Busca por dinheiro em caixa lidera crédito imobiliário e concentra 21,8% do volume

Liquidez é a questão central

O crédito imobiliário brasileiro continua crescendo, mas uma parte relevante da demanda das incorporadoras já não está concentrada apenas em financiar a construção de novos empreendimentos. Dinheiro em caixa virou uma necessidade central. Levantamento da Pilar Capital, empresa que soma R$ 1,6 bilhão em crédito, associado a R$ 5,3 bilhões em Valor Geral de Vendas (VGV), mostra que a chamada Exposição de Caixa (volume máximo de recursos próprios que uma organização deve aportar para financiar operações/projetos) respondeu pela maior fatia do volume analisado: 21,8%, ou R$ 358,9 milhões, distribuídos em 33 operações, de 123 no total.

Os projetos vinculados a essas transações somam R$ 2,9 bilhões em VGV, valor equivalente a cerca de 8,2 vezes o crédito concedido. O resultado sugere que, para parte das incorporadoras, o desafio deixou de ser somente levantar recursos para erguer um projeto e passou a incluir a liberação de caixa para comprar terrenos, iniciar novos ciclos e atravessar o intervalo entre investimento, vendas e recebimento. O movimento ocorre mesmo com o crédito imobiliário avançando: as concessões no país atingiram R$ 180,9 bilhões no primeiro semestre de 2026, alta de 23%. Ao mesmo tempo, a poupança


Blue Planet Studio_CANVA

(que financia parte do mercado imobiliário) registrou retirada líquida próxima de R$ 39 bilhões no semestre. No crédito livre para empresas, a taxa média chegou a 25,2% ao ano em maio.

Esse descasamento abre espaço para uma fonte que vem ganhando relevância no financiamento da economia real: o crédito estruturado, por meio de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDCs, aliás, noticiado na edição do dia 24, neste mesmo espaço). De acordo com a Pilar Capital, diferentemente de uma linha bancária padronizada, uma operação estruturada pode ser desenhada a partir dos recebíveis, das garantias, do estágio do empreendimento e da geração futura de caixa da companhia. "Isso não significa necessariamente crédito mais barato, mas pode significar uma estrutura mais aderente ao ciclo financeiro do projeto e menor dependência de um único canal de financiamento". Para uma incorporadora que já possui ativos, vendas contratadas ou recebíveis, essa flexibilidade permite transformar parte desses fluxos em recursos disponíveis hoje e preservar capital para aquisições e novos empreendimentos.

Timing financeiro

"O levantamento mostra que existe um problema de timing financeiro. A incorporadora pode ter terreno, projeto, estoque, vendas e patrimônio, mas ainda assim precisar de caixa antes que esses ativos se convertam em dinheiro. Quando o crédito bancário está caro ou não acompanha a velocidade do negócio, a estruturação permite olhar para os recebíveis e para as garantias existentes e construir uma operação compatível com aquele ciclo", analisa André Caruso, CEO da Pilar Capital. A expansão dos FIDCs reforça esse movimento: os fundos tiveram R$ 30,6 bilhões de captação líquida apenas no primeiro semestre de 2026.

O pano de fundo ajuda a explicar por que essa tendência pode continuar mesmo após o início da redução dos juros. O Copom cortou a Selic para 14% ao ano em agosto, ainda um nível restritivo para empresas intensivas em capital, como incorporadoras e construtoras. No Focus de 14 de agosto, o mercado projetava taxa de 13,75% no fim de 2026, inflação de 5,02% e crescimento de apenas 1,98% do PIB, combinação que sugere uma queda lenta do custo financeiro em termos reais.

Sob pressão

A própria saúde financeira das companhias continua sob pressão: a Serasa Experian registrou 2.466 CNPJs envolvidos em recuperações judiciais em 2025, maior número da série, e atribuiu parte desse quadro a um ambiente de crédito mais seletivo e custo financeiro elevado. Para o imobiliário, a contradição é particularmente relevante: há demanda por financiamento, novos projetos e construção, mas o capital necessário para sustentar esse crescimento segue caro. "Mesmo com a Selic começando a cair, não esperamos uma normalização imediata do crédito. Empresas imobiliárias trabalham com ciclos longos e precisam decidir hoje sobre terrenos e projetos que vão gerar caixa daqui a alguns anos. Nesse cenário, diversificar as fontes de financiamento deixa de ser apenas uma alternativa de custo e passa a ser uma decisão de gestão de liquidez e de continuidade do crescimento", conclui Caruso.

Insolvência ganha contornos setoriais e exige nova agenda de reestruturação

Maurício Amaro da Silva (*)

O início deste ano confirmou uma mudança relevante no perfil da crise empresarial brasileira. Dados divulgados pela Serasa Experian indicam que os pedidos de recuperação judicial permaneceram em patamar elevado, com 53 processos em janeiro envolvendo 126 empresas. Mais do que o volume, chama atenção a composição setorial desse movimento, que revela uma insolvência cada vez menos homogênea e mais dependente das características financeiras e operacionais de cada cadeia produtiva.

Naquele mês, o agronegócio liderou os pedidos de recuperação judicial entre pessoas jurídicas, com 41 empresas envolvidas, à frente de serviços, comércio e indústria. O setor somou 778 recuperações judiciais requeridas em 2025, o maior volume entre os segmentos analisados, seguido de perto por serviços, com 762 ocorrências.

A análise das falências decretadas revela uma dinâmica distinta daquela observada nas recuperações judiciais requeridas. Em 2025, serviços, comércio e indústria concentraram, em proporções bastante próximas, praticamente todo o volume de falências decretadas: foram 303, 301 e 291 ocorrências, respectivamente, de um total de 926. O agronegócio, por sua vez, registrou apenas 31 falências decretadas no período.

O resultado é um novo desenho da insolvência no Brasil. De um lado, agronegócio e serviços ganham peso na agenda das recuperações judiciais requeridas, sugerindo maior uso do instrumento como mecanismo de reorganização financeira. De outro, serviços, comércio e indústria concentram quase todo o volume de falências decretadas, sinalizando que a deterioração mais aguda ainda se materializa majoritariamente nos setores urbanos da economia.

A agenda, portanto, deve ir além da contagem de pedidos. Para que a recuperação judicial cumpra sua função econômica, é preciso combinar diagnóstico financeiro rigoroso, transparência de informações, negociação antecipada com credores, governança sobre garantias e planos de pagamento compatíveis com a realidade operacional de cada setor. Para credores, a leitura setorial muda a precificação do risco e a estratégia de negociação; para empresas, reforça a necessidade de reestruturação preventiva; para o Judiciário, aumenta a importância de planos economicamente verificáveis. Em vez de respostas padronizadas, a crise exige soluções calibradas ao ciclo produtivo, à estrutura de capital, à dependência de capital de giro, à sazonalidade das receitas, à concentração de fornecedores e à qualidade das garantias disponíveis.

A resposta à crise empresarial não deve se limitar à recuperação judicial como solução única ou automática. Em muitos casos, a preservação de valor começa antes do ajuizamento, por meio de diagnóstico financeiro tempestivo, negociação estruturada com credores, reperfilamento de passivos, reforço de governança, gestão coordenada de garantias e uso de instrumentos consensuais de reestruturação. A recuperação judicial continuará sendo ferramenta relevante quando a coordenação coletiva se tornar necessária, mas tende a produzir melhores resultados quando inserida em uma agenda mais ampla de negociação, transparência e disciplina econômica, capaz de preservar empresas viáveis, crédito e atividade produtiva.

(*) Maurício Amaro da Silva é sócio-diretor de transações e reestruturação da KPMG no Brasil.

