações para um gerenciamento mais eficiente das normas existentes, além de um acompanhamento mais criterioso das novas normas em desenvolvimento. Representando a ABRAINC, participaram da reunião a consultora sênior Marcia Haddad e o diretor de Produtos e Projetos da MRV, Flávio Paulino, ambos integrantes da diretoria do COBRACON.

Acompanhamento ABNT

Participação ativa em comissões e normas dos seguintes CBs:

- CB-002 (Construção Civil)
- CB-003 (Eletricidade)
- CB-004 (Máquinas e Equipamentos)
- CB-018 (Cimento, Concreto e Agregados)
- CB-022 (Impermeabilização)
- CB-024 (Segurança Contra Incêndio)
- CB-040 (Acessibilidade)

Principais conquistas

- **Não obrigatoriedade de instalação de vidro de segurança** em janelas de unidades residenciais de até 0,64 m²;
- **Contenção da alteração da altura mínima de 80m para obrigatoriedade na instalação de elevador de bombeiros**, barrando a proposta em baixar para 60m;
- **Retirada do capítulo de “Estratégias Construtivas” da Norma de Desempenho, quesito Térmico das Edificações**, que poderia gerar ações judiciais futuras;
- **Proposta aprovada pela comissão de classificação das tipologias de elevadores na Norma de Cálculo de Tráfego de Elevadores**, ajustando o texto para **evitar interpretações que poderiam gerar ações judiciais**, uma vez que a classificação anterior por padrão (baixo, médio e alto) apresentava riscos regulatórios.



Atuação em demais normas sob acompanhamento:

- Participação em reuniões mensais de **acompanhamento da Análise de Votos da Norma de Exaustão de churrasqueiras**, garantindo a contenção de exigências incompatíveis com a prática técnica das associadas;
- **ABNT NBR 6118 – Projeto de Estruturas de Concreto;**
 - **Conquista da opcionalidade da ATP – Avaliação Técnica de Projeto** para edifícios residenciais multifamiliares e comerciais com até cinco pavimentos.

→ Norma de Gerenciamento de Resíduos – Classificação como Subproduto

- **Manifestação contrária à proposta de exclusão da classificação de subproduto para materiais da construção civil**, tema que permanece em debate na comissão.

→ Norma de Serviços Imobiliários – CRECI

- Participação da ABRAIN, em conjunto com Secovi-SP e SindusCon-SP, em diversas reuniões do projeto de norma. Organização de grupo de trabalho conjunto.

→ ABNT NBR 14081-1 – Argamassa Colante Industrializada

- Realização de **sondagem junto aos principais fabricantes**, reunião com associadas e consultor de revestimentos cerâmicos para **análise dos impactos da revisão proposta** da norma aplicável ao assentamento de placas cerâmicas e porcelanatos.

→ Norma de Absortância / Desempenho Lumínico

- Realização de **pesquisa de mercado**, apresentada à Comissão da norma, demonstrando que os índices de **radiação solar e refletância à luz visível de tintas foscas** não eram disponibilizados pela maioria dos fabricantes. Como resultado, esses índices deixaram de ser referência para a revisão da norma de Desempenho Lumínico.

Normas Técnicas – Publicações e Normas em Andamento

Publicações 2025

→ ABNT NBR 9077:2025 – Saídas de emergência

Sucesso na solicitação de alteração da altura mínima para obrigatoriedade de elevador de emergência e nas distâncias até as rotas de fuga.

→ ABNT NBR 7199:2025 – Vidros na construção civil

ABRAIN em conjunto com a CBIC vetou a proposta inicial da Comissão de alterar o vidro das janelas de comum para vidro de segurança.

Em andamento 2025

► **Exaustão de Churrasqueiras**

Acompanhamento das discussões técnicas sobre os critérios de exaustão aplicáveis a churrasqueiras em edificações, com participação nos debates da comissão responsável pela norma.

► **Guarda-corpos**

Participação nas discussões do projeto de norma voltado aos requisitos técnicos e de segurança para guarda-corpos em edificações.

► **Cálculo de Tráfego de Elevadores**

Acompanhamento da revisão dos critérios e metodologias de cálculo de tráfego de elevadores, com análise dos impactos para edificações residenciais e comerciais.

► **Estruturas de Concreto**

Acompanhamento das revisões normativas relacionadas a estruturas de concreto, com foco nos parâmetros técnicos aplicáveis ao projeto e à execução.

► **Impermeabilização**

Participação nas discussões técnicas das normas de impermeabilização, acompanhando propostas de atualização de critérios de projeto e execução.

► **Desempenho Lumínico**

Atuação no acompanhamento da revisão da norma de desempenho lumínico, incluindo a participação nas discussões sobre os parâmetros técnicos adotados.

► **Eficiência Energética**

Participação nas discussões sobre requisitos de eficiência energética em edificações, acompanhando o desenvolvimento e a consolidação dos critérios normativos.

