

REVISTA

GC

GRANDES CONSTRUÇÕES

CONSTRUÇÃO, INFRAESTRUTURA, CONCESSÕES E SUSTENTABILIDADE

Nº 112 - AGOSTO - SETEMBRO/2026 | www.grandesconstrucoes.com.br



ESPECIAL IMOBILIÁRIO

OS AVANÇOS E DESAFIOS DO PROGRAMA MCMV

**AINDA NESTA EDIÇÃO:
ENTREVISTA COM O MINISTRO DAS CIDADES VLADIMIR LIMA**



Sua frota **pode mais**

Com os equipamentos Komatsu, sua operação conta com **desempenho, produtividade e confiabilidade** para enfrentar grandes desafios.



Com o programa de garantia **Komatsu Mais**, sua frota conta com:

- Até 7 anos ou 13.000 horas trabalhadas
- Maior disponibilidade de máquina
- Mais controle sobre os custos de operação e manutenção
- Rede de distribuidores Komatsu em todo o território brasileiro
- O maior programa de garantia do mercado brasileiro

Conheça todos os benefícios
do Komatsu Mais:



Associação Brasileira de Tecnologia e Gestão de Equipamentos

Conselho de Administração

Presidente:

Afonso Mamede (Filcam)

Vice-Presidentes:

Benito Francisco Bottino (Minério Telas)
Bernardo Veroneze D. de S. B. dos Santos (Armaz)
Carlos Fugazzola Pimenta (CFP Consultoria)
Eurimilson João Daniel (Escad)
Felipe Frazão Patti (MGM Locações)
Francisco Souza Neto (Alya Construtora)
Paulo Oscar Auler Neto (Paulo Oscar Assessoria Empresarial)
Ricardo Lessa (Lessa Consultoria)
Silvamar Fernandes Reis (S. Reis Serviços de Engenharia)

Conselho Fiscal

Carlos Arasanz Loeches (Eurobrás) – Marcos Bardella (Shark)
Perminio Alves Maia de Amorim Neto (Getefér)
Rissaldo Laurenti Jr. (Gripmaster)

Diretoria Regional

Domage Ribas (PR) (Crasa) – Gervásio Edson Magno (RJ / ES) (Magno Engenharia e Consultoria) – Jordão Coelho Duarte (MG) (Skava-Minas)
José Luiz P. Vicentini (BA / SE) (Terrabrás) – Marcio Bozetti (MT) (MTSUL)
Rui Toniolo (RS / SC) (Toniolo, Busnello)

Diretoria Técnica

Adriano Correia (Wirtgen/Ciber) – Aécio Colombo (Consultor) – Alessandro Ramos (Ulma) – Alexandre Mahfuz Monteiro (CML2) – Amadeu Proença Martinelli (GO4)
– Amanda Machado (XCMG) – Américo Renê Giannetti Neto (Consultor) – Anderson Oliveira (Yanmar) – Benito Francisco Bottino (Minério Telas) – Bruno do Val Jorge (Rocester) – Carlos Eduardo dos Santos (Sany) – Carlos Magno Cascelli Schwenck (Barbosa Mello) – Chrystian Moreira Garcia (Consultor) – Daniel Bandeira (Scania)
– Daniel Brugioni (Mills) – Daniel Poll (Liebherr) – Edson Reis Del' Moro (Consultor)
– Eduardo Martins de Oliveira (Santiago & Cintra) – Everson Cremonesi (Metso)
– Fabio Carvalho (Dynapac) – Felipe Cavalieri (BMC Hyundai) – Felipe Luckow (Bomag Marini) – Felipe Tadeu de Siqueira (HBSP) – Felipe Padovani (Desbrava)
– Franco Brazilio Ramos (Trimble) – Geraldo Sperduti Buzzo (Mason) – Henrique Sá (CNH) – Jere Pitkanen (Avant Techno) – João Pontes (Consultor) – Jonathan Butzke (Autoavaliar) – Jorge Glória (Comingersoll) – Luiz Carlos de Andrade Furtado (Consultor) – Luiz Gustavo Cestari de Faria (Terex) – Luiz Gustavo R. de Magalhães Pereira (Tracbel) – Luiz Marcelo Daniel (Volvo) – Mauricio Biadola (Cummins)
– Mauricio Briard (RM2B) – Paulo Torres (Komatsu) – Pedro Silva (New Holland) – Rafael Niewegowski (Volvo) – Renato Torres (Schwing) – Ricardo Fonseca (Sotreg)
– Rodrigo Konda (Volvo) – Roque Reis (Consultor) – Thomas Spana (John Deere)
– Wilson de Andrade Meister (Meister) – Yoshio Kawakami (Raiz)

Presidência Executiva

Agnaldo Lopes

Assessoria Jurídica

Marcio Recco

Revista M&T – Conselho Editorial

Comitê Executivo: Silvamar Fernandes Reis (presidente)

Eurimilson Daniel – Norvil Veloso

Paulo Oscar Auler Neto – Perminio Alves Maia de Amorim Neto

Produção

Editor: Marcelo Januário

Jornalista: Melina Fogaça

Reportagem especial: Marcelo de Valécio

Revisão Técnica: Norvil Veloso

Publicidade: Evandro Risério Muniz e Suzana Scotini Callegas

Produção Gráfica: Diagrama Marketing Editorial

A **Revista Grandes Construções** é uma publicação dedicada a obras de infraestrutura (transporte, energia, saneamento, habitação, rodovias e ferrovias), construção industrial (petróleo, papel & celulose, indústria, siderurgia e mineração), construção imobiliária (sistemas construtivos, programas de habitação popular), tecnologia da informação, telecomunicações e sustentabilidade ambiental na construção, entre outras. As opiniões e comentários de seus colaboradores não refletem, necessariamente, as posições da diretoria da SOBRATEMA.

Todos os esforços foram feitos para identificar a origem das imagens reproduzidas, o que nem sempre é possível. Caso identifique alguma imagem que não esteja devidamente creditada, comunique à redação para retificação e inserção do crédito.

Endereço para correspondência:

Av. Francisco Matarazzo, 404, cj. 701/703 - Água Branca
São Paulo (SP) - CEP 05001-000
Tel.: (55 11) 3662-4159

EDITORIAL _____ 4

MCMV GANHA TRAÇÃO, MAS ENFRENTA DESAFIOS PARA SUSTENTAR EXPANSÃO _____ 6

A HABITAÇÃO COMO ESTILO DE VIDA _____ 14

ENTREVISTA: “MCMV É O MOTOR ESTRATÉGICO DO PAÍS” _____ 20

SUPLEMENTO ESPECIAL _____ 24

LOCAÇÃO SOCIAL E NOVOS MODELOS URBANOS _____ 28

BENX

PARQUE GLOBAL _____ 29

FULLWOOD

POUSO ALEGRE BUSINESS PARK _____ 33

INKKORP

EPICJUNDIAÍ _____ 34

MISTRAL JUNDIAÍ _____ 35

MASTER CARGAS

MASTER CARGAS PONTA GROSSA _____ 36

MASTER CARGAS SÃO JOSÉ DOS PINHAIS _____ 37

MRV

SETE SÓIS PIRITUBA _____ 39

Capa: Apesar dos avanços, o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) ainda enfrenta desafios estruturais para acelerar as obras e garantir o equilíbrio entre financiamento, produtividade, mão de obra e viabilidade econômica (Imagem: Agência Brasil)



PRODUTIVIDADE LIMITA EXPANSÃO DO MCMV

O aumento da escala de produção exigido pelo Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) evidencia uma fragilidade histórica da construção civil brasileira: a baixa produtividade. Nas últimas duas décadas, o setor registrou ganhos anuais de apenas 0% a 1%, mantendo processos pouco industrializados, forte dependência de mão de obra, baixa integração entre projeto, suprimentos e execução e dificuldades para qualificar profissionais.

Enquanto a indústria manufatureira incorporou automação, digitalização e processos industriais, boa parte da construção continua baseada em métodos artesanais. O resultado são desperdícios, retrabalho, atrasos e pressão sobre os custos. Segundo a CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), o SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e

Índices da Construção Civil) acumulou alta de 7,26% nos 12 meses encerrados em junho de 2026, com aumento de 9,59% na mão de obra e de 5,54% nos materiais.

No mesmo período, os custos com mão de obra cresceram 9,59%. Para Manuel Carlos Reis Martins, coordenador executivo da certificação de sustentabilidade AQUA-HQE, da Fundação Vanzolini, o problema é estrutural. “Três fatores restringem o crescimento da produtividade: processos predominantemente artesanais, com poucas etapas produzidas off-site, fragmentação da cadeia produtiva e baixo grau de industrialização”, frisa. Segundo ele, o avanço depende de maior integração entre os agentes da cadeia, ampliação da produção off-site, requalificação da mão de obra e investimentos em inovação e desenvolvimen-

to tecnológico. “Para o rendimento crescer de forma consistente é preciso sair do modelo fragmentado para um fundamentado em governança e gestão que integre todas as etapas”, observa.

Junto a questões críticas como equilíbrio entre financiamento, produtividade e viabilidade econômica, esse é um dos temas que permeiam o balanço do MCMV que a Revista Grandes Construções apresenta nesta edição especial, buscando contribuir para o debate em torno desse importante instrumento habitacional, responsável pela contratação de cerca de 4,86 milhões de moradias e pela entrega de aproximadamente 3,77 milhões de unidades entre 2009 e 2018, com investimentos de R\$ 418,2 bilhões, como mostra a reportagem de capa. Boa leitura.

PREFEITURA DE ARAGUAÍNA



ONDE A CONSTRUÇÃO INDUSTRIALIZADA GANHA ESCALA

O único evento da América Latina 100% focado em múltiplos sistemas
construtivos industrializados

em 2024 reuniu

+28h de conteúdo técnico **2600** visitantes qualificados **40** expositores

29 SET - 01 OUT

2026

DISTRITO ANHEMBI-SP

Em 2026, o MCS volta maior e ainda mais estratégico, reunindo construtoras, incorporadoras, engenheiros, arquitetos, projetistas, fabricantes e decisores em busca de soluções para obras mais rápidas, eficientes e sustentáveis

**FAÇA PARTE
DESSE MOVIMENTO**
exponha sua marca



@modernconstructionshow
www.modernconstructionshow.com.br

REALIZAÇÃO



IDEALIZADORES



VIAGEM E HOSPEDAGEM





MCMV GANHA TRAÇÃO, MAS ENFRENTA DESAFIOS PARA SUSTENTAR EXPANSÃO

PROGRAMA PARA REDUZIR
O DÉFICIT HABITACIONAL
NO PAÍS AINDA PRECISA
SUPERAR ENTRAVES
HISTÓRICOS, COMO
GARANTIR FINANCIAMENTO
SUSTENTÁVEL E ACELERAR
A ENTREGA DAS MORADIAS

Por Marcelo de Valécio

Desde sua retomada em 2023, o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) voltou a assumir papel estratégico na política habitacional brasileira, impulsionando a construção civil, a geração de empregos e ampliando o acesso à moradia, inclusive para a classe média. Nesse novo ciclo, o programa acumulou resultados expressivos e contribuiu para a redução do déficit habitacional, que passou de 6,21 milhões para 5,97 milhões de moradias em 2023, atingindo seu menor patamar histórico.

Apesar dos avanços, o programa ainda enfrenta desafios estruturais para acelerar as obras e garantir o equilíbrio entre financiamento, produtividade, mão de obra e

viabilidade econômica. Criado em 2009 para reduzir o déficit habitacional (que naquele ano atingia 7 milhões de domicílios), ampliar o acesso da população de baixa renda à casa própria e impulsionar a construção civil, o MCMV foi responsável pela contratação de cerca de 4,86 milhões de moradias e pela entrega de aproximadamente 3,77 milhões de unidades entre 2009 e 2018, com investimentos de R\$ 418,2 bilhões.

O programa gerou milhões de empregos e impulsionou o mercado habitacional, mas também foi alvo de críticas pela localização de empreendimentos em áreas periféricas, com infraestrutura insuficiente e qualidade construtiva

desigual. Em 2020, o Minha Casa, Minha Vida foi substituído pelo programa Casa Verde e Amarela, que reduziu o foco na Faixa 1, diminuiu os subsídios diretos e a produção de moradias totalmente subsidiadas. O período também foi marcado pelo aumento de obras paralisadas e de unidades inacabadas.

Retomado em 2023, o MCMV passou por uma reformulação, com orçamento recorde (que, em 2025, atingiu R\$ 180 bilhões), ampliação das faixas de renda para famílias com rendimento de até R\$ 13 mil e financiamento para imóveis de até R\$ 600 mil. Segundo Márcio Vale, secretário especial adjunto da Secretaria Especial do Programa de Aceleração do Crescimento (SEPAC), ligada à Casa Civil, o primeiro grande marco foi alcançado antes do previsto. “A meta de contratar 2 milhões de moradias até o final do gover-

AGÊNCIA BRASIL



▲ O programa gerou milhões de empregos e impulsionou o mercado habitacional, mas também foi alvo de críticas

no foi alcançada com mais de um ano de antecedência, em novembro de 2025. Até maio de 2026, o MCMV já ultrapassou a marca de 2,4 milhões de moradias contratadas”, revela.

FLUXO CONTÍNUO

Apesar do avanço nas contratações, entidades do setor ressaltam que contratar moradias não significa entregá-las. O principal

desafio é transformar recursos em capacidade produtiva, superando gargalos como baixa produtividade, escassez de mão de obra, custos elevados, morosidade nos processos de licenciamento e limitações de financiamento, além de ampliar a industrialização e o uso de novas tecnologias.

A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) avalia que

FORSA BRASIL





DIVULGAÇÃO

o setor tem condições de atender ao volume de contratações previsto pelo programa, desde que haja previsibilidade e fluxo contínuo de projetos. Para Clausens Roberto de Almeida Duarte, vice-presidente da Área de Habitação de Interesse Social (CHIS) da entidade, “o sucesso da meta dependerá menos da escala de execução das construtoras e mais da agilidade dos processos de análise, aprovação e contratação, da estabilidade dos recursos e da manutenção de condições que permitam às empresas continuar investindo e produzindo”.

A avaliação é compartilhada por Anderson Lopes Moraes, diretor comercial da BRZ Empreendimentos. Para ele, o setor privado possui potencial para ampliar a produção, mas depende de um ambiente previsível. “O ciclo de um empreendimento se inicia, no mínimo, dois anos antes, com a disponibilidade de um terreno bem localizado, um projeto que

possua viabilidade financeira e que encontre uma demanda aquecida no momento do lançamento”, comenta.

Outra mudança foi a priorização de empreendimentos em áreas urbanas consolidadas, com acesso a transporte, comércio, serviços e equipamentos públicos, substituindo o modelo de construção em regiões periféricas. “As contratações passaram a priorizar propostas localizadas em áreas com acesso a equipamentos públicos, comércio, serviços e transporte coletivo”, diz o secretário Márcio Vale. “Imóveis públicos subutilizados vêm sendo destinados à produção de moradias em áreas

◀ O principal desafio é transformar recursos em capacidade produtiva, superando gargalos como baixa produtividade, escassez de mão de obra, custos elevados, morosidade nos processos de licenciamento e limitações de financiamento

centrais, por meio da requalificação e do retrofit de edificações existentes”, completa.

Para Romeu Braga Neto, CEO da Incorporadora REV 3, a priorização de bairros consolidados representa uma das principais mudanças estruturais do MCMV. “Em São Paulo, estamos conseguindo tirar as pessoas das localidades mais distantes e trazer para bairros centrais e com boa infraestrutura, diminuindo o tempo de deslocamento das pessoas”, pontua. Segundo ele, o movimento impulsiona apartamentos compactos (com metragens entre 22 e 47 m²), mais bem-localizados e com infraestrutura compartilhada, como coworking e áreas de lazer.

Para Eduardo Zaidan, presidente executivo do SindusCon-SP, a tendência também representa uma evolução urbanística. “Os empreendimentos em áreas centrais exigem melhor aproveitamento dos

► Histórico recente demonstra que a habitação perdeu parte dos recursos originalmente destinados ao setor, comprometendo investimentos estruturantes



MARCELO CAMARGO / AGÊNCIA BRASIL

◀ Mesmo com juros subsidiados, milhões de famílias encontram dificuldades para obter aprovação de crédito devido ao endividamento

de preservar a viabilidade econômica faz com que a escolha do sistema construtivo se torne estratégica. “Tudo depende do modelo da edificação, como parede de concreto, estrutura convencional ou alvenaria estrutural, pois cada uma delas se enquadra em um tipo específico de projeto”, esclarece Braga Neto. “Outra é o uso de produtos e tecnologias mais industrializadas na obra, como instalações elétricas e hidráulicas. E ainda podemos substituir o bloco de vedação pelo dry wall, tornando a obra mais rápida e mais limpa”, completa.

BRZ EMPREENDIMENTOS

terrenos e maior integração com a infraestrutura urbana”, destaca. Segundo ele, essa estratégia reduz deslocamentos, combate o espraiamento urbano e favorece cidades mais inclusivas.

A expansão do MCMV para áreas centrais também transformou a engenharia dos empreendimentos. Se antes predominavam grandes terrenos periféricos, hoje as incorporadoras atuam em lotes

menores, cercados por edificações e com logística mais complexa. Segundo Braga Neto, “nossos empreendimentos estão sendo desenvolvidos em terrenos a partir de 1.200 m², o que é bastante desafiador”. Ele destaca que as dificuldades começam antes mesmo da construção, com maior complexidade logística e na definição das soluções técnicas de projeto.

Nesse contexto, a necessidade



PARCEIRO SOBRATEMA

SUA MARCA PRECISA ESTAR ONDE O SETOR SE **ENCONTRA**

Fortaleça sua marca com quem movimenta o setor.

A Sobratema conecta sua empresa aos principais profissionais, empresas e oportunidades do mercado.

COLOQUE SUA EMPRESA EM DESTAQUE.



Acesse: sobratema.org.br/parcerias

Escaneie o QR Code e fale com nossa equipe.

FINANCIAMENTO

A ampliação das faixas de renda e dos limites de financiamento ampliou o alcance do MCMV, mas especialistas alertam que sua sustentabilidade depende da preservação das fontes de funding e de um ambiente econômico favorável. Nesse contexto, o FGTS continua sendo apontado como o principal pilar do programa, apesar do avanço da participação do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Fundo Social e do mercado de capitais.

Para o setor, o futuro da iniciativa depende do equilíbrio entre disponibilidade de recursos, oferta de crédito, inadimplência, capacidade de pagamento das famílias e segurança para que construtoras e incorporadoras mantenham seus investimentos. De acordo com Clausens Duarte, da CBIC, trata-se de uma questão estratégica para o setor. “O FGTS possui uma dupla missão: proteger o trabalhador, por meio da formação de patrimônio e poupança, e financiar políticas públicas de habitação, saneamento e infraestrutura”, reforça.

Na sua avaliação, utilizar recursos do fundo para finalidades de curto prazo pode comprometer investimentos estruturantes. “Utiliza-se uma poupança de longo prazo para resolver demandas de curto prazo, comprometendo a capacidade futura do fundo de financiar moradia, saneamento e infraestrutura”, frisa Duarte, lembrando que, em debate recente promovido

► Além da preservação do FGTS, o setor começa a discutir uma mudança estrutural na forma de financiar a produção imobiliária



MCD

▲ Segundo a SEPAC, o governo federal vem implementando uma estratégia de diversificação das fontes de financiamento da política habitacional

pela CBIC, foi destacado que apenas o saque-aniversário retirou R\$ 14,9 bilhões do FGTS em 2026, “reduzindo o potencial de investimento do fundo”.

A preocupação é compartilhada pelas incorporadoras. Na avaliação de Anderson Moraes, da BRZ, o histórico recente demonstra que a habitação perdeu parte dos recursos originalmente destinados ao setor. “Nos últimos anos, mais de R\$ 140 bilhões do FGTS foram desviados para outras finalidades”, assinala. Segundo ele, a estabilidade do fundo é fundamental tanto para o setor produtivo quanto para as famílias. “Além de garantir previsibilidade ao setor, o FGTS é decisivo para muitas famílias que utilizam o saldo como entrada ou complemento do financiamento.”

Para reduzir a dependência do FGTS, o governo federal – em conjunto com o Conselho Monetário Nacional (CMN) e o Banco Central – promoveu aperfeiçoamentos regulatórios para ampliar a eficiência do SBPE (Sistema Brasileiro

de Poupança e Empréstimo). As medidas modernizaram as regras de direcionamento dos recursos da poupança para o crédito imobiliário, ampliaram as condições de financiamento do sistema por meio do efeito multiplicador e fortaleceram a captação de recursos via mercado de capitais. A expectativa oficial é de que essas mudanças permitam ampliar em cerca de R\$ 50 bilhões o volume de crédito imobiliário disponível já no primeiro ano.

Segundo Márcio Vale, essa iniciativa faz parte de uma estratégia mais ampla de diversificação das fontes de financiamento do MCMV. “Mais do que estudar novas alternativas, o governo federal vem implementando uma estratégia de diversificação das fontes de financiamento da política habitacional”, afirma. O novo modelo, diz ele, combina recursos do FGTS, do SBPE e do Fundo Social. “Nos últimos meses, o SBPE e o Fundo Social já correspondem a mais de 1/4 dos recursos financiados pelo programa”, destaca.

UNICOS



ENDIVIDAMENTO

Um fator que começa a preocupar incorporadoras é a deterioração das condições financeiras dos compradores. Mesmo com juros subsidiados, milhões de famílias encontram dificuldades para obter aprovação de crédito. O problema ganha ainda mais relevância diante do elevado nível de endividamento das famílias brasileiras, que reduz a margem disponível para assumir financiamentos de longo prazo.

Segundo dados da Associação Brasileira de Incorporadoras (Abrainc), o país tem 80 milhões de famílias endividadas, sendo 15 milhões em situação de inadimplência crônica. “O comprometimento da renda das famílias é um fator que precisa ser acompanhado pelo setor, principalmente nas faixas de renda em que o orçamento familiar tem menor margem para absorver aumentos de despesas”, salienta Moraes, da BRZ.

Além disso, um elemento relativamente novo passou a influenciar a análise de crédito. “Atualmente, a Caixa já considera o histórico de gastos com apostas como fator eliminatório na concessão de crédito imobiliário”, relata o diretor, ressaltando que o comprometimento da renda se tornou um novo filtro para o acesso ao financiamento imobiliário. Segundo ele, esse cenário já afeta diretamente o desempenho comercial das empresas. “A taxa de reprovação chega a atingir 40% dos candidatos ao financiamento habitacional”, diz.

Nesse cenário, o mercado olha para novas fontes de capital. Além da preservação do FGTS, o setor começa a discutir uma mudança estrutural na forma de financiar a produção imobiliária. Na visão de Moraes, o mercado de capitais deverá ganhar importância nos próximos anos. “Já se fala de que o futuro do funding imobiliário, do lado das incorporadoras, vai necessariamente passar pelo mercado de capitais, com veículos financeiros como LCI, CRI e LIG”, acredita, indicando que essa diversificação pode reduzir a pressão sobre os recursos públicos e ampliar as condições de financiamento do setor.

INDUSTRIALIZAÇÃO

Além disso, a industrialização da construção deixou de ser tendência para se tornar uma necessidade. Para os especialistas, produzir milhões de moradias exigirá acelerar a adoção de sistemas construtivos industrializados. Segundo Duarte, da CBIC, “a industrialização da construção avança, mas ainda não no ritmo necessário para promover uma transformação sistêmica do setor”.

Ele destaca que já existem experiências consolidadas com paredes de concreto, estruturas pré-fabricadas, fachadas industrializadas, kits

hidráulicos e elétricos, módulos produzidos em fábrica e sistemas construtivos off-site. “A disseminação desse modelo, porém, ainda enfrenta obstáculos como falta de previsibilidade da demanda, dificuldades de financiamento, logística, tributação e homologação técnica, além da diversidade de legislações urbanísticas e ambientais entre os municípios, que prolonga a aprovação dos empreendimentos, avalia. Nesse sentido, ele ressalta que fábricas dependem de escala e horizonte de planejamento para serem viáveis. “Sem demanda contínua, os investimentos deixam de se justificar”, adverte.

Na sua visão, industrializar vai muito além da mera substituição do sistema construtivo. “Não é apenas substituir a alvenaria por outro modelo”, sublinha. “Significa projetar, contratar, produzir e controlar a obra com uma lógica industrial, baseada em planejamento, padronização e eficiência.”

Na avaliação de Manuel Carlos Reis Martins, coordenador executivo da certificação de sustentabilidade AQUA-HQE, da Fundação Vanzolini, a ampliação da produção off-site será fundamental para elevar a eficiência da construção e reduzir a dependência de processos artesanais. “Por meio de

► A industrialização da construção deixou de ser tendência para se tornar uma necessidade

KRONAN





condições mais controladas de produção, a industrialização pode garantir padronização, redução de perdas, melhoria da qualidade dos componentes e do produto final, redução de acidentes e, consequentemente, maior previsibilidade e prazos menores”, sustenta.

A transformação tecnológica da construção também passa pela digitalização dos processos. Embora o BIM tenha avançado significativamente na etapa de projeto, especialistas afirmam que sua

utilização ainda é limitada quando se trata da execução das obras. De acordo com Martins, diversas etapas permanecem excessivamente analógicas. “São exemplos de processos ainda bastante analógicos o planejamento do canteiro e dos processos construtivos, incluindo aspectos logísticos, execução, monitoramento e gestão da obra”, prossegue.

Em contrapartida, segundo ele, tecnologias modernas podem ser utilizadas para reduzir a variabi-

lidade da produção e otimizar o controle dos processos, como BIM integrado ao orçamento e ao planejamento (4D e 5D), escaneamento 3D dos elementos da edificação combinado ao uso de drones, estruturas em Steel Frame e Wood Frame, inteligência artificial aplicada ao planejamento e ao controle das obras, internet das coisas (IoT) para gestão, monitoramento do canteiro, logística e aprovação de serviços, assim como gêmeos digitais, representações virtuais conectadas ao sistema real e atualizadas continuamente com dados que refletem o estado da construção.

Segundo Clausens Duarte, quando todas as informações acompanham o empreendimento desde o projeto até a entrega, é possível reduzir retrabalho, eliminar redigitações e antecipar problemas antes que eles comprometam custo e prazo. “A digitalização não consiste apenas em substituir processos em papel por sistemas eletrônicos, mas exige o redesenho dos processos para torná-los mais eficientes”, afirma.

Eduardo Zaidan, do SindusCon-SP, destaca que o maior potencial de aumento da eficiência está justamente nas fases iniciais da obra. “Os maiores ganhos de produtividade estão concentrados nas etapas de planejamento, compatibilização de projetos, gestão dos canteiros e adoção de sistemas construtivos industrializados”, esclarece, revelando que estimativas do setor indicam que a padronização pode reduzir entre 15% e 20% o custo direto das obras. ●

APAGÃO DE MÃO DE OBRA PREOCUPA A CONSTRUÇÃO CIVIL BRASILEIRA

O vice-presidente da Área de Habitação de Interesse Social (CHIS) da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), Clausens Duarte, observa que a mão de obra se tornou um dos pontos mais sensíveis para o setor imobiliário brasileiro. “No 1º trimestre de 2026, 28,3% dos empresários ouvidos pela CNI (Confederação Nacional da Indústria) apontaram a falta ou o alto custo de trabalhadores não qualificados entre os principais problemas da construção”, posiciona.

O chamado ‘apagão de mão de obra’ já deixou de ser uma preocupação futura para se tornar um problema concreto. Para Eduardo Zaidan, presidente executivo do SindusCon-SP, essa realidade afeta diretamente os prazos de construção. “A escassez de mão de obra já pressiona cronogramas e custos em parte das obras e segue como um dos principais desafios da construção civil”, acentua. Segundo ele, o setor tenta reagir por meio de programas de qualificação e na ampliação da participação feminina nas obras. “O SindusCon-SP pretende elevar em 30% a participação de mulheres nos canteiros”, diz.



FERNANDO FRAZÃO/AGÊNCIA BRASIL

▲ Escassez de mão de obra já pressiona cronogramas e custos em parte das obras e segue como um dos principais desafios da construção civil



ARENA M&T

movimento
que constrói

**O novo evento ao ar livre de demonstração
e exposição de máquinas e equipamentos**

**21-23 de outubro de 2026
8h-18h**

**Centro Multieventos
Fazenda Rio Grande - Paraná**



**SIGA A ARENA M&T
NAS REDES SOCIAIS**

 @feiraarenamt
 arena m&t
 arenamt.com.br

Parceiro Institucional



Apoio



Co-Realização



Realização





A HABITAÇÃO COMO ESTILO DE VIDA

SEGMENTO IMOBILIÁRIO DE LUXO AVANÇA NO PAÍS, CONSOLIDANDO TENDÊNCIAS INTERNACIONAIS COMO A ASSOCIAÇÃO COM MARCAS INTERNACIONAIS DE PRESTÍGIO EM EMPREENDIMENTOS DE GRIFE

O segmento de luxo já representa uma parte representativa do setor imobiliário no Brasil. De acordo com estudo realizado pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), esse nicho representou 28% do Valor Geral de Vendas (VGV) lançado em 2025, chegando a 4% das unidades comercializadas.

E ainda há espaço para crescer, pois o segmento de alto padrão apresenta uma dinâmica diferente. Em geral, atende um público com maior capacidade financeira e menor dependência de crédito, que valoriza imóveis bem-localizados, com arquitetura diferenciada, qualidade construtiva e que preservem o valor ao longo do tempo.

Além disso, trata-se de um mercado com oferta mais restrita, o que contribui para um senso de

exclusividade e escassez. Para o economista e membro do Conselho Regional de Economia do Estado de São Paulo (Corecon-SP), Adenauer Rockenmeyer, o segmento “apresenta resiliência” frente às variações da taxa de juros, uma vez que frequentemente a aquisição dos ativos é pautada por estratégias de alocação patrimonial. “Nestas transações, é comum que o pagamento seja realizado à vista ou com percentual reduzido de financiamento, priorizando-se a expectativa de valorização no longo prazo”, diz.

INVESTIMENTO

Esse perfil de cliente, reforça o arquiteto Celso Zaffarani, fundador da construtora Zaffarani Design Build, não depende de financiamento bancário tradicional. “De fato, a maioria paga à vista ou com capital próprio, muitas vezes rendendo CDI enquanto a construção avança”, delineia. “Além disso, esse comprador passou a tratar o imóvel como investimento, não apenas como bem de uso, o que reforça a resiliência do segmento mesmo em cenários de crédito restrito.”

Atualmente, o setor também tem sido favorecido pela escassez de oferta qualificada, o que projeta uma trajetória de valorização constante para os próximos três a cinco anos. Segundo levantamento da MBRAS, boutique imobiliária especializada no mercado de altíssimo padrão na



PLAENGE / PININFARINA



EZTEC

cidade de São Paulo, os imóveis acima de R\$ 3 milhões tiveram uma valorização anual composta de 21,7% na cidade entre 2023 e 2026, contra apenas 2% ao ano da média, isto é, dez vezes mais.

Outro estudo revelador, feito pela Brain em parceria com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), mostra que o segmento movimentou R\$ 52,2 bilhões em 2025, alta de 35% sobre o ano anterior. Para este ano, as estimativas apontam faturamento entre R\$ 120 bilhões e R\$ 130 bilhões. Com tal desempenho, o segmento segue como um dos poucos capazes de entregar ganhos reais mesmo em ambientes econômicos incertos. “Na prática, trata-se de uma tendência de menor metragem, mas com mais tecnologia e curadoria embarcadas”, explica Zaffarani. “O produto está ficando mais denso, não necessariamente maior.”

PERFIL DE CLIENTE

Nos últimos anos, o perfil do comprador de produtos imobiliários de luxo mudou significativamente. Até pouco tempo atrás,

► Decisão de compra no segmento é pautada por uma análise rigorosa do custo de oportunidade

entre os fatores de decisão predominavam atributos como metragem e acabamentos sofisticados. Hoje, como observa Marco Siqueira, diretor de incorporação e comercial da Eztec, “esses atributos continuam importantes, mas integram uma análise muito mais abrangente”.

Segundo Rockenmeyer, o comprador divide-se em três grupos principais, encabeçados por executivos e empresários de 45 a 60 anos, focados na consolidação e diversificação de seus portfólios e que representam 40% do público. O segundo nível compreende indivíduos entre 30 e 42 anos, oriundos de famílias de alto poder aquisitivo ou da “nova economia”, cujos interesses residem menos na ostenta-

◀ Em São Paulo, imóveis acima de R\$ 3 milhões tiveram CAGR (Taxa Composta de Crescimento Anual) de 21,7% entre 2023 e 2026

ção e mais em tecnologia, experiências e sustentabilidade.

Já o terceiro perfil é composto por investidores estratégicos, que adquirem o imóvel visando à rentabilidade por meio de locação ou revenda. “Para esses, a decisão de compra é pautada por uma análise rigorosa do custo de oportunidade, comparando a valorização imobiliária em relação ao rendimento oferecido pela Selic”, complementa o economista.

Nesse sentido, Siqueira acentua que o comprador agora busca ativos capazes de oferecer liquidez e manter o valor ao longo do tempo. “Localização, qualidade do projeto, eficiência da planta, potencial de valorização e reputação da incorporadora também passaram a ter um peso decisivo”, enumera o executivo.

Independentemente do projeto, essas qualidades já se tornaram uma métrica no segmento. “O consumidor está cada vez mais



EVEN



CYRELA

▲ Associação com marcas internacionais de prestígio tornou-se um diferencial competitivo

exigente e orientado pela combinação entre qualidade construtiva, localização, segurança, inovação e potencial de valorização do ativo”, avalia Fernando Guedes, presidente-executivo da CBIC.

GRIFES

Embora tenha ocorrido uma redução na metragem, Rockenmeyer também vê um foco crescente em automação, segurança, infraestrutura tecnológica e práticas sustentáveis, mas acrescenta outro ponto importante. “A associação com marcas internacionais de prestígio tornou-se um diferencial competitivo, conferindo exclusividade e singularidade ao produto”, observa o conselheiro.

Para Ricardo Carazzai, advogado e coordenador do curso “O Luxo no Mercado Imobiliário”, da Universidade Corporativa Secovi-SP, a tendência de parcerias com grifes/marcas de luxo – embora ainda nova no Brasil – já é consolidada em várias cidades do mundo. “O mercado imobiliário de luxo se inspira muito na hotelaria quanto a serviços”, afirma. “Além disso, conceitos da moda, do mundo automobilístico e de design, por exemplo, influenciam cada vez mais o segmento no país.”

De acordo com Zaffarani, as ‘collabs’ com marcas internacionais constituem uma das tendências mais fortes do momento. Grifes como Dolce & Gabbana, Armani, Pininfarina, Bentley e Lamborghini já emprestam suas identidades a projetos residenciais no Brasil. Um exemplo é o Capri Lifestyle by Dolce & Gabbana Casa, da Cyrela, no Jardim Europa, com VGV (Valor Geral de Vendas) estimado em R\$ 700 milhões. Da mesma forma, a parceria entre a Plaenge e a Pininfarina vem ren-

dendo projetos em Maringá (PR), Campinas (SP), Campo Grande (MS) e Curitiba (PR), somando R\$ 2,5 bilhões em VGV.

Um estudo da Savills revela o efeito expressivo sobre o valor, mostrando que projetos com assinatura global têm prêmio médio superior a 30% frente a imóveis não assinados, podendo chegar a 54% em mercados emergentes como o Brasil. “Do lado de quem executa, esse aumento de custo está concentrado na mão de obra especializada e nos acabamentos exigidos pela grife, não necessariamente no projeto arquitetônico em si”, pondera Zaffarani. “Mas isso eleva a régua, pois qualquer falha de execução compromete a reputação da marca licenciada, não só da construtora.”

COLABORAÇÕES

Na Eztec, Siqueira lembra que essa lógica está presente em parcerias como a desenvolvida com a grife Lindenberg, que resultou em empreendimentos como Metropolitan, Lindenberg Ibirapuera e Lindenberg Alto das Nações.

▼ Colaborações reúnem competências complementares para desenvolver projetos com identidade própria, alto padrão construtivo e potencial de valorização



EZTEC

O MAIOR ENCONTRO DA INDÚSTRIA DE CONSTRUÇÃO E MINERAÇÃO DA ÁSIA ESPERA POR VOCÊ!

A **bauma CHINA 2026** reúne os principais fabricantes, especialistas e profissionais do mundo para apresentar as mais recentes inovações em máquinas, equipamentos e tecnologias para construção, infraestrutura, mineração e produção de materiais.

Durante cinco dias, visitantes terão acesso a lançamentos, demonstrações de equipamentos, networking qualificado e oportunidades de negócios com empresas que estão moldando o futuro do setor.

➤ **23 a 27 de novembro de 2026**

📍 **Shanghai New International Expo Centre (SNIEC)**
Xangai • China

**Programe sua visita e
faça parte do principal
encontro da indústria na Ásia**



www.bauma-china.com

bauma CHINA

- Fasano Itaim foi o primeiro passo na consolidação do conceito de residenciais de grife no país

“Mais do que uma associação entre marcas, essas colaborações reúnem competências complementares para desenvolver projetos com identidade própria, alto padrão construtivo e potencial de valorização”, sublinha.

De acordo com Carazzai, do Secovi-SP, algumas empresas brasileiras – como Fasano, Artefacto e Grupo Senna – também têm associado suas marcas a empreendimentos. “Ainda surgirão muitas parcerias com marcas brasileiras assinando empreendimentos imobiliários de luxo”, prevê.

Atualmente, as chamadas “branded residences” (residenciais de grife) representam um dos movimentos mais relevantes de transformação do mercado imobiliário de luxo no Brasil. Segundo o diretor de incorporação João Paulo Laffront, a Even ocupa um lugar especial na origem dessa tendência em São Paulo. “Lançado em 2019, o Fasano Itaim foi o primeiro passo nessa direção”, garante. “Um marco que, na prática, inaugurou a consolidação das branded residences na cidade.”

Para ele, associar um empreendimento residencial a uma marca de hospitalidade reconhecida altera a proposta de valor do imóvel, que deixa de ser apenas um endereço de prestígio e passa a carregar um padrão de serviço e uma assinatura que o mercado já reconhece e valoriza. “Cinco anos depois, o Faena São Paulo elevou



EVEN

esse conceito a um novo patamar, tornando-se o primeiro empreendimento da rede hoteleira internacional no Brasil”, frisa.

EXPANSÃO

De acordo com o estudo da Abrainc, o estado de São Paulo lidera o mercado imobiliário de luxo no país com R\$ 29,4 bilhões em VGV e ticket médio acima de R\$ 10 milhões. Já Santa Catarina, especialmente o litoral norte, destaca-se com R\$ 25,5 bilhões em VGV, superando cidades mais tradicionais.

Mas o segmento também tem acompanhado a expansão econômica de outras regiões. Segundo Guedes, da CBIC, capitais como Brasília (DF), Belo Horizonte (MG), Curitiba (PR), Goiânia (GO) e Florianópolis (SC), além de cidades do Nordeste como Fortaleza (CE), Recife (PE) e Salvador (BA), apresentam um ambiente favorável para novos empreendimentos de maior valor agregado. “Também ganham relevância cidades com forte atividade econômica e destinos turísticos consolidados, onde há demanda tanto por imóveis para moradia quanto para segunda residência e investimento”, posiciona.

Em metrópoles como São Paulo, especialmente, a valorização do metro quadrado é impulsionada não apenas pelo desejo de exclusividade, mas pela escassez de terrenos adequados para o desenvolvimento de projetos. “Em suma, o mercado tem se redesenhado para priorizar a experiência e o estilo de vida, consolidando-se como um pilar de valorização no cenário econômico atual”, resume Rockenmeyer, do Corecon-SP.

A disponibilidade limitada de terrenos em regiões consolidadas, retoma Guedes, eleva naturalmente o valor do solo urbano. “Como consequência, os novos empreendimentos passam a priorizar projetos com maior valor agregado, arquitetura diferenciada, melhor aproveitamento dos espaços e soluções inovadoras que justifiquem o investimento e atendam às expectativas desse público”, adiciona.

Essa disponibilidade limitada de terrenos em regiões consolidadas torna ainda mais estratégica a escolha das áreas. De acordo com Siqueira, da Eztec, exige projetos capazes de extrair o máximo potencial de cada localização, conciliando

arquitetura, eficiência de planta, diferenciação e qualidade construtiva. “Nesse contexto, localização passa a ser um dos principais ativos do empreendimento e um fator determinante para sua valorização ao longo do tempo”, aponta.

Segundo Debora Bertini, CEO Incorporadora MPD, a limitação de terrenos bem-localizados é um dos principais fatores de valorização do segmento. “Essa escassez leva a projetos cada vez mais exclusivos e que aproveitam o potencial de cada área, oferecendo diferenciais capazes de justificar o investimento”, explica. “Mais do que adquirir um imóvel, o comprador busca investir em um estilo de vida e em



ZAFFARINI

▲ Mercado tem se redesenhado para priorizar a experiência e o estilo de vida

um patrimônio capaz de manter seu valor ao longo do tempo, levando o mercado a caminhar para o chamado ‘luxo silencioso’,

em que privacidade, conforto, exclusividade e bem-estar têm mais peso do que atributos voltados à exposição”, finaliza. ●



BLOG SOBRATEMA

Informações técnicas e científicas sobre os segmentos da construção, mineração e sustentabilidade

ACESSE AGORA!



Siga-nos nas redes sociais e fique ligado em todas as novidades



@sobratema

"MCMV É O MOTOR ESTRATÉGICO DO PAÍS"



MINISTÉRIO DAS CIDADES

Em entrevista exclusiva à **Revista Grandes Construções**, o Ministro das Cidades Vladimir Lima discorre sobre o cenário habitacional brasileiro, com enfoque na importância da expansão do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), que ampliou o teto e a renda para quem deseja adquirir o primeiro imóvel por crédito imobiliário nas faixas baixa e média de renda.

