

ARTIGO TÉCNICO • FINANÇAS IMOBILIÁRIAS

DE ONDE VEM O DINHEIRO DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO?

Funding Bancário, Leis do FGTS e da Poupança
+ Recomendações para 2026



Cristiano Fortunato - CA300-HIS pela ABECIP | Correspondente Caixa Aqui desde 2013 | Proprietário da XK Administradora de Imóveis

DE ONDE VEM O DINHEIRO DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO?

Funding Bancário, Leis do FGTS e da Poupança + Recomendações e Alternativas para 2026

Autor: Cristiano Fortunato – CA300-HIS pela ABECIP | Correspondente Caixa Aqui desde 2013 | Proprietário da XK Administradora de Imóveis | Salto de Pirapora - SP

1. A BASE LEGAL: SFH E SFI

O mercado é sustentado pela **Lei 4.380/1964 (SFH)** que criou o crédito com teto de 12% a.a. + TR, e pela **Lei 9.514/1997 (SFI)** que criou a alienação fiduciária e os títulos CRI, LCI e LIG. Sem a 9.514, não há segurança para o banco retomar e, portanto, não há funding.

2. SBPE – A POUPANÇA – Resolução CMN 4.676/2018 e 5.255/2025

Regra clássica: 65% da captação de poupança deve ir para financiamento imobiliário (80% residencial), 20% compulsório no BC e 15% livre. Desde 2021 a poupança tem resgate líquido negativo. O novo modelo de 2024/2025 flexibilizou o compulsório, liberando R\$ 40 bi extras e permitindo a Caixa voltar a 80% no SAC, mas com juros de 10,5% a 11,5% a.a. A partir de 01/01/2027, a Res. 5.255 migra para 100% de aplicação flexível.

3. FGTS – Lei 8.036/1990, Art. 20

Incisos VII, V e VI: compra, amortização e pagamento de parcelas no SFH. Regras 2026: 3 anos de FGTS, sem financiamento SFH ativo, sem imóvel no município, teto R\$ 1,5 mi SFH e R\$ 2,25 mi para uso do FGTS. Permitido uso para consórcio (lance e parcela). Projeção ABECIP 2026: R\$ 145 bi em FGTS, o funding mais estável para habitação social.

4. CENÁRIO 2026: POR QUE O FUNDING SECOU

Selic entre 14,25% e 15% – maior em 20 anos. Itaú projeta 13,25% no fim de 2026. LCI (Lei 10.931/04) isenta até 31/12/2025, com 5% de IR a partir de 2026, encarecendo captação. Resultado: juro habitacional travado no teto de 12% + TR e bancos seletivos. Crescimento projetado SBPE: R\$ 180 bi (+15%) mas com entrada maior.

5. COMO AUMENTAR O FUNDING – 5 ALTERNATIVAS REAIS PARA 2026

Para Bancos:

a) Migrar LCI para LIG – Lei 13.097/2015: Dupla garantia, prazo mínimo 2 anos, sem IR de 5%. É o que Itaú, Bradesco e Caixa estão fazendo para funding de longo prazo.

b) Securitização via CRI – Lei 9.514/97: Banco origina a 11% e vende carteira a 9,5%. Libera balanço. Operações livres devem crescer 66% em 2026.

Para Loteadoras, Incorporadoras e Imobiliárias (foco XK):

1) CRI de Loteamento: Transforme seus contratos a prazo em dinheiro à vista. Venda com alienação fiduciária, crie SPE e securitize a partir de R\$ 5 mi. Receba 70-80% à vista. Rendimento IPCA + 10-11% atrai investidor com Selic alta.

2) Financiamento Direto Híbrido com Alienação Fiduciária: 30% entrada + 70% direto em 120x com IPCA + 1% + alienação (Lei 9.514/97). Retomada em 60 dias. Depois vira CRI.

3) Consórcio + FGTS: Use alteração da Lei 8.036/90 que permite FGTS para lance de consórcio. Venda com carta contemplada, receba à vista da administradora.

4) Crédito Associativo MCMV – Lote + Construção: Enquadre lote urbanizado de interesse social (Art.20 VII). Cliente financia lote + obra num contrato só com FGTS a 8-8,5% a.a. Você recebe conforme obra. Funding de R\$ 145 bi garantido.

5) Home Equity e FGTS Futuro: Cliente que já pagou 50% do imóvel usa saldo como garantia (Res. 4.837/20). Toma crédito barato para dar entrada no seu lote. Duas vendas numa.

6. ASSESSORIA ESPECIALIZADA: COMO POSSO TE AJUDAR A CRESCER

Depois de 12 anos como Correspondente Caixa Aqui (desde 2013) e certificado CA300-HIS pela ABECIP, vi o que faz uma família conseguir a casa própria e o que faz uma empresa imobiliária escalar.

Para você que quer comprar sua casa:

Não é só simular no site da Caixa. É montar a estratégia de funding certa para seu perfil: usar FGTS corretamente, escolher entre SAC e Price, definir a melhor entrada para não travar seu crédito e aprovar com juros menores mesmo com Selic a 15%. Eu faço essa análise completa e te acompanho até a assinatura.

Para empresas, loteadoras e imobiliárias que querem crescer:

Te ajudo a sair da dependência do financiamento de 80% do banco. Estruturamos juntos: tabela híbrida 70/30, financiamento direto com alienação fiduciária, enquadramento no MCMV e estruturação de CRI de recebíveis. Transformamos venda a prazo em dinheiro à vista e aumentamos sua margem.

■ OFERTA DE ASSESSORIA EXCLUSIVA:

- Análise de crédito e funding personalizada – Para PF: qual banco, qual linha (SBPE, FGTS, MCMV) e como usar seu FGTS para aprovar.
- Mentoria de Funding para empresas – Diagnóstico da sua carteira, criação de tabela direta e roadmap para CRI.
- Acompanhamento com quem está no mercado desde 2013.

■ Agende uma conversa comigo na XK Administradora de Imóveis. Vamos analisar seu caso e te mostrar o caminho mais barato e seguro para comprar ou vender mais em 2026.

Instagram: @xkimoveis_imobiliaria | @loteamentos_saltodepirapora | XK Administradora de Imóveis – Salto de Pirapora/SP

Referências Legais: Leis 4.380/64, 8.036/90, 9.514/97, 10.931/04, 13.097/15, Resoluções CMN 4.676/2018, 4.837/2020 e 5.255/2025. Projeções ABECIP, Reuters e Itaú – 2026.

**Cristiano Fortunato | CA300-HIS pela ABECIP | Correspondente Caixa Aqui desde 2013 |
Proprietário da XK Administradora de Imóveis**