COMUNICAÇÃO E MARKETING

Protagonista da incorporação na imprensa nacional

Presença qualificada nos principais veículos de comunicação do país e voz ativa em defesa dos interesses do setor e grandes debates econômicos e urbanos

Em 2025, a ABRAINCC ampliou sua presença na imprensa nacional, reforçando seu papel como referência e porta-voz da incorporação imobiliária no Brasil. Ao longo do ano, a entidade **esteve presente em 5.413 matérias, reportagens e artigos, com 423 publicações nos principais veículos de comunicação do país, evidenciando uma atuação focada em relevância e credibilidade.**

Essa presença na imprensa teve um **valor equivalente de mídia de R\$ 66 milhões e impactou uma audiência estimada em 394 milhões de pessoas, fortalecendo a defesa dos interesses do setor e ampliando sua visibilidade nos debates econômicos, urbanos e institucionais mais relevantes.**

Essa presença esteve concentrada em veículos de grande influência nacional, como Valor Econômico, Folha de S.Paulo, O Globo, Estadão, TV Globo, GloboNews, CNN Brasil, TV Band, TV Record, Rádio CBN, entre outros, garantindo que as mensagens do setor chegassem de forma qualificada a tomadores de decisão, investidores, autoridades públicas e formadores de opinião.



Expansão digital e fortalecimento da comunicação

A ABRAINCC registrou avanço consistente em seus canais digitais ao longo de 2025, ampliando o alcance de seus conteúdos e fortalecendo a comunicação com associados, parceiros e demais públicos de interesse. O site da entidade superou a marca de 210 mil usuários no período, com crescimento significativo no número de acessos, novos visitantes e sessões, refletindo o interesse crescente pelos conteúdos técnicos e institucionais produzidos ao longo do ano.



Nas redes sociais, a expansão das bases reforçou o papel desses canais na disseminação de informações e posicionamentos do setor. O Instagram ultrapassou 27 mil seguidores, enquanto o LinkedIn superou 21 mil conexões, ambos com crescimento relevante em relação ao ano anterior. O YouTube também apresentou evolução, ampliando seu alcance junto ao público interessado nos principais temas do mercado imobiliário.

A comunicação direta por e-mail manteve trajetória de crescimento, com a base de relacionamento alcançando quase 36 mil contatos ao final de 2025. Ao longo do ano, as campanhas enviadas atingiram um volume expressivo de mensagens entregues e abertas, fortalecendo o vínculo com os públicos da ABRAINCC e ampliando a capilaridade das ações institucionais da entidade.



IncorporaCast: diálogo qualificado sobre os caminhos da incorporação imobiliária

Em 2025, o IncorporaCast, podcast da ABRAINC, consolidou-se como um espaço estratégico de debate sobre os principais desafios, tendências e transformações do setor imobiliário.

Ao longo do ano, foram gravados 20 episódios (do 49º ao 68º), abordando temas como diversidade, liderança feminina, inovação, ESG, tecnologia, crédito, sustentabilidade, industrialização, mercado de capitais e desenvolvimento urbano, sempre com a participação de lideranças empresariais, especialistas e executivos de referência.

Episódios do IncorporaCast – 2025



Revista Incorpora – 2ª edição

A ABRAINC produziu em 2025 a 2ª edição da Revista Incorpora, consolidando a publicação como um importante instrumento de informação, análise e reflexão sobre o setor imobiliário brasileiro.



Acesse Revista Incorpora:



A produção editorial reúne entrevistas com autoridades públicas, lideranças empresariais e especialistas do setor, oferecendo conteúdos exclusivos e reportagens analíticas sobre os principais segmentos do mercado imobiliário, como o Médio e Alto Padrão e o Minha Casa, Minha Vida. A publicação também aborda temas transversais ao setor, como crédito, funding, sustentabilidade, inovação, produtividade e ESG, contribuindo para a difusão de boas práticas e para uma leitura mais ampla dos desafios e oportunidades do setor.

Com linguagem acessível e abordagem técnica na medida certa, a Revista Incorpora é mais um canal estratégico de comunicação institucional da ABRAINC, ampliando o alcance de seus posicionamentos e fortalecendo o relacionamento com associados e parceiros.

SAIBA MAIS, ACOMPANHE NOSSAS REDES SOCIAIS

 /ABRAINCOFICIAL

 ABRAINCOFICIAL

 @ABRAINCOFICIAL

 @ABRAINCOFICIAL

 /COMPANY/ABRAINCOFICIAL

 ABRAINCOFICIAL.ORG.BR

 FALE CONOSCO:
ABRAINCOFICIAL@ABRAINCOFICIAL.ORG.BR



Jornalista responsável - redação, edição e revisão final:
Renato Rocha Albano

Diagramação e layout:
Fernando Furlan (Agência FWD Digital)