Ligado à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades (MCID), o programa já movimentou mais de 7 milhões de moradias contratadas desde a sua criação, em 2009, tornando-se um dos principais motores da construção civil no país. Como incentivos financeiros, o MCMV combina subsídios diretos (que reduzem ou quitam o valor do imóvel), taxas de juros reduzidas em relação às praticadas pelo mercado e uso do saldo do FGTS na entrada ou amortização.

Engenheiro civil e mestre em geofísica pela Universidade Federal da Bahia (UFBA), com especialização em Gestão Orçamentária e Financeira no Setor Público, Lima é servidor público na carreira de analista de infraestrutura desde 2008, tendo atuado na condução de programas e ações de urbanização de assentamentos precários, requalificação urbanística e produção habitacional, além de coordenar a área de urbanização na Secretaria Nacional de Habitação (SNH).

Em 2023, ano da recriação do MCID, o servidor assumiu a função de secretário executivo adjunto da pasta, responsável pela articulação de programas e projetos do Ministério e interlocução com agentes públicos. Posteriormente, foi promovido a secretário executivo do Ministério.

Em abril de 2026, assumiu o comando do órgão do governo federal brasileiro responsável pelas políticas de habitação, saneamento básico, mobilidade urbana e desenvolvimento urbano, sucedendo Jader Filho. "O Programa MCMV consolidou-se como a principal engrenagem de habitação de interesse social do país", afirma o ministro, que também já atuou como engenheiro de planejamento na iniciativa privada, incluindo passagens pela Braskem e Petrobras. A seguir, acompanhe os principais trechos.



▲ Desde 2009, já foram contratadas mais de 9,5 milhões de moradias de interesse social em todo o país, ressalta o ministro

- **Como o programa MCMV chega aos 17 anos de existência? Qual é o balanço desde a criação?**

Ao completar 17 anos de existência em 2026, o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) consolida-se como a principal engrenagem de habitação de interesse social do país. Desde a sua criação, em 2009, foram contratadas mais de 9,5 milhões de moradias em todo o país. A recriação do programa, realizada em 2023, imprimiu um novo ritmo na produção habitacional, contabilizando mais de 2,5 milhões de unidades contratadas até julho de 2026. Esse esforço recente, que injetou mais de R\$ 390 bilhões na economia, recoloca o MCMV no papel de motor estratégico do crescimento econômico do país.

- **Após a aprovação na Comissão da Câmara para incluir o aluguel social no MCMV, qual é o cronograma para que as famílias das Faixas 1 e 2 comecem a utilizar recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) para este fim e como será a gestão desses ativos?**

Sabemos que a Comissão de Finanças e Tributação da Câmara dos

Deputados aprovou em junho o substitutivo do relator, deputado Merlong Solano, ao Projeto de Lei nº 5.663/16, do deputado Carlos Zarattini, e que esse texto continua tramitando no Congresso Nacional. Mas o PL é um tema do legislativo. Da parte do Ministério das Cidades, apoiamos o inédito projeto de Parceria Público-Privada de locação social vinculado ao MCMV (“Morar no Centro”), lançado em maio pela Prefeitura de Recife na B3, também mas estamos apoiando projetos de locação social de outras prefeituras, que ainda serão lançados.

- **Estudos mostram que o MCMV está “mudando o mapa” de São Paulo ao entrar em bairros nobres e eixos de transporte com imóveis compactos (22 a 47 m²). Como o governo avalia essa tendência de redução do tamanho médio das unidades em troca de melhor localização?**

O programa Minha Casa, Minha Vida é, sem dúvida, o maior programa habitacional da história do Brasil e tem facilitado que as famílias brasileiras conquistem o primeiro imóvel e saiam do aluguel. Dito isto, o programa federal respeita o Plano Dire-

tor de cada município, bem como as legislações locais.

- **Existe espaço para novas reduções de juros, considerando que a diferença de taxas entre as faixas do programa pode chegar a dois pontos percentuais ao ano, sendo o principal atrativo para as famílias?**

O Ministério das Cidades tem por diretriz o acompanhamento regular dos impactos dos programas e ações nas famílias brasileiras para o aprimoramento das políticas públicas. O Minha Casa, Minha Vida é um programa dinâmico, e acreditamos que parte do seu sucesso se deve aos aperfeiçoamentos ocorrido ao longo do tempo. Ajustamos, por exemplo, o aumento do desconto no valor da entrada, que pode chegar a até R\$ 65 mil no caso de uma família na menor faixa de renda e vivendo na Região Norte, que tem dificuldades como um custo logístico maior e conta com uma das menores rendas médias por região do país. Já em abril deste ano, aumentamos os limites das faixas de renda no MCMV e o valor máximo dos imóveis nas faixas 3 e 4. Para as faixas 1 e 2, o valor máximo dos imóveis já havia sido reajustado meses antes. Enfim, o programa



▲ Projeto de locação social “Morar no Centro” é a primeira PPP do país destinada à população de baixa renda, destaca Lima

já passou por várias mudanças desde a sua criação – e estamos sempre procurando melhorar.

- **O governo pretende contratar 3 milhões de moradias até 2026. Como garantir a sustentabilidade do funding habitacional diante dos desvios de finalidade do fundo?**

Os recursos para habitação estão assegurados e o orçamento deste ano, incluindo os originados no FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) e no Fundo Social, é de R\$ 200 bilhões. O FGTS é a principal fonte de financiamento e tem a habitação como um dos pilares de aplicação dentro o rol de ações de desenvolvimento do país.

- **Com o endividamento das famílias atingindo 80,4% e o país somando 70 milhões de inadimplentes, como**

o governo garantirá que o público da classe média (faixa 3) consiga efetivamente acessar o crédito, já que o comprometimento de renda atual limita financiamentos de longo prazo?

O programa é uma importante política pública que proporciona acesso à

moradia para as famílias brasileiras. Ao praticar juros menores que os de mercado e prazos de pagamento mais longos, o programa contribui justamente para que não haja comprometimento excessivo da renda com o financiamento e, frequentemente, para que o beneficiário passe a valores menores do que o aluguel que pagava anteriormente.

- ▼ Segundo o servidor, o programa MCMV já passou por vários aperfeiçoamentos ao longo do tempo



- A ampliação do teto para R\$ 600 mil e renda de até R\$ 13 mil visa atingir a classe média. Qual é o balanço inicial dessa adesão em polos como Campinas, onde se previa um aumento de 30% na procura?

Os novos tetos da renda e do valor do imóvel para o programa Classe Média foram implementados somente no final de abril, mas já vemos uma adesão consistente em todo o país. Atualmente, já são mais de R\$ 1 bilhão movimentados em contratos por mês, sendo que 23% dos contratos do Classe Média foram assinados por famílias com renda entre R\$ 12 mil e R\$ 13 mil reais, ou seja, uma parcela significativa que estava desassistida pelo programa.

- O Ministério pretende criar incentivos fiscais ou linhas de crédito específicas para empresas que adotem construção industrializada em terrenos complexos de centros urbanos?

O Ministério das Cidades (MCID) está atento aos desafios de produtividade e à necessidade de moderniza-



▲ Principal fonte de financiamento, o FGTS tem a habitação como um dos pilares no rol de ações de desenvolvimento

ção da construção civil nacional, sempre considerando políticas de suporte à inovação, à digitalização de procedimentos e à sustentabilidade. Nesse contexto, por meio do Grupo de Trabalho da Habitação Industrializada, o Ministério tem estruturado uma agenda estratégica voltada para fortalecer a política habitacional por meio da desburocratização, inovação e fomento à industrialização das construções.

- Quais são os objetivos dessa agenda?

Esse diálogo é permanente e realizado em estreita articulação com outros órgãos do Governo Federal e com entidades da sociedade civil, tendo como objetivos centrais ampliar a escala e a eficiência produtiva nacional, inclusive em contextos urbanos desafiadores, de modo a fomentar uma nova era de produtividade sustentável na construção civil.



▲ Agenda estratégica da pasta busca fortalecer a política habitacional por meio de desburocratização, inovação e fomento à industrialização das construções, reforça o ministro



SUPLEMENTO ESPECIAL

ENGENHARIA & INOVAÇÃO

AS DICAS SETORIAIS DE FILIPE HONORATO

#construção | #Infraestrutura | #tecnologia | #Inovação | #mercado | #Incubação

CARTA AO LEITOR

PILARES DA CONSTRUÇÃO TÊM DESAFIOS SEMELHANTES

PAÍS PRECISA ESTAR PREPARADO PARA ENTREGAR INDUSTRIALIZAÇÃO, PRODUTIVIDADE E GESTÃO DE PROJETOS ORIENTADA POR DADOS NAS DUAS PONTAS DA PIRÂMIDE QUE IMPULSIONAM O SETOR

Atualmente, o mercado imobiliário brasileiro cresce nos dois extremos da pirâmide. Em 2025, o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) contratou cerca de 880 mil unidades e movimentou cerca de R\$ 180 bilhões. Em abril de 2026, a Portaria MCID nº 333/2026 ampliou a Faixa 4 para rendas até R\$ 13 mil e imóveis até R\$ 600 mil, com orçamento recorde do FGTS de R\$ 144,5 bilhões.

No outro extremo, a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) registrou R\$ 30 bilhões em lançamentos de alto padrão em 2025, alta de 20% sobre 2024. Para a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o PIB do setor deve avançar cerca de 2% em 2026, terceiro ano consecutivo de expansão.

Os resultados têm sido animadores, embora tragam um duplo desafio. Para escalar a habitação social com custo controlado e, ao mesmo tempo, entregar produtos de luxo com padrão internacional, o país precisa estar preparado para a mesma missão, ou seja, entregar industrialização, produtividade e gestão de projetos orientada por dados.

No topo da pirâmide, as parcerias com marcas consolidadas viraram o principal vetor de diferenciação, como mostra este Especial Imobiliário. Levantamento da CBRE aponta São Paulo como o 5º maior mercado mundial



PININFARINA

de branded residences, atrás apenas de Dubai, sul da Flórida, Nova York e Phuket. Estudos da Savills e da Knight Frank projetam expansão de 270% no segmento até 2031, tanto no Brasil quanto no México.

Nos dois segmentos, o sistema construtivo define a viabilidade. A alvenaria estrutural cresce de forma consistente – para a Associação Brasileira de Cimento Portland (ABCP), o Brasil é referência mundial na tecnologia – por reduzir etapas, embutir instalações e diminuir resíduos e consumo de materiais e revestimentos. Nesse aspecto, a ABNT NBR 16868:2020 consolidou o arcabouço técnico de projeto, execução e controle.

Ao lado dela avançam a parede de concreto moldada in loco (NBR 16055), pré-fabricados (NBR 9062), light steel

frame e soluções avaliadas pelo SINAT/PBQP-H, sob a régua de desempenho da NBR 15575. Antes restrita ao segmento econômico, a alvenaria estrutural chega hoje ao médio e ao alto padrão, com mais pavimentos e melhor acabamento.

No entanto, industrializar não se resume a trocar o sistema construtivo, pois envolve coordenação modular desde o estudo preliminar, projetos compatibilizados em BIM, controle de qualidade de blocos e argamassas, mão de obra qualificada e logística de canteiro. Em resumo, MCMV e alto padrão não são mercados opostos, mas duas pontas de uma mesma cadeia que se moderniza, na qual crédito bem-direcionado, parcerias que agregam valor de marca e sistemas construtivos industrializados se tornam pilares de crescimento.

NOVAS FRENTES BASEADAS EM COMPETÊNCIAS

EM RÁPIDO AMADURECIMENTO NO PAÍS, PROJETOS CONSTRUTIVOS QUE ARTICULAM INDÚSTRIA, MARCAS E DADOS GARANTEM MARGENS FUTURAS ONDE HOJE AINDA SÓ EXISTE VOLUME

No setor imobiliário atual, cinco competências separam quem só constrói de quem gera negócio, a saber, engenharia de produto, coordenação modular, gestão de suprimentos, curadoria de marca e mensuração de carbono. Isso tem se mostrado crucial em um cenário de amadurecimento de novas frentes de negócios.

O repertório de parcerias premium, por exemplo, se sofisticou com rapidez no país, como mostram diversos empreendimentos. A Faena desembarcou em projeto da Even, o Saffire by Elie Saab avança em Moema, o estúdio YOO assina torres no eixo da Faria Lima, Jean Nouvel projetou as residências do Cidade Matarazzo e a Tonino Lamborghini licenciou seu nome à Embraed – com Bvlgari e Hyatt em avaliação.

Nesse cenário, levantamento da Associação Brasileira da Construção Industrializada de Concreto (ABCIC) mostra o concreto de ultra-alto desempenho (UHPC) saindo de 10% para 14% dos associados entre 2023 e 2024, com 56% estudando a adoção, enquanto o autoadensável está presente em 78% das empresas – somando-se a tokenização de recebíveis.

Na base, a alvenaria estrutural, com blocos normalizados pela ABNT NBR 6136 (concreto) e NBR 15270 (cerâmicos), segue imbatível em escala. Mas não fica nisso. A seguir, confira algumas soluções que traduzem essa agenda em receita.

Tecverde – A indústria brasileira de wood frame com Documento de

Avaliação Técnica (DATEc) no SiNAT/PBQP-H entrega painéis prontos de fábrica, com obra seca e prazos que encurtam o custo financeiro, um caminho já testado em conjuntos habitacionais (www.tecverde.com.br).



TECVERDE

FBR – O robô australiano de assentamento com braço telescópico Hadrian X é capaz de erguer paredes a partir da rua com cadência da ordem de 500 blocos por hora. A solução aponta para o próximo estágio da alvenaria estrutural, com automação do serviço mais crítico do cronograma (www.fbr.com.au).



