

Novo SBPE



***SECOVIS*P**
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



1. Histórico do Tema



SECOVISSP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Histórico do Tema

1. Proposta inicial do Banco Central em junho de 2025:

1.1- Premissas do B.C.:

- a) Setor está na “UTI” de Funding / 45 dias para resolver...
- b) Poupança vai acabar...
- c) Contratos imobiliários não securitizam...
- d) Precisa sistema novo + moderno...



1.2 PROPOSTA B.C. (continuação)

a) Termina direcionamento, cria indução estimulada para bancos financiarem.

b) Poupança não financiará produção.

Produção será financiada por LCIleia-se tesouraria de bancos (portanto sem blend da poupança = viés de alto custo).

c) Não tem compulsório na poupança.

d) O banco financiará a comercialização do novo e/ou usado P.F., **por estímulo**, uma vez que terá direito de sacar, o mesmo valor dado de financiamento ao comprador, na caderneta de poupança para aplicar livremente.

e) Este valor sacado na poupança será devolvido a própria poupança, sem correção, a cada 5 anos ou realizado outro financiamento habitacional sem necessidade de devolver para a poupança.

f) Financiamento ao comprador IPCA+



1.3 PROPOSTA B.C. (continuação)

g) Financiamento ao comprador pelo IPCA + (+ quanto? Livre! Mas com desconto “por indução” de 3,5% !)

- Contrato securitizável (bom!)
- Banco securitiza, recebe à vista descontado, não precisa devolver para a poupança (saldo) porque está mantido prazo de 5 anos para devolver e reutiliza o recurso livremente (“milagre da multiplicação ...”)
- Para cada valor emprestado a P.F. sem taxa regulada, possibilidade de usar mesmo valor para faixa livre (“C.B”), ou seja, acesso de 100% para livre.



2. Histórico dos Trabalhos



- Reuniões com o Banco Central, Ministério da Fazenda, Ministério das Cidades, Caixa Econômica Federal e Parlamento
- Trabalhos técnicos demonstrando premissas equivocadas, em especial “UTI Do funding”, fim da Caderneta de Poupança, necessidade de “45 dias”

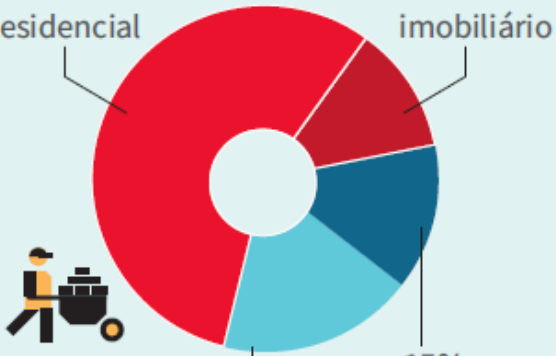
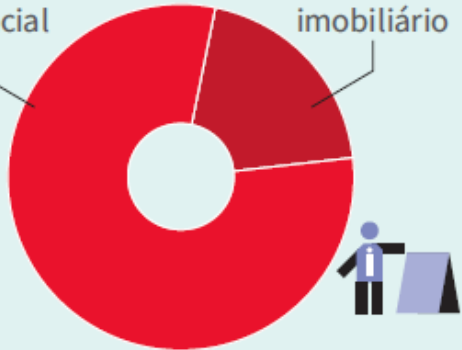


3.Modernização do SBPE





O QUE MUDA COM A MODERNIZAÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

	COMO É HOJE	COMO VAI FICAR EM JAN.2027
Distribuição dos recursos da Caderneta de Poupança Total atual R\$ 755 bilhões (set.2025)	65% para financiamento Imobiliário 52% residencial 13% imobiliário 20% retidos no BC (Compulsório) 15% livres para os bancos para outras operações 	100% para financiamento Imobiliário 80% residencial 20% imobiliário 
Valor dos imóveis e da taxa de juros enquadrados no SFH	Valor do imóvel até R\$ 1,5 milhão Taxa de juros até 12% a.a.+TR	Valor do imóvel até R\$ 2,25 milhão Taxa de juros até 12% a.a.+TR Válido a partir de out.2025

COMO VAI FUNCIONAR

- 1** Banco emite LCI/LIG, com direcionamento para financiamentos imobiliários.
- 2** Tal emissão permitirá ao banco sacar o mesmo valor no saldo da Caderneta de Poupança e aplicá-lo a taxa de juros livre em qualquer operação.
- 3** O banco terá que retornar este recurso para a Caderneta de Poupança em 5 a 7 anos, de acordo com o prazo dos financiamentos imobiliários concedidos, ou conceder um novo financiamento imobiliário.
- 4** Liberação gradual, em 5 anos, do FCVS (Fundo de Compensação das Variações Salariais) do direcionamento dos atuais 65% da Caderneta de Poupança.
- 5** Período de transição de janeiro a dezembro de 2026. —————>

TRANSIÇÃO JAN-DEZ.2026

Teste utilizando 25% do Compulsório dos bancos depositados no Banco Central para ser utilizado conforme o novo modelo que entrará em vigor em janeiro de 2027.



Tabela de retorno dos recursos para Caderneta de Poupança pelos Agentes Financeiros e fator de direcionamento

Condição	Prazo	Fator de proporcionalidade
(a)	2 anos (24 meses)	-
(b)	5 anos (60 meses)	(n)/6
(b) + (c)	6 anos (72 meses)	(n)/5
(b) + (d)	7 anos (84 meses)	[(n) x 84]/360

(n) prazo em meses da operação

(a) Valor do contrato de construção e produção de imóveis residenciais (independente de desembolso)

(b) Financiamento igual ou superior a 30 anos

(c) Imóveis com valor superior a R\$ 1 milhão até R\$ 2,25 milhões

(d) Imóveis com valor inferior a R\$ 1 milhão

RESULTADOS ESPERADOS COM A MODERNIZAÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Estima-se para os próximos anos um adicional de

R\$ 190 bilhões a R\$ 200 bilhões

em financiamentos residenciais e imobiliários

NOVO MODELO VAI POSSIBILITAR



Mais **emprego** em um dos
setores que mais geram
empregos no Brasil



Maior oferta de **moradias**
com melhores condições de
financiamento para as
famílias brasileiras



Maior geração de **tributos**
sem aumento da carga
tributária



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Economia, Estatística e Inteligência de Mercado do Secovi-SP



***SECOVIS*SP**

A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO