

Ventos cada vez mais favoráveis no setor imobiliário

Recentemente, o ministro das Cidades, Jader Filho, afirmou que novas mudanças no Minha Casa Minha Vida (MCMV) serão feitas ainda neste ano, com a expansão dos limites nas faixas 1, 2 e 3 do programa, que abrangem rendas mensais de até R\$ 8,6 mil e imóveis de até R\$ 350 mil.

O ministro afirmou que votará para que o orçamento do FGTS para habitação seja de quase R\$ 160 bilhões em 2026, sendo R\$ 147 bilhões destinados ao financiamento dos compradores do MCMV e R\$ 12,5 bilhões para os subsídios do programa (R\$ 136 bi e R\$ 12 bi em 2025, respectivamente, representando um aumento total de +8%).

A previsão inicial do governo era realizar dois milhões de contratações no MCMV nos quatro anos de mandato, mas essa marca será atingida já no fim deste ano (1,8 milhão de unidades contratadas até o momento). Com isso, a nova estimativa é de 3 milhões de contratações.

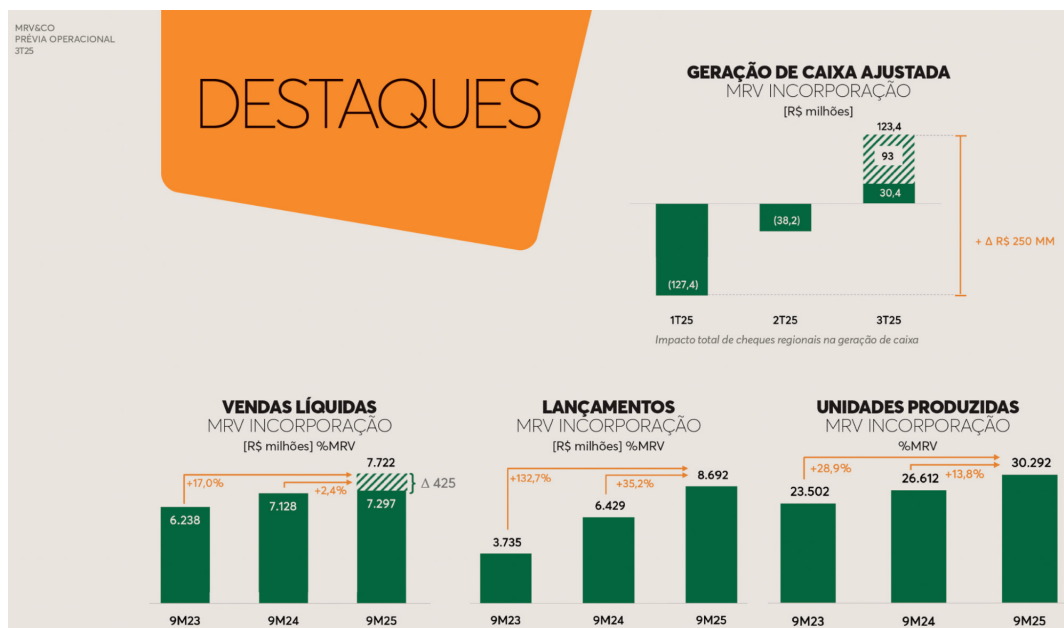
Dentro do programa MCMV, o governo também anunciou uma nova linha de crédito voltada à reforma de moradias para famílias com renda mensal de até R\$ 9,6 mil, com financiamentos entre R\$ 5 mil e R\$ 30 mil, juros reduzidos e prazos de pagamento entre 24 e 60 meses.