Cybersegurança e transformação digital serão temas de cúpula em SP

O uso de agentes autônomos por fornecedores tem colocado em discussão modelos tradicionais de acesso, identidade e governança dentro das empresas. Esse será o foco da participação de Renato Jager, Chief Technology Officer do Oakmont Group, no Cyber Security Summit Brasil 2026, um dos mais relevantes encontros de segurança cibernética do país que ocorrerá nos dias 5 e 6 de outubro, em São Paulo.

Com mais de 30 anos de experiência em tecnologia, cibersegurança e transformação digital, Jager participará do painel "Você Não Usa IA. Mas Seus Fornecedores Usam", voltado aos desafios do uso de inteligência artificial por terceiros com acesso a ambientes e dados corporativos. Também será discutida a relação entre Agentic AI, APIs, identidades não humanas (NHI) e Third-Party Risk Management.

O Cyber Security Summit Brasil 2026 reunirá executivos de segurança e tecnologia de empresas como Santander, Itaú Unibanco, Banco do Brasil, Bradesco, B3, Mercado Livre, Dasa, Livelo, Hospital Sírio-Libanês, Braskem, Aegea Saneamento, LATAM Airlines e Gol.

Na agenda internacional, os participantes confirmados são David A. Cass, Head of Security e CISO da Keyrock, com passagens por IBM, JPMorgan Chase, PwC e Federal Reserve Bank of New York. O especialista falará sobre governança jurídica e técnica para sistemas de inteligência artificial e os desafios associados à adoção da tecnologia. Outro destaque é Amanda Kollmorgan, Security Architect da Veolia North America e integrante da Wisconsin Army National Guard, com palestra dedicada à liderança, comunicação e confiança na resposta a incidentes cibernéticos.

MUNDO ESG

nelson.tucci@netjen.com.br

Rock in Rio/Instrumentos

De guitarras a setlists: Rock in Rio e Play For a Cause leiloam itens autografados por artistas em prol da Ação da Cidadania, conhecido ONG do Rio de Janeiro. A segunda e última etapa do Fan For Change 2026 reúne mais de 40 peças exclusivas do festival, com lances iniciais entre R$ 20,26 e R$ 2.026 (o número 2026 é proposital, para se referir ao ano/edição). O lucro arrecadado será destinado ao combate à fome no Brasil. Corra que é só até este dia 25. https://playforacause.com.br/pt/campaign/fans-for-change-rock-in-rio-2026-pfc?saleType=auction,fixed_price&page=2&pageSize=20&campaign=-fans-for-change-rock-in-rio-2026-pfc

Jovens Ocupados

Somando todas as formas de ocupação, 63,3% dos jovens estão inseridos no mercado de trabalho — seja em regime CLT (36,8%), em estágio (10,8%), como aprendizes (9,8%) ou em outras atividades profissionais, como trabalho autônomo, informal e empreendedorismo. Ainda assim, 36,7% não estão trabalhando atualmente, evidenciando um cenário de transição típico do início da vida profissional. O perfil identificado aponta para um público majoritariamente feminino (62,8%) e concentrado na faixa dos 18 aos 21 anos, que reúne mais da metade dos participantes. Trata-se de jovens em fase de transição, ainda fortemente vinculados à educação.

Bioinsumos +7%

Mesmo diante de um cenário de maior cautela nas compras e pressão sobre os preços, o mercado brasileiro de bioinsumos deve encerrar 2026 com crescimento de 5% a 7% em valor de vendas e de cerca de 10% em volume, na comparação com 2025, segundo projeção da Associação Nacional de Promoção e Inovação da Indústria de Biológicos. No primeiro semestre de 2026, o mercado cresceu 7% em volume, diante o mesmo período de 2025. Em valor de vendas, porém, não houve crescimento, principalmente em razão do atraso nas compras e maior pressão de preços nos insumos agrícolas. A desaceleração foi mais evidente no segundo trimestre, quando se intensificaram os problemas relacionados a preços e suprimento de fertilizantes e aumentaram as incertezas sobre os preços futuros das principais commodities agrícolas.

El Niño/Riscos

O calor extremo causado pelo Super El Niño pode provocar 13,3 mil mortes no Brasil, a maioria nas regiões Norte e Nordeste, de acordo com relatório do Laboratório de Impacto Climático da Universidade de Chicago, divulgado na quarta-feira, 23. O país deve ser o mais afetado na América Latina pelo fenômeno, caracterizado pelo aquecimento fora do normal das águas do Oceano Pacífico. Ao todo, são esperadas, até fevereiro do ano que vem, 451 mil mortes no planeta com a ocorrência mais intensa do El Niño nos últimos anos. O levantamento chama atenção para estimativas mais altas de mortalidade no Norte e Nordeste, com destaque para o Pará, com a morte estimada de 2,3 mil pessoas, Maranhão, com mais 1,3 mil, além de Amazonas e Bahia, com 1,2 mil cada (ABr).



CNPJ/Cresce

O número de novas empresas registradas vem crescendo. Se não centro do ritmo desejado, mas vem crescendo, de acordo com a Amostra de Domicílios Contínua (Pnad) divulgada pelo IBGE. Em 2012 o percentual era de 24%, isto é, de cada 100 empresas operando no país, 24 eram legalizadas junto aos órgãos de governo. Na última pesquisa, recém-divulgada, o percentual subiu para 35%. Quando o fator empregadores / trabalhadores por conta própria é analisado em separado, o IBGE mostra que os empregadores formalizados representam mais de 80%, enquanto os "singles" chegam a 27%.

Juros/Incertezas

Há cinco meses a confiança dos comerciantes paulistanos não deixa a zona de pessimismo, de acordo com estudo mensal da Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Estado de São Paulo (FecomercioSP). Em agosto, o Índice de Confiança do Empresário do Comércio (ICEC) registrou 94,4 pontos. Na comparação com o mesmo período do ano passado, o indicador recuou 5,4%. Já a apuração do Índice de Expansão do Comércio (IEC), pesquisa realizada também pela FecomercioSP, registrou retração (-0,4%) pelo sexto mês consecutivo e marcou 100,7 pontos em agosto, o menor patamar desde maio do ano passado. Na comparação com o mesmo período de 2025, o recuo foi de 4,7%.

Mini Mercado

A Peggô Market, rede de minimercados autônomos, acaba de inaugurar uma unidade no Aeroporto de Jacarepaguá, no Rio, levando pela primeira vez seu modelo para um terminal aeroportuário. Com funcionamento 24 horas e sem atendimento presencial, a unidade tem 50 m², cerca de 3 mil produtos e recebeu investimento de R$ 180 mil. A projeção é chegar a R$ 80 mil de faturamento mensal. A novidade também abre espaço para discutir um movimento que vem ganhando força nas franquias: modelos mais enxutos, com automação e autosserviço, que permitem levar operações para novos pontos e atender o consumidor com mais praticidade. "Já estamos presentes em condomínios, empresas, faculdades, e agora chegamos a um local em que a necessidade por agilidade e conveniência é ainda mais evidente", afirma Daniel Sant'Anna, CEO da Peggô Market.

ALE/Rubinho

A ALE Combustíveis estará ao lado de Rubens Barrichello em seu retorno à Stock Car. O piloto, bicampeão da categoria, vai disputar, com o icônico carro 111, duas etapas do campeonato pela equipe ALE Full Time Sports. A participação será marcada também pela oportunidade de competir ao lado do filho mais novo, Fernando Barrichello, o "Fefo", na mesma equipe. A primeira corrida será neste fim de semana, dias 26 e 27, em Brasília (DF). Depois, Rubinho , voltará às pistas para a etapa de Interlagos (SP), nos dias 12 e 13 de dezembro.