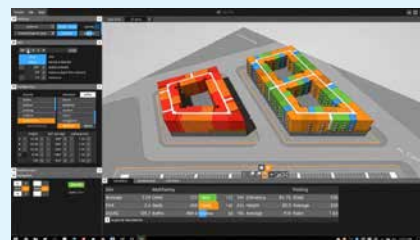
FBR

TestFit – Desenvolve um software de viabilidade generativa que testa, em minutos, combinações de terreno, produto e custo antes da aquisição da área. O projeto encurta a decisão de compra e evita capital imobilizado em estudos que não se pagam (www.testfit.io).



TESTFIT

CV CRM – A plataforma especializada brasileira organiza funil, corretores, reservas, contratos e repasses bancários das incorporadoras, transformando dados de venda em previsão de receita e redução de distratos, um ponto sensível nos dois segmentos (<https://cvcrm.com.br>).



CV CRM

CarbonCure – A tecnologia mineraliza CO₂ dentro do concreto e de blocos, reduzindo o consumo de cimento por metro cúbico. A ideia é criar lastro técnico para financiamento verde e exigências ESG de fundos e compradores (www.carboncure.com).



CARBONCURE

DEPOIS DA CHAVE

COM ENERGIA E ÁGUA MAIS CARAS, MATERIAIS E SISTEMAS QUE REDUZEM A DEMANDA PASSAM A VALER MAIS DO QUE ACABAMENTOS VISTOSOS, LEVANDO A UM DESLOCAMENTO DO FOCO NO SETOR

MOSAIC



Desempenho em uso é a medida do quanto uma edificação entrega de conforto, eficiência e durabilidade durante as décadas em que será habitada – e não apenas no dia da entrega das chaves. A distinção separa dois custos que raramente aparecem juntos: o preço de construir e o preço de morar.

No Brasil, o segundo cresce mais rápido. A Empresa de Pesquisa Energética (EPE) projeta que a demanda elétrica das famílias com condicionadores de ar avance 5,4% ao ano até 2035, chegando a 48 TWh. Com isso, do apartamento de Faixa 1 à cobertura assinada por um estúdio internacional, a questão técnica é a mesma, indicando quanto a moradia vai custar em seu ciclo de vida para funcionar.

Invariavelmente, os efeitos de escolhas equivocadas recaem sobre o morador. Nesse sentido, cinco impactos merecem destaque, começando pela conta de luz, em que padrões mínimos mais rigorosos de eficiência para climatizadores podem evitar 15 TWh em

2035, equivalentes a uma usina de 3,5 GW, segundo a EPE. A economia depende tanto do equipamento quanto da envoltória que reduz a carga térmica.

No que tange ao consumo de água, a Lei nº 13.312/2016 tornou obrigatória a medição individualizada em novas edificações condominiais desde julho de 2021, sendo que levantamentos com mais de 100 mil prédios apontam quedas de 20% a 30% no consumo quando cada família paga pelo que gasta. Em termos de custo de adaptação, instalar hidrômetros individuais depois da obra pronta pode superar o valor de R\$ 5 mil por unidade, valor que evidencia o peso de decidir cedo.

Por sua vez, a alvenaria estrutural entrega até 30% de economia em prédios de até cinco pavimentos, margem que cai para cerca de 10% acima de dez andares, conforme especialistas envolvidos na revisão da ABNT NBR 15961. Já o envelhecimento precoce também merece atenção, pois sem plano de manutenção e manual do proprietário –

objeto das normas ABNT NBR 5674 e NBR 14037 – as patologias de fachada e de impermeabilização consomem em poucos anos a economia obtida no orçamento inicial.

Dois frentes explicam por que a alvenaria estrutural segue ganhando espaço até em produtos mais sofisticados. A primeira é o salto na qualidade dos blocos, uma vez que peças vazadas que podem alcançar no máximo 12 MPa e sustentam edifícios de oito a dez pavimentos, enquanto blocos de paredes maciças chegam a 18 MPa ou mais, melhorando a eficiência do prisma, conjunto bloco-argamassa que define a capacidade da parede.

A segunda frente é a envoltória. O Passive House Institute limita a demanda de aquecimento a 15 kWh por metro quadrado ao ano, marca obtida com isolamento contínuo, esquadrias de alto desempenho e controle de infiltração de ar – repertório que chega ao país pelas fachadas ventiladas e vidros de controle solar do segmento premium.

TENDÊNCIAS NO ALTO PADRÃO

PARA OS PRÓXIMOS ANOS, A EXPECTATIVA É DE AVANÇO EM VETORES COMO AUTOMAÇÃO, CASAS INTELIGENTES E NOVOS MATERIAIS, EVITANDO QUE A RESIDÊNCIA SE TORNE TECNICAMENTE OBSOLETA

Quando o assunto é imóvel de luxo, a tecnologia deixou de ser acessória e virou critério de compra. Projetar, construir e operar residências de alto padrão significa integrar uma camada de automação estável, superfícies duráveis, envoltória que controla luz e calor e uma estrutura que libere plantas amplas sem inflar o custo.

A abordagem responde a um comprador que compara consumo, silêncio, privacidade e obsolescência tecnológica antes de assinar contrato – e que trata a casa conectada como parte do patrimônio, não como gadget. Tais projetos seguem protocolos e referenciais internacionais como KNX (ISO/IEC 14543-3) para automação predial, padrão Matter, mantido pela Connectivity Standards Alliance, além de certificações de desempenho e bem-estar como LEED e WELL v2, que orientam desde a qualidade do ar interno até a iluminação natural.

Nessa linha, a melhor alternativa para o imóvel de luxo no biênio 2026-2027 é tratar automação, materiais e estrutura como projeto único, comissionado e documentado desde a concepção. Assim, a casa inteligente deixa de ser promessa de folheto e vira um ativo tecnicamente atualizável, econômico em operação e coerente com o valor que representa. A seguir, confira as características que vêm se consolidando essa tendência.

- **Camada única de controle:** Plataforma unifica iluminação, sombreamento, climatização, áudio e se-

KNX



gurança, substituindo a colcha de aplicativos, que envelheceu mal na última década.

- **Acesso biométrico e privacidade:** Reconhecimento facial e leitura de palma para portaria, elevador e acessos internos, com credenciais temporárias auditáveis para prestadores de serviço.
- **Iluminação circadiana e sombreamento motorizado:** Cenas que acompanham o ciclo do dia, combinadas a persianas e vidros de transmissão variável para controlar ofuscamento sem comprometimento da vista.
- **Climatização zoneada com inteligência embarcada:** Sistemas por ambiente que aprendem rotinas, antecipam ocupação e dimensionam equipamentos menores, reduzindo ruído e consumo.
- **Superfícies e envoltória de alto desempenho:** Pdras sinterizadas

de grande formato, madeira termotratada, metais com acabamento PVD e vidros dinâmicos, todos com foco em durabilidade e baixa manutenção.

- **Valorização do ativo:** Imóveis com automação integrada podem registrar acréscimo de até 10% no valor de mercado, conforme levantamento divulgado pelo E-Investidor/Estadão.
- **Preferência do usuário:** Pesquisa QuintoAndar/Datafolha aponta câmeras de segurança (59%), fechaduras eletrônicas (45%) e iluminação controlada por aplicativo (42%) como os recursos mais desejados.
- **Alvenaria estrutural em blocos de concreto:** O sistema tornou-se a base produtiva da habitação nacional e avança sobre torres mais altas, sustentado por blocos de maior resistência, controle de produção em fábrica e projeto modulado. ●



LOCAÇÃO SOCIAL E NOVOS MODELOS URBANOS

ESTRUTURAÇÃO DE PROJETOS DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS (PPPS) COMBINAM PRODUÇÃO HABITACIONAL E REQUALIFICAÇÃO DE EDIFICAÇÕES SUBUTILIZADAS EM ÁREAS CENTRAIS

A expansão do MCMV também abre espaço para novos formatos de atendimento ao déficit habitacional. Entre eles está a locação social, recentemente incorporada ao programa para famílias das Faixas 1 e 2, utilizando recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). “O governo federal vem desenvolvendo modelos voltados à locação social, em articulação com estados e municípios”, afirma Márcio Vale, da Casa Civil.

Entre as iniciativas, está a estruturação de projetos de Parcerias Público-Privadas (PPPs) que combinam produção habitacional e requalificação de edificações subutilizadas em áreas centrais.

Para Romeu Braga Neto, da REV 3, a locação social é uma ferramenta consolidada internacionalmente. “A locação social é um instrumento usado no mundo inteiro para reduzir o déficit habitacional”, afirma. “Nossa legislação permite que um investidor compre um apartamento de interesse social na cidade de São Paulo e, como contrapartida, tenha que destinar esse imóvel para locação às faixas de renda obrigatórias do programa.”

A proposta ganha impulso com as mudanças nos padrões de imóveis nas grandes cidades, com apartamentos cada vez mais compactos. Nesse cenário, a habita-

ção de interesse social pode estar inserida em bairros consolidados, próximos ao transporte coletivo, com áreas compartilhadas como coworking, lavanderias, academias e espaços de convivência.

Mais do que reduzir o déficit habitacional, a tendência aponta para uma mudança qualitativa na política habitacional, aproximando moradia, infraestrutura urbana, mobilidade e qualidade de vida. Nas páginas a seguir do Especial Imobiliário, confira algumas das ações que vêm mobilizando o setor nos últimos dois anos, destacadas no 7º Levantamento de Obras da Revista *Grandes Construções*.

UBIRAJARA MACHADO/AGÊNCIA SENAD





BENX

PRINCIPAL PROJETO

Parque Global

DADOS TÉCNICOS

Local: São Paulo (SP)

Tipo: Misto

Investimento: R\$ 1,3 bilhão

Fase de Execução: 70,2%

Entrega ou previsão: 2027

Área Total Construída: 36.917 m²

Área Total do Terreno: 221.000 m²

Escopo: Empreendimento de uso misto reunindo diferentes produtos imobiliários em um único complexo integrado

- O conjunto contempla Centro Médico, edifício de Ensino e Inovação com heliponto, Hotel e Rental | V3rso Tailored by Emiliano, Residencial | PG Residences e embasamento com infraestrutura integrada
- Diferencial Técnico: Combinação entre alta complexidade construtiva, uso misto e estratégia integrada de inovação, industrialização, logística e governança
- O embasamento, com 1 subsolo e 4 pavimentos acima do nível do solo, totaliza 77.950 m² de área construída
- "A execução exigiu elevado nível de coordenação técnica, planejamento da produção e gestão das interfaces entre as diferentes frentes e sistemas construtivos", diz a empresa

Volume de concreto: 90.000 m³

Pavimentos:

- **Residencial:** 53 pavimentos (173 m)
- **Centro Médico:** 27 pavimentos
- **Hotel e Rental:** 21 pavimentos
- **Ensino e Inovação:** 16 pavimentos

DESCRIPTIVO DE SOLUÇÕES

- **Inovação:** O canteiro de obras foi estruturado como um laboratório aplicado de inovação na construção civil, com foco em transformar soluções industrializadas em estratégias de produção, redução de riscos e aumento da previsibilidade, acentua a construtora
 - A estratégia resultou em 32 soluções inovadoras, que demandaram 84 estudos desenvolvidos para os cinco setores da obra, abrangendo diferentes produtos e interfaces construtivas
 - Como resultado, o empreendimento alcançou uma redução de 62% no pico de mão de obra em campo, passando de 1.649 colaboradores na Fase 1 do Parque Global para 620 colaboradores na Fase 2 no Complexo de Inovação, Saúde e Educação
 - Principais soluções industrializadas: fachada pré-fabricada em GRC, piscina monolítica pré-fabricada, banheiro modular e Lean Tile
 - Fachada pré-fabricada em GRC | Residencial e Hotel: A solução substitui parte das atividades tradicionais de fachada por painéis pré-fabricados em GRC (Glass Fiber Reinforced Concrete), produzidos em ambiente industrial
 - A principal oportunidade foi reduzir o processo executivo de 14 para 5 etapas, eliminando atividades críticas em altura, reduzindo a dependência de mão de obra e a variabilidade da execução, além de integrar a fachada ao ciclo estrutural e ampliar o controle de qualidade
 - No residencial, os painéis foram utilizados no revestimento de pilares, com menor peso em relação a elementos convencionais de concreto, possibilidade de moldagem de geometrias complexas, fixação por inserts metálicos, instalação por grua e logística just in time
 - A solução também reduziu a geração de resíduos



e permitiu operações noturnas para otimização do uso da grua

- No hotel, o GRC foi aplicado como vedação de fachada, utilizando painéis pré-fabricados com subestrutura metálica

- Foram executadas 18 placas por pavimento, com equipes de até 4 colaboradores, produtividade média de 40 min por placa e ciclo de 4 dias por pavimento tipo, contemplando preparação dos apoios, içamento, fixação, selagem de juntas, tratamento das interfaces e acabamentos

- Piscina pré-fabricada | Residencial: Foram adotadas piscinas monolíticas em poliéster reforçado, produzidas industrialmente com revestimento interno específico, dimensões ajustadas para evitar recortes nos revestimentos, acabamentos em titânio e casa de máquinas compacta

- A solução reduziu o processo executivo de 18 para 12 etapas, eliminou serviços de regularização e revestimento em obra, reduziu atividades com maior risco de patologias, a logística interna e a geração de resíduos

- Foram incorporadas 8 piscinas pré-fabricadas nos pavimentos duplex da torre residencial, a 173 m de altura, representando uma aplicação de elevada complexidade logística e executiva

- A instalação ocorre em aproximadamente 2 dias, com apenas 2 colaboradores em campo, utilizando peças de cerca de 1 t, içadas por grua em operação just in time

- A solução proporcionou redução estimada de aproximadamente 4 meses no prazo da atividade

- Banheiro pronto | Centro Médico: O banheiro modular foi fabricado em ambiente industrial controlado e entregue com acabamentos, louças e metais instalados

- A solução prevê instalação por içamento e posicionamento definitivo na edificação, seguida da conexão às redes prediais de água, esgoto e elétrica

- O processo reduz o ciclo executivo de 9 para 3 etapas, diminui a necessidade de mão de obra no canteiro, utiliza logística just in time, amplia a padronização e o controle de qualidade e reduz a geração de resíduos

- Foram aplicados 64 módulos prontos entre o 23º e o 26º pavimento do Centro Médico, com dimensões de 2,300 x 1,805 x 1,555 m

- Cada módulo demandou aproximadamente 15 min para içamento, com operação logística de 4 h e três carretas por pavimento

- A solução foi precedida por prototipagem em obra, validando operação, instalações e acabamentos, proporcionando ganho estimado de aproximadamente um mês no cronograma

- Lean Tile | Residencial: O sistema Lean Tile foi implementado no residencial como uma solução integrada de fornecimento, logística e execução de revestimentos cerâmicos

- O modelo utiliza cargas fechadas por unidade, entrega programada just in time, contratação integrada de mão de obra e insumos, planejamento das paginações e gestão da produção

- A solução reduz movimentações internas, estoques intermediários, perdas e retrabalhos, além de aumentar a produtividade por meio da padronização do processo executivo e da maior rastreabilidade dos insumos

- A eliminação de estoques nos pavimentos, na obra e a redução da movimentação de paletes contribuem para a melhor organização do canteiro, otimização das áreas operacionais e maior eficiência dos fluxos produtivos

- “A inovação foi conduzida como um portfólio integrado à engenharia, planejamento, logística, qualidade, fornecedores e tomada de decisão, apoiado por critérios, ritos, responsáveis e registros”, comenta

- **Planejamento:** Estruturado a partir de uma estratégia de faseamento executivo e segmentação produtiva, viabilizando a construção simultânea de diferentes produtos em um único canteiro

- A gestão da produção foi dimensionada para suportar até 7 frentes simultâneas de concretagem, operando de forma coordenada e independente.