Adicionalmente, para atender famílias com renda entre R\$ 12 mil e R\$ 20 mil (acima da recém-criada faixa 4 do MCMV, que não receberá mudanças no momento), o governo propôs um modelo de financiamento habitacional que envolve:

- Aumento da parcela dos recursos da poupança destinada ao Sistema de Financiamento Habitacional (SFH), cujo teto de juros é de 12% ao ano, ou seja, abaixo do praticado no financiamento livre, que tem ficado acima de 13% a.a. atualmente.
- Elevação do teto do SFH de R\$ 1,5 milhão para R\$ 2,25 milhões.
- Retorno do financiamento de até 80% do valor do imóvel pela Caixa Econômica Federal (limite havia sido reduzido para 70% no fim de 2024).

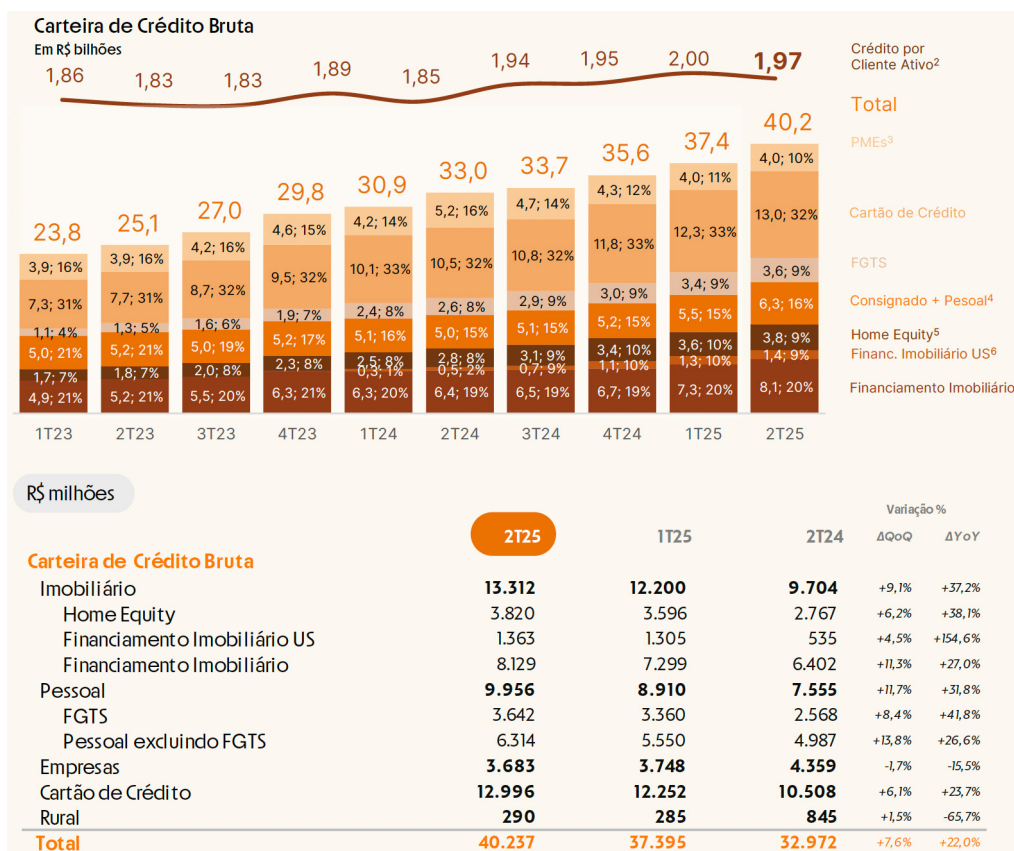
Os recursos para bancar a mudança virão da redução gradual do montante que é depositado como compulsório no Banco Central em aplicações na poupança (com liberação imediata de R\$ 37 bilhões e R\$ 52 bilhões a mais no primeiro ano), que vem registrando saques recordes recentemente, prejudicando a expansão do crédito no segmento.

Entre as principais beneficiadas pelas últimas mudanças anunciadas para o setor, destacamos duas de nossas empresas.



[Prévia do 3T25. Fonte: MRV]

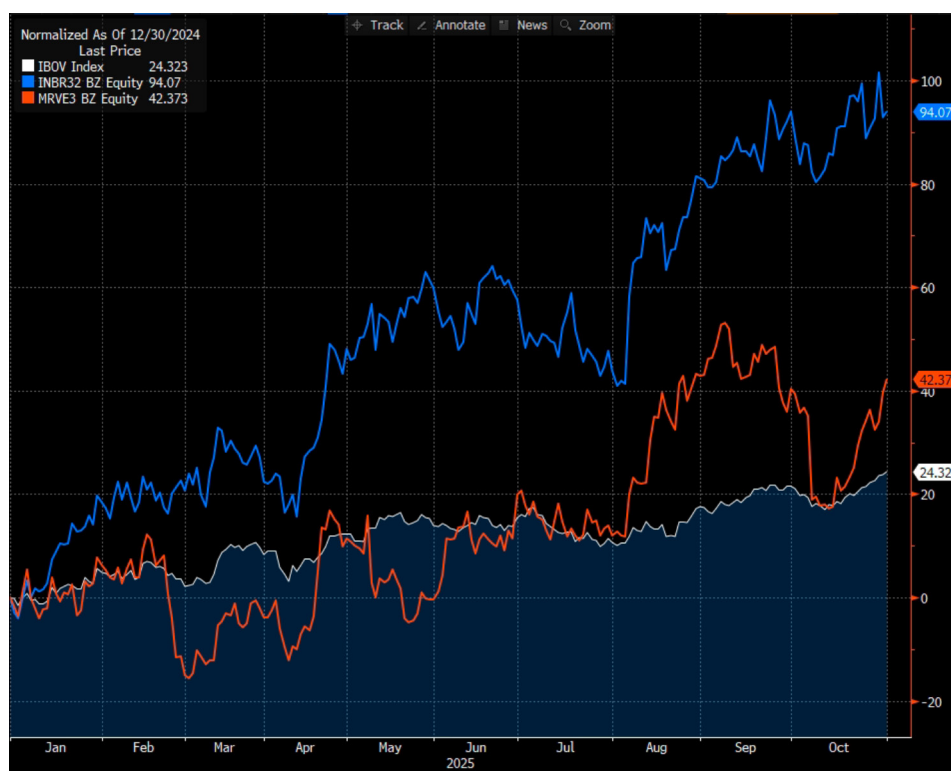
Apesar da pequena concorrência da linha de crédito voltada às reformas na venda de imóveis, as notícias são bastante positivas para MRV (MRVE3), que se beneficiará tanto das mudanças no MCMV (baixa renda) quanto no segmento de média renda, com sua marca destinada a esse público (Sensia).



[Carteira de crédito. Fonte: Inter]

Fundo Nord 10X ➤

No setor financeiro, vale destacar que a carteira de crédito imobiliário do Inter (INBR32) é bastante relevante no todo, e a empresa tende a ser a maior beneficiada entre os bancos pelas mudanças no financiamento imobiliário anunciadas pelo governo. Assim como já havia sido a maior beneficiada com a criação do consignado privado, dado o perfil de sua base e a não canibalização do produto em relação ao restante do portfólio.



[Valorização percentual de INBR32 (azul), MRVE3 (laranja) e IBOV (branco) no ano. Fonte: Bloomberg]

Em 2025, as ações do Inter (INBR32) estão quase dobrando de valor e as de MRV (MRVE3) apresentam uma forte alta de +42%, enquanto o Ibovespa acumula avanço de +24%.

Ambas as empresas apresentam fortes perspectivas de crescimento para os próximos anos e, apesar das valorizações expressivas recentes de suas ações, ainda negociam a preços bastante atrativos. Por conta disso, continuam sendo duas de nossas principais posições atualmente.

No mês de outubro, o NORD 10X caiu -0,65%, ante uma alta de +2,3% do IBOV. Em 2025, o fundo acumula uma alta de +54,6% (vs. +24,3% da Bolsa) e, desde o início (set/23), o 10X sobe +25,6%, contra +27% do IBOV.

Fundo Nord 10X

Objetivo do fundo

O fundo tem como objetivo replicar a filosofia Growth Investing, elaborada pelo time da Nord Research utilizando o método de análise fundamentalista.

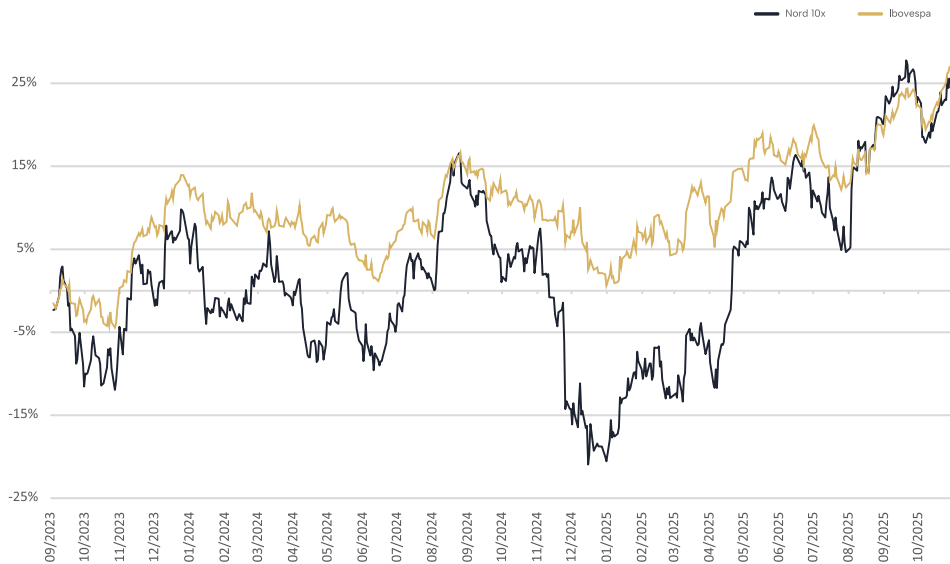
Público-Alvo

Investidores em Geral

Rentabilidade

10X

Ibovespa



		Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Acum.
2023	10X	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,06%	-7,26%	14,74%	6,87%	9,34%	9,34%
	Ibovespa	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,03%	-3,46%	12,54%	5,38%	13,93%	13,93%
2024	10X	-10,37%	2,55%	-0,78%	-8,05%	2,52%	2,54%	5,94%	10,43%	-7,45%	0,69%	-17,52%	-6,31%	-25,73%	-18,79%
	Ibovespa	-4,79%	0,99%	-0,71%	-1,70%	-3,04%	1,48%	3,02%	6,54%	-3,08%	-1,60%	-3,12%	-4,28%	-10,36%	2,12%
2025	10X	12,68%	-4,87%	6,09%	14,77%	5,79%	1,89%	-7,48%	14,42%	4,48%	-0,65%			54,59%	25,55%
	Ibovespa	4,86%	-2,64%	6,08%	3,69%	1,45%	1,33%	-4,17%	6,28%	3,40%	2,26%			24,32%	26,96%

Informações Adicionais

	Nord 10X	Ibovespa
Meses Positivos	15	14
Meses Negativos	11	12
Maior Retorno Mensal	14,77%	12,54%
Menor Retorno Mensal	-17,52%	-4,79%

PL Médio - 12 meses	R\$ 8.408.853,68
PL Atual	R\$ 11.564.286,91
Valor da Cota	R\$ 1,255601

Informações Gerais

CNPJ
51.681.170/0001-10

Data de Início
04/09/2023

Categoria Anbima
Ações Livre

Benchmark
Ibovespa

Aplicação
Cotização D+1

Resgate
Cotização D+30
e Liquidação D+2

Taxa Administração
2%

Taxa Performance
20% sobre o que exceder
o Ibovespa

Taxa Entrada/Saída
Não há

Aplicação Mínima
Não há