- A obra foi organizada em duas grandes fases construtivas: na Fase 1, foram iniciadas simultaneamente as estruturas do Residencial, Centro Médico e Embasamento

- Devido à complexidade do embasamento, a execução foi segmentada em 5 setores independentes, definidos a partir das juntas de dilatação e dos limites estruturais do projeto

- A estratégia permitiu maior controle das interfaces, previsibilidade produtiva, planejamento setorial das concretagens e otimização do fluxo logístico

- Nesse período, foram mantidas duas equipes simultâneas de estrutura no embasamento, além das equipes das torres do Residencial e do Centro Médico

- A escala da operação demandou controle inte-

grado da cadeia de suprimentos e da logística de concretagem

- Em determinados períodos, foram recebidos e distribuídos aproximadamente 680 m³/dia de concreto no pico das obras, simultaneamente entre as diferentes frentes da obra

- A operação exigiu sincronização entre centrais de concreto, transportadoras, produção, logística interna e equipamentos de bombeamento, apoiada por programação diária e planejamento tático das concretagens

- Após aproximadamente 11 meses de execução, teve início a Fase 2, com a entrada das estruturas do Hotel e do Centro de Ensino e Inovação, ampliando o número de frentes produtivas simultâneas

- O planejamento foi sustentado por Lean Construction, gestão de restrições, setorização executiva e logística just in time, permitindo a execução paralela dos diferentes produtos dentro de um único canteiro de alta complexidade

- **Qualidade Urbana:** O Complexo de Inovação, Saúde e Educação foi concebido como um polo urbano de uso misto, integrado ao conceito de Smart City do Parque Global

- “O empreendimento reúne saúde, educação, inovação, hotelaria, locação corporativa e uso residencial, promovendo a interação entre diferentes atividades e públicos, a geração de conhecimento e o desenvolvimento econômico”, destaca a Benx

- “A proposta busca reduzir deslocamentos, ampliar a conectividade urbana e promover uma ocupação qualificada e contínua do território”, diz

- O Parque Global está inserido em uma área anteriormente degradada às margens do Rio Pinheiros, cuja requalificação resultou na criação de um novo polo urbano integrado à cidade

- O projeto contempla 58.000 m² de áreas verdes, conectadas ao entorno por meio de uma passarela que integra o empreendimento ao Parque Linear Bruno Covas, além de praça central, áreas de convivência, restaurantes, calçadões, ciclovias e bicicletários

- A integração entre áreas construídas e espaços livres amplia as possibilidades de convivência, lazer e atividades ao ar livre, contribuindo para a qualidade ambiental e urbana

- Como parte dessa estratégia, foram criadas áreas de convivência, praça central, bosque privativo, ciclovia, trilhas, espelhos d'água, equipamentos esportivos e espaços de permanência integrados ao paisagismo, fortalecendo a conexão entre arquitetura, natureza e bem-estar

- O empreendimento também valoriza as vistas para o Rio Pinheiros e para as áreas verdes do complexo, ampliando a qualidade da experiência dos usuários

- A inserção do empreendimento é reforçada por intervenções de mobilidade e infraestrutura urbana, incluindo três novas pistas na Marginal Pinheiros, uma nova avenida e uma ponte conectando as duas margens, além da proximidade com sistemas de transporte público

- Como parte da contribuição para a infraestrutura de saneamento da região, o Parque Global cedeu área interna para a implantação dos coletores-tronco Morumbi–Paes Mendonça, permitindo a interligação do esgoto dos bairros do entorno à rede direcionada para tratamento na Estação Barueri

- “Dessa forma, o empreendimento extrapola os limites do próprio complexo e atua na requalificação do território, ampliação da conectividade, valorização das áreas verdes e integração com a comunidade, contribuindo para um modelo de desenvolvimento urbano mais sustentável e conectado à cidade”, observa a companhia

- **Projeto:** Para conforto acústico, foram realizados estudos de desempenho e mapeamento sonoro do entorno, que orientaram a especificação de fachadas, vidros laminados, caixilharias e sistemas de vedação adequados aos diferentes usos do complexo

- Já para o conforto térmico, foram adotados vidros de controle solar, fachadas de alto desempenho, iluminação natural e sistemas de climatização

- **Eficiência energética:** Considerada desde a concepção do empreendimento por meio da integração entre projeto urbano, arquitetura e sistemas prediais

- O complexo incorpora fachadas com vidros de controle solar, sistemas de geração de energia fotovoltaica nas coberturas do residencial e infraestrutura elétrica dimensionada para atender às demandas de um empreendimento de uso misto de alta complexidade, com capacidade instalada de 36 MVA

- Além das soluções técnicas, o conceito de uso misto contribui para uma ocupação urbana mais eficiente, aproximando moradia, saúde, educação, serviços e lazer em um único território e reduzindo a necessidade de deslocamentos

- O empreendimento também está alinhado a padrões internacionais de sustentabilidade e bem-estar, evidenciados pelas certificações LEED Gold, Fitwel e AQUA-HQE, que orientam diretrizes de desempenho ambiental, eficiência operacional e qualidade dos espaços



- **Uso de Recursos Materiais:** A especificação de materiais e acabamentos foi desenvolvida de forma integrada entre os diferentes produtos do complexo, garantindo unidade arquitetônica e identidade visual ao empreendimento
 - Foram adotados materiais de alta durabilidade e baixa necessidade de manutenção, como fachadas pré-fabricadas, esquadrias de alumínio, vidros de controle solar, porcelanatos, quartzitos e granitos, conciliando desempenho técnico, qualidade construtiva e longevidade das edificações
- **Gestão da água, solo e resíduos:** A gestão ambiental constituiu um dos desafios técnicos do empreendimento, exigindo soluções integradas para o manejo do solo, a segurança hídrica e a destinação de resíduos
 - Durante a execução das fundações, foram identificadas áreas com materiais associados a antigos aterros na região do Rio Pinheiros, demandando caracterização técnica, monitoramento ambiental e controle da movimentação e destinação dos materiais escavados
 - Ao longo da implantação, foram movimentados aproximadamente 45.000 m³ de solo, com planejamento de escavação, estocagem, reaproveitamento e logística interna
 - Na gestão hídrica, o complexo dispõe de aproximadamente 1.089 m³ de capacidade de reservação, distribuídos em 18 reservatórios, garantindo segurança operacional para os diferentes usos do empreendimento
 - Como parte da estratégia ESG, foi implementado um programa de logística reversa do aço, com segregação, rastreabilidade e retorno dos resíduos metálicos à cadeia produtiva para reciclagem
 - A adoção de sistemas industrializados também contribuiu para reduzir perdas de materiais, retrabalhos e geração de resíduos durante a construção

PERSPECTIVAS

Na visão da empresa, as perspectivas até o próximo ano são positivas para o mercado imobiliário de alto padrão, especialmente “empreendimentos capazes de combinar qualidade, inovação, sustentabilidade, integração urbana e uma experiência completa de moradia, serviços, bem-estar e conveniência”

- “O cliente está mais exigente e atento a aspectos como desempenho, conforto, segurança, tecnologia e acabamento, enquanto desafios relacionados à produtividade e à disponibilidade de mão de obra reforçam a importância da industrialização, da inovação

aplicada e do planejamento integrado”, relata

- “Nesse contexto, os empreendimentos bem-sucedidos são aqueles capazes de transformar inovação em valor para o cliente, conciliando qualidade, eficiência e visão de longo prazo”, avalia a construtora

PRAZOS MENORES

Para a Benx, a redução de prazos está diretamente relacionada à evolução da gestão da produção e à maior industrialização da construção

- “O planejamento tornou-se mais integrado, com maior controle de restrições, logística, suprimentos, produtividade e interfaces entre as diferentes etapas da obra”
- “A adoção de sistemas pré-fabricados, modularização, padronização de processos e tecnologias digitais também contribui para reduzir etapas executivas, retrabalhos e a dependência de atividades realizadas integralmente no canteiro”, completa
- “Soma-se a isso a antecipação das decisões de engenharia e o maior envolvimento dos fornecedores no desenvolvimento das soluções”
- “Mais do que um único fator, a redução dos prazos resulta da combinação entre planejamento, industrialização, tecnologia e gestão integrada da produção, aumentando a previsibilidade e a eficiência sem comprometer a qualidade”

FATOS MARCANTES (2025/2026)

- Consolidação da estratégia da Benx voltada ao desenvolvimento de empreendimentos icônicos, inovação, sustentabilidade e transformação urbana
- Nesse período, a companhia avançou na implantação do Parque Global – Complexo de Inovação, Saúde e Educação (PG37), um dos maiores empreendimentos de uso misto em desenvolvimento no Brasil, e conquistou importantes reconhecimentos nacionais e internacionais
- Destaques: Medalha de Prata no International Design Awards 2025, com o projeto Autór Jardins; prêmios Best Luxury Mixed-Use Development, para o Parque Global, e Best Luxury Residential Development, para o Arborea Itaim, no Luxury Lifestyle Awards 2025
- Vitória do 280 Art Boulevard no Best of Year Awards 2025, da revista Interior Design; além do reconhecimento internacional do Arborea Itaim no Global Design and Architecture Awards 2025
- “Esses resultados reforçam o compromisso da Benx com inovação, qualidade, desenvolvimento urbano e geração de valor por meio de seus empreendimentos”, celebra a empresa

FULLWOOD

PRINCIPAL PROJETO

Pouso Alegre Business Park

DADOS TÉCNICOS

Local: Pouso Alegre (MG)

Tipo: Industrial

Investimento: R\$ 250 milhões

- R\$ 100 milhões na 1ª fase (concluída) + R\$ 150 milhões nas fases 2 e 3 (obras em preparação)

Entrega ou previsão: Fase 1 entregue em fevereiro de 2026 (100% locada)

- Fases 2 e 3 com entrega prevista para janeiro e abril de 2027, respectivamente

Área Total Construída: 31.774 m² (com fases 2 e 3 em construção)

Área Total do Terreno: 237.804,90 m²

Escopo: Dimensão de 79.487 m² de ABL total em 3 fases

- **Fase 1:** 31.775 m²
- **Fases 2 e 3:** 47.712 m²
- **Pé-Direito:** 12 m
- **Malha de Pilares:** 22,5 x 22,5 m

Diferencial técnico: Infraestrutura completa triple A contempla:

- Pé-direito de 12 m, piso com capacidade de 6 ton/m², proteção contra incêndio por sprinklers J4, portaria blindada com eclusas e sistemas próprios de sustentabilidade hídrica (ETE própria e reaproveitamento de água pluvial)

Pavimentos: Térreo (padrão do segmento logístico), com mezanino administrativo no módulo A1 (372 m²)

DESCRIPTIVO DE SOLUÇÕES

- **Inovação:** Infraestrutura preparada para veículos elétricos (vagas com previsão de sistema de recarga), automação predial integrada a CFTV e controle de acesso, rede seca para voz e dados e sistema de combate a incêndio por sprinklers J4
- **Planejamento:** Entrega estruturada em 3 fases conforme a demanda: Fase 1 (31.775 m²) já entregue e 100% locada; Fases 2 e 3 (47.712 m² somados) com obras iniciando em 2026 e entregas programadas para janeiro e abril de 2027
- **Qualidade Urbana:** Localizado às margens da Rodovia Fernão Dias (KM 864), no principal eixo logístico entre São Paulo e Belo Horizonte
 - Pouso Alegre ocupa o 10º lugar no ranking de cidades médias mais promissoras do país
 - Empreendimento tem potencial para gerar cerca de 750 empregos diretos e indiretos na cidade



- **Projeto:** Pé-direito de 12 m, malha de pilares de 22,5 x 22,5 m, piso de alta resistência (6 ton/m²) e ventilação cruzada, com especificações voltadas a operações intensivas de logística e e-commerce
- **Eficiência energética:** Iluminação em LED e infraestrutura já preparada para veículos elétricos, com vagas e previsão de instalação de sistema de recarga
- **Uso de materiais:** Piso industrial de alta resistência (6 ton/m²) e estrutura dimensionada para operação intensa de docas e carretas
- **Gestão da água, solo e resíduos:** Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) própria e caixa de recuperação de água pluvial, reaproveitada nas áreas verdes do condomínio
 - Caixas d'água com células separadas para água potável e para combate a incêndio



- **Outros:** Portaria blindada com eclusas e garra de tigre, segurança 24 h com monitoramento armado e CFTV, prédio de apoio com salas de reunião, restaurante e cafeteria, apoio a motoristas em área externa e enxoval completo de infraestrutura predial

PERSPECTIVAS

O mercado logístico segue em trajetória de aquecimento, diz a empresa

- “A vacância nacional caiu para 7,5% ao final de 2025 (ante 8,4% no trimestre anterior), impulsionada pela expansão do e-commerce e pela reconfiguração das cadeias de suprimento”, relata
- “Em Minas Gerais, onde a Fulwood já investiu mais de R\$ 1,5 bilhão na última década, a vacância é ainda mais baixa: 1,46% no estado e 2,04% na Região Metropolitana de Belo Horizonte, evidenciando a escassez de área disponível para novas opera-

ções”, posiciona

- A Fulwood iniciou 2026 com 100% de ocupação no portfólio e mantém pipeline robusto para os próximos dois anos, com mais de 150 mil m² já confirmados e potencial de mais 300 mil m² em novos empreendimentos, com foco em ativos triple A de alto padrão construtivo e sustentável

PRAZOS MENORES

Para a Fullwood, a redução nos prazos reflete a maturidade dos métodos construtivos do setor, aliada à maior previsibilidade no fornecimento de materiais e à profissionalização do planejamento de obra, com cronogramas físico-financeiros mais rígidos

- “Soma-se a isso a incorporação crescente de tecnologia e automação nas etapas construtivas, cada vez mais alinhada às exigências ambientais dos próprios projetos”, ressalta a companhia

INKKORP

PRINCIPAL PROJETO

Epic Jundiaí

DADOS TÉCNICOS

Local: Jundiaí (SP)

Tipo: Residencial

Entrega ou previsão: 2029

Área Total do Terreno: 7.116,32 m²

Escopo: Composto por duas torres, totalizando 80 unidades de 207 m², de três ou quatro suítes e quatro vagas, com duas unidades por andar

Pavimentos: 20

DESCRIPTIVO DE SOLUÇÕES

- **Qualidade Urbana:** Concebido para estabelecer uma relação próxima com a natureza e valorizar a presença do verde em diferentes escalas
 - A proximidade com o Jardim Botânico reforça a proposta, incorporando a natureza à experiência de morar e contribuindo “para uma percepção de exclusividade, bem-estar e qualidade de vida”
- **Projeto:** Segundo a empresa, “o conceito de ‘casa suspensa’ traduz uma forma de morar que combina a amplitude, a privacidade e a integração características de uma casa com a praticidade e a segurança de um apartamento”
 - Inspirado em um resort caribenho e em um parque esportivo, o projeto oferece estrutura completa de la-



zer, bem-estar e convivência dentro do condomínio

- Possui manta acústica, já entregue às suítes para absorver e reduzir a transmissão de ruídos de impacto entre os pavimentos, “garantindo maior conforto sonoro, privacidade e valorização do imóvel”
- Arquitetura, interiores e paisagismo atuam de forma integrada para criar “ambientes sofisticados, acolhedores e conectados às áreas externas”
- “No Epic, os espaços foram pensados para proporcionar maior sensação de liberdade, com ambientes amplos, luz natural e uma circulação fluida entre os cômodos”, assegura
- **Eficiência energética:** Projetado com soluções tecnológicas, com destaque para fazenda solar no topo das torres, que segundo a construtora reduz até 50% do consumo de energia das áreas comuns e impacta o uso de energia limpa, com redução de custos
- **Outros:** A proximidade com o Jardim Botânico reforça a proposta de incorporar a natureza à experiência

de morar e contribuir para uma percepção de exclusividade, bem-estar e qualidade de vida

- A área de lazer contará com uma casa de campo exclusiva, planejada para receber convidados com conforto e privacidade
- Com piscina privativa, churrasqueira, playground e estruturas de apoio, o espaço amplia as possibilidades de celebração e convivência
- O conjunto aquático terá piscina adulto, deck molhado, solarium, piscina infantil, sauna e bar de apoio, além de um sistema que permite programar a climatização da água conforme a necessidade, aliando conforto e economia
- O projeto também contempla espaços dedicados ao cuidado com o corpo e a mente, como beauty care e sala de massagem preparados para receber profissionais, além de spa equipado para momentos de relaxamento
- Para a prática esportiva, o Epic contará com uma quadra de tênis em medidas oficiais
- A brinquedoteca temática reunirá mesa para desenho, piscina de bolinhas e atividades que estimulem a criatividade e a convivência das crianças em um ambiente lúdico
- Os pets também terão espaços próprios, com pet place equipado com brinquedos de agility, área gramada e iluminação para uso noturno, além de dog wash com bancada e ducha de água quente
- Já o pub e a sala de jogos adulto, com mesa de pôquer e televisão, foram concebidos como pontos de encontro para “momentos de descontração entre amigos e vizinhos”, de acordo com a empresa

OUTROS PROJETOS

Mistral Jundiaí

DADOS TÉCNICOS

Local: Jundiaí (SP)

Tipo: Residencial



Fase de Execução: Em lançamento

Entrega ou previsão: 2029

Área Total do Terreno: 16.536,91 m²

Escopo: Composto por seis torres, totalizando 240 unidades de 131 e 164 m², com duas e três vagas

DESCRIPTIVO DE SOLUÇÕES

- **Inovação:** Possui manta acústica, já entregue para suítes para absorver e reduzir a transmissão de ruídos de impacto entre os pavimentos, garantindo maior conforto sonoro, privacidade e valorização do imóvel
- **Planejamento:** Concebido para equilibrar a dimensão do empreendimento com uma experiência de alto padrão
- **Qualidade Urbana:** A implantação das torres, a distribuição das unidades e o planejamento dos espaços comuns “foram pensados para preservar a privacidade dos moradores, favorecer a integração com o verde e valorizar a arquitetura”
 - “A proposta é criar um empreendimento de grande porte, mas com uma atmosfera mais exclusiva e acolhedora, em que cada detalhe, da arquitetura ao paisagismo e às áreas de convivência, contribua para uma experiência diferenciada de moradia”, comenta
 - “As áreas de lazer irão atender tranquilamente os moradores, com três casas de campos”
- **Projeto:** Com seis torres e 240 unidades, concebido para “equilibrar a dimensão do empreendimento com uma experiência de alto padrão”
 - Possui manta acústica, já entregue às suítes para absorver e reduzir a transmissão de ruídos de impacto entre os pavimentos, garantindo maior conforto sonoro, privacidade e valorização do imóvel
- **Eficiência energética:** Projetado com soluções tecnológicas, com destaque para fazenda solar no topo das torres, que segundo a construtora reduz até 50% do consumo de energia das áreas comuns e impacta o uso de energia limpa, com redução de custos





- **Outros:** O conceito de resort e parque esportivo do empreendimento é reforçado por uma estrutura completa de lazer e convivência, pensada para atender diferentes estilos de vida e faixas etárias
 - O projeto conta com piscinas, fitness, quadra de tênis, pilates, academia spinning, Mundo Pet, áreas infantis, espaços de convivência e três Casas de Campo, criando diferentes possibilidades de lazer, descanso, prática esportiva e integração entre os moradores
 - “A proposta é oferecer uma experiência completa sem sair de casa, com ambientes que combinam bem-estar, esporte, natureza, entretenimento e convivência, trazendo ao dia a dia a sensação de um verdadeiro resort integrado a um parque”, diz a Inkkorp

PERSPECTIVAS

Em um cenário que exige decisões bem fundamentadas, as empresas que aliarem controle orçamentário, planejamento e acompanhamento técnico rigoroso tendem a se diferenciar

- “Vemos um setor cada vez mais orientado pela qua-

lidade da gestão e pela capacidade de executar projetos com previsibilidade”, comenta

FATOS MARCANTES

- Em 2025, a Inkkorp registrou faturamento de R\$ 60 milhões, resultado que acompanha a ampliação de sua atuação no mercado imobiliário
- Atualmente, a empresa reúne 94 projetos gerenciados e construídos e cerca de 2 mil clientes atendidos
- O portfólio contempla oito empreendimentos já entregues, que somam 70 mil m² construídos, e outros quatro em andamento, com mais de 32 mil m² em construção
- Além disso, a empresa tem nove empreendimentos em fase de pré-lançamento ou desenvolvimento, com VGV projetado de R\$ 1,5 bilhão
- “Com projetos em localizações estratégicas e foco em qualidade construtiva, a Inkkorp busca desenvolver empreendimentos que conciliem qualidade de vida para quem compra e geração de valor para quem investe”, assinala

MASTER CARGAS

PRINCIPAL PROJETO

Master Cargas Ponta Grossa

DADOS TÉCNICOS

Local: Ponta Grossa (PR)

Tipo: Industrial

Fase de Execução: 96%

Entrega ou previsão: 2026

Área Total Construída: 62.000 m²

Área Total do Terreno: 281.128,93 m²

Volume de concreto: 1.500 m³

Pavimentos: 6

DESCRIPTIVO DE SOLUÇÕES

- **Inovação:** Aplicação de sistemas construtivos industrializados, uso de softwares de modelagem BIM para integração de projetos e adoção de tecnologias de monitoramento em tempo real para controle de qualidade e desempenho da obra
 - Controle de Temperatura Extremo: Capacidade de operar continuamente em até -25°C sem perda de eficiência
 - “Isso é possível graças a sistemas de compres-



são reforçada, isolamento térmico de alta densidade e monitoramento digital em tempo real, garantindo máxima estabilidade operacional”, diz a companhia

- Isolamento Térmico Avançado: Infraestrutura minimiza perdas energéticas e mantém a estabilidade interna

- Materiais: Painéis de poliuretano de alta espessura, vedação hermética em portas e redução de variações térmicas asseguram a conservação ideal dos produtos armazenados

- **Planejamento:** Cronogramas detalhados com fases bem-definidas, utilização de metodologias ágeis para ajustes dinâmicos e integração entre equipes multidisciplinares para otimizar prazos e reduzir retrabalhos

- **Qualidade Urbana:** Projetos concebidos para – segundo a empresa – “harmonizar com o entorno, priorizando acessibilidade, mobilidade urbana e integração com áreas verdes, além de contribuir para a valorização da região e melhoria da infraestrutura local”

- **Projeto:** Inspirado em um resort caribenho e em um parque esportivo, o projeto oferece estrutura completa de lazer, bem-estar e convivência dentro do condomínio

- **Eficiência energética:** Além da performance, há foco na redução de custos operacionais e impacto ambiental

- Implantação de painéis solares fotovoltaicos, sistemas de iluminação LED, automação para controle inteligente de consumo e aproveitamento de ventilação natural para reduzir a necessidade de climatização artificial

- Compressores de baixo consumo, iluminação LED interna e controle inteligente dos ciclos de refrigeração tornam o sistema “mais sustentável e econômico”

- **Uso de Recursos Materiais:** Uso de materiais de alto desempenho acústico, sistemas de isolamento térmico avançados e soluções arquitetônicas que privilegiam iluminação natural, ventilação cruzada e ergonomia dos espaços

- Seleção de materiais sustentáveis e recicláveis, priorização de fornecedores locais para reduzir impacto logístico e utilização de insumos de alta durabilidade e baixo impacto ambiental

- **Gestão da Água, Solo e Resíduos:** Adoção de práticas sustentáveis voltadas à preservação ambiental e à eficiência operacional

- Já foram instalados sistemas de captação da água proveniente da condensação dos aparelhos de ar-condicionado, que é reaproveitada para usos não potáveis

- “Além disso, foram implantados sistemas de captação da água da chuva em nossos armazéns,

reforçando nosso compromisso com a gestão responsável dos recursos hídricos e com os princípios ESG”, ressalta a empresa

- **Outros:** Projetadas para preservar produtos críticos como medicamentos e proteínas, as câmaras frias contam com alarmes de variação de temperatura, sistemas redundantes de energia e protocolos de manutenção preventiva, oferecendo máxima confiabilidade

OUTROS PROJETOS

Master Cargas São José Dos Pinhais



DADOS TÉCNICOS

Local: São José dos Pinhais (PR)

Tipo: Industrial

Investimento: R\$ 150 milhões

Fase de Execução: 40%

Entrega ou previsão: 2027

Área Total Construída: 43.000 m²

Área Total do Terreno: 198.000m²

Escopo: Edifício comercial projetado com foco em desempenho estrutural, funcionalidade e sustentabilidade

Diferencial Técnico: Eficiência construtiva, com uso de sistemas industrializados, estrutura em concreto armado de alta performance e planejamento rigoroso

- De acordo com a empresa, o empreendimento incorpora um pátio de contêiner estrategicamente



dimensionado, que amplia a capacidade logística e operacional, “permitindo maior flexibilidade no armazenamento e movimentação de cargas”

- “Essa solução agrega valor ao conjunto, integrando eficiência construtiva com infraestrutura voltada para atender demandas comerciais e industriais de forma moderna e sustentável”

Volume de concreto: ~8.000 m³

Volume de aço: ~3.900 ton

Pavimentos: 3

DESCRIPTIVO DE SOLUÇÕES

- **Inovação:** Utilização de sistemas construtivos industrializados, modelagem BIM para integração de projetos e monitoramento digital em tempo real, garantindo precisão e eficiência em todas as etapas da obra
- **Planejamento:** Cronogramas detalhados com fases bem-definidas, aplicação de metodologias ágeis e integração entre equipes multidisciplinares, assegurando cumprimento de prazos e redução de retrabalhos
- **Qualidade Urbana:** Projetos concebidos para, segundo a companhia, “harmonizar com o entorno, priorizando acessibilidade, mobilidade urbana e integração com áreas verdes, além de contribuir para a valorização da região e melhoria da infraestrutura local”
- **Projeto:** Emprego de materiais de alto desempenho acústico, sistemas de isolamento térmico avançados e soluções arquitetônicas que privilegiam iluminação natural, ventilação cruzada e ergonomia dos espaços
- **Eficiência energética:** Implantação de painéis solares fotovoltaicos, iluminação LED, automação para controle inteligente de consumo e aproveitamento de ventilação natural para reduzir a necessidade de climatização artificial
- **Uso de Recursos Materiais:** Seleção de materiais sustentáveis e recicláveis, priorização de fornecedores locais para reduzir impacto logístico e utilização de insumos de alta durabilidade e baixo impacto ambiental
- **Gestão da Água, Solo e Resíduos:** Captação e reuso de águas pluviais, sistemas de tratamento de efluentes, manejo responsável do solo durante a obra e implantação de programas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos sólidos

PERSPECTIVAS

Para a Master Cargas Brasil, o futuro do setor será

determinado pela capacidade de encontrar o melhor equilíbrio entre preço, performance, inovação, escala e segurança operacional

- “Crescer não significa simplesmente ampliar estruturas, mas construir alternativas inteligentes para que as indústrias possam produzir, armazenar, movimentar e distribuir com menor custo, tarifas competitivas, maior produtividade e capacidade de resposta, independentemente das condições do mercado”, ressalta
- Desde 1999, conhecimento, know-how e capacidade técnica sustentam o modelo
- “Hoje, com 50 armazéns estrategicamente distribuídos, a Master possui capacidade de absorver operações e responder a situações extraordinárias em grande escala”, conta a empresa de logística
- “A estratégia também ultrapassa as fronteiras brasileiras. A companhia busca atuar onde exista o melhor equilíbrio entre legislação, tributação, custo operacional, infraestrutura e performance, inclusive avaliando regiões beneficiadas por regimes competitivos, como o regime de maquila, criando possibilidades para a indústria e para a integração internacional da Supply Chain”
- “A inovação terá aplicação cada vez mais prática nesse cenário. Tecnologia, automação, inteligência de dados, eficiência energética e formação universal de pessoas serão fundamentais para transformar investimento em produtividade”

PRAZOS MENORES

“A velocidade de implantação dos empreendimentos está diretamente relacionada à evolução dos métodos construtivos, materiais, máquinas, equipamentos, tecnologia e, principalmente, planejamento”

- Cada projeto nasce de um Business Plan estruturado, que conecta engenharia, investimento, operação e Supply Chain antes mesmo do início da implantação
- “Essa visão permite antecipar riscos, dimensionar investimentos, integrar fornecedores e executar diferentes etapas simultaneamente, reduzindo retrabalhos e aumentando a previsibilidade”, diz
- Segundo a empresa, a industrialização dos processos construtivos, o monitoramento em tempo real, a automação e a evolução dos equipamentos permitem construir estruturas maiores, mais eficientes e tecnologicamente preparadas em prazos cada vez menores
- “Os próprios projetos apresentados pela companhia incorporam tecnologias de monitoramento, eficiência energética e sistemas construtivos in-

dustrializados”, observa a Master Cargas

FATOS MARCANTES

- O período entre 2025/2026 representa um dos ciclos mais relevantes de expansão, transformação e internacionalização da história da Master Cargas Brasil
- Em 2026, a companhia avançou no plano estratégico, alcançando 50 filiais distribuídas pelo Brasil e oito pontos estratégicos de atuação no exterior, ampliando significativamente a capacidade de atendimento, contingência e integração das cadeias de suprimentos
- O período foi marcado pelo ganho de escala, expansão da infraestrutura e fortalecimento do modelo Full Service, reunindo armazenagem, intralogística, transporte, tecnologia, equipamentos e serviços em uma solução integrada para a indústria
- “Os investimentos avançaram também em automação, sistemas de monitoramento, máquinas, equipamentos, eficiência energética e sustentabilidade, elevando os níveis de produtividade, segurança e rastreabilidade”, comenta a empresa
- Outro marco foi o lançamento da plataforma de e-commerce Master Trading, capaz de – segundo a empresa – “ampliar as operações de exportação em grande escala e importação com ampla capacidade operacional, conectando diretamente o Brasil aos principais centros produtores e fornecedores internacionais”
- Paralelamente, a expansão internacional fortalece a presença em mercados estratégicos como Estados Unidos, China, Indonésia, Índia e Paraguai, “aproximando fabricantes, fornecedores e indústrias e criando uma estrutura capaz de integrar Trading, logística, infraestrutura e Supply Chain”



MRV

PRINCIPAL PROJETO

Sete Sóis Pirituba

DADOS TÉCNICOS

Local: São Paulo (SP)

Tipo: Habitacional (MCMV)

Investimento: R\$ 2 bilhões

Fase de Execução: 53% (urbanização / loteamento)

Entrega ou previsão: 2030

Área Total Construída: 420.000 m²

Área Total do Terreno: 1.700.000 m²

Escopo: Empreendimento de grande porte, implantado em uma área de aproximadamente 1,67 milhão de m²,

com implantação de infraestrutura de forma faseada

- A dimensão do projeto também pode ser observada pelo volume de movimentação de terra, estimado em aproximadamente 1,8 milhão de m³ de terraplenagem, além da execução de mais de 30 km de redes de infraestrutura, contemplando sistemas de drenagem, abastecimento de água e esgotamento sanitário, com um total de 248 mil m² de sistema viário

- “A implantação da infraestrutura está planejada em etapas, acompanhando o desenvolvimento dos empreendimentos, com potencial de atendimento a aproximadamente 45 mil pessoas ao longo da consolidação do projeto”, explana a construtora

Diferencial técnico: Moradias acessíveis em um bairro planejado, com proposta de alto padrão urbanístico e



características de smart cidade

Volume de concreto: 300.000 m³

Pavimentos: 10

DESCRIPTIVO DE SOLUÇÕES

- **Inovação:** Soluções de cabeamento para redução da poluição visual, iluminação em LED e infraestrutura para Wi-Fi nas áreas comuns dos condomínios mostram o compromisso com a modernidade
 - “Sete Sóis será uma comunidade conectada e tecnologicamente avançada”, afirma a empresa
 - Uso de sistemas inteligentes no desenvolvimento do projeto, como a utilização da tecnologia BIM, que permite um planejamento e gestão mais eficazes dos projetos, reduzindo desperdícios e melhorando a eficiência do uso dos materiais.
- **Planejamento:** Com área aproximada de 1,7 milhão de m² e 64 empreendimentos, o projeto foi estruturado e faseado em 6 etapas construtivas, permitindo organizar a implantação da infraestrutura de forma planejada, compatibilizando cronogramas, investimentos, frentes de trabalho e as necessidades de cada etapa do empreendimento
 - Um dos grandes diferenciais do planejamento foi a execução da terraplenagem de todo o loteamento em uma única etapa
 - A estratégia permitiu otimizar a movimentação de solo e que, por meio de planejamento integrado, o material escavado fosse compensado internamente, sem a necessidade de importação ou exportação de terra
 - As demais disciplinas de infraestrutura, como redes de abastecimento de água, drenagem, esgotamento sanitário e pavimentação do sistema viário, estão sendo implantadas de forma faseada, acompanhando as 6 etapas definidas para o empreendimento
 - “Após a liberação da infraestrutura de cada fase, os lotes ficam disponíveis para o início da implantação dos respectivos empreendimentos”, explica
 - “Esse planejamento proporciona acesso facilitado às áreas de construção, além de permitir que os empreendimentos já contem com a infraestrutura necessária para sua implantação, incluindo abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário e drenagem”
 - “Dessa forma, o faseamento não apenas organiza a execução da infraestrutura, mas também cria uma sequência integrada entre urbanização e implantação dos empreendimentos, garantindo maior previsibilidade, eficiência e segurança para as etapas

seguintes”, assegura a MRV

- A implantação da infraestrutura está prevista para ocorrer até 2030
- **Qualidade Urbana:** O projeto prevê soluções inteligentes em termos de segurança, pensadas e adequadas à realidade local
 - A integração da Smartcidade Sete Sóis com o entorno, a criação e fortalecimento de estabelecimentos comerciais e de serviços da região e a inclusão de espaços de lazer planejados, contribuirão para que o bairro esteja sempre ativo, 24 horas por dia
 - Além disso, o complexo contará com praças e ruas iluminadas, calçadas largas, permeabilidade visual em muros e gradis e comércios e serviços de frente para as vias
 - “Esses recursos resultarão em maior segurança devido ao fluxo contínuo de pessoas na região”, considera a construtora
 - A infraestrutura de mobilidade será aprimorada com a implantação de 15 km de novas vias em uma malha viária estratégica que conecta as avenidas Raimundo Pereira de Magalhães e Doutor Felipe Pinel
 - “Assim, Sete Sóis não apenas torna o deslocamento pelas vias mais conveniente, como também fomenta opções de transporte sustentável, com a implementação de 8 km de ciclovias”, completa
 - “As ruas foram projetadas para serem amigáveis aos pedestres e ciclistas, com calçadas largas e acessibilidade, vias com sinalização de faixas e pisos demarcados”
- **Projeto:** O projeto utiliza diferentes soluções pré-fabricadas, industrializadas e métodos construtivos que contribuem para o aumento da produtividade, padronização, controle de qualidade e redução dos impactos durante a execução, avalia a MRV
 - Na infraestrutura do loteamento, são utilizadas aduelas pré-moldadas de concreto nas travessias de drenagem e tubos de concreto nas redes de drenagem
 - Também é empregado o Método Não Destrutivo (MND) na execução de travessias e redes, permitindo a implantação da infraestrutura com menor necessidade de abertura de valas e menor interferência nas vias e estruturas existentes, reduzindo os impactos sobre a circulação e o entorno da obra
 - “São utilizadas ainda estruturas pré-moldadas nas áreas de garagem, contribuindo para a racionalização dos processos construtivos e maior previsibilidade dos serviços”, descreve a empresa

- Com investimento de mais de R\$ 300 milhões em infraestrutura e urbanização, o empreendimento distribui de forma equilibrada os espaços destinados ao uso institucional, áreas comerciais e de serviços
- “Isso evita grandes deslocamentos, o que garante uma comunidade bem-equipada, além de atender não apenas os moradores do novo bairro, mas também reforçar a rede existente no bairro”, acrescenta
- Mais de 20 praças com quadras poliesportivas, pistas de skate, playgrounds, área fitness e pet place proporcionarão espaços de recreação planejados para a comunidade
- “Como a urbanizadora e a incorporadora pertencem ao mesmo proprietário, o crescimento do bairro ocorre de forma planejada e organizada, seguindo fielmente o que foi projetado. Isso traz diversas vantagens para o desenvolvimento do local, pois há uma progressão mais eficiente entre os projetos de infraestrutura e as construções residenciais e comerciais”
- **Eficiência Energética:** Entre as soluções adotadas está a utilização de iluminação em LED nas praças e iluminação externa, proporcionando maior eficiência energética, redução do consumo de energia e maior durabilidade dos equipamentos, em conjunto com a SP-Regula
- Nos empreendimentos residenciais, são adotadas diretrizes e soluções associadas ao Selo Casa Azul + CAIXA, que contempla diferentes aspectos de sustentabilidade e desempenho ambiental, incluindo critérios relacionados à eficiência energética, gestão de recursos, conforto e qualidade do empreendimento
- **Uso de Materiais:** A execução das obras utiliza tecnologia em paredes de concreto com fôrmas metálicas reaproveitáveis, em 95% das obras
- Benefícios de sustentabilidade: eficiência energética e acústica, maior durabilidade, redução do impacto ambiental associado à manutenção e redução de resíduos
- “Integrar essas práticas e tecnologias não só melhora a sustentabilidade dos empreendimentos, mas também pode oferecer vantagens econômicas e funcionais significativas”, avalia a companhia
- “A combinação de concreto durável com tecnologias avançadas pode levar a construções mais eficientes e resilientes”
- **Gestão da água, solo e resíduos:** Com 750 mil m² de áreas verdes, a Smartcidade proporcionará um ambiente equilibrado, incluindo parques, praças, pomares e agroflorestas
- Por reivindicação da comunidade, o córrego Cantagalo será revitalizado e contribuirá para a preservação ambiental, com um novo parque linear aberto para a população de Pirituba
- “Com jardim de chuva, o projeto conta com 650 mil m² de mata nativa, promovendo benefícios tangíveis para a qualidade de vida e preservação da fauna e flora local”
- “A MRV manterá 97% da floresta nativa e adicionará 36 mil árvores jovens nativas da Mata Atlântica, requalificando a flora local e resgatando a riqueza natural da região”, promete
- “Até então, 80% dessa área era composta por gramineas e eucaliptos, uma espécie invasora que provoca o ressecamento do solo e maior exposição à erosão”, acrescenta
- “Agora, o terreno receberá árvores nativas e um bairro sustentável que também contribuirá com a redução do déficit habitacional de São Paulo”
- **Outros:** O projeto prevê o incentivo à criação de uma associação de bairro, para que a comunidade tenha voz ativa sobre o dia a dia da própria vizinhança com o poder público, promovendo a integração social
- “O novo bairro será não só um espaço habitacional, mas uma comunidade ativa, inclusiva e comprometida com o bem-estar de seus residentes e vizinhos”
- Desde o início das obras, o programa “Vizinho do Bem” implementa ações de impacto com foco no desenvolvimento da comunidade local
- “O programa também é um canal de relacionamento com a vizinhança por meio do WhatsApp”, destaca a MRV
- “Além de todo o investimento em infraestrutura e contrapartidas ambientais, o projeto contempla áreas doadas à prefeitura, voltadas para o entorno e preparadas para a construção de equipamentos públicos que atenderão tanto os moradores do novo bairro quanto os da região circundante”
- Ao mesmo tempo em que contribui para a diminuição do déficit de moradias, diz a construtora, o projeto também atua no desenvolvimento urbano local, oferecendo infraestrutura completa pensada na população, com soluções que facilitarão o dia a dia dos moradores locais
- “Isso proporciona a criação de novos negócios e a geração de empregos, promovendo o senso de comunidade e pertencimento”, assinala a construtora

Associe-se à maior entidade técnica do setor de construção e mineração do Brasil

Impulsione sua empresa com conhecimento, networking e ferramentas exclusivas.



Networking estratégico

Conexão com grandes empresas, fornecedores e especialistas.



Visibilidade no mercado

Destaque nos canais oficiais, revistas, feiras e eventos.



Ferramentas exclusivas

Acesso ao Simulador de Custos, Guia de Equipamentos e mais.



Capacitação e Missões

Cursos com desconto, feiras internacionais e missões empresariais.



Publicações e conteúdo técnico

Revistas impressas, estudos, seminários e conteúdo especializado.

Construtoras, mineradoras, locadoras e afins têm condição especial por tempo limitado.

Junte-se às centenas de empresas que já estão conosco.

Descubra como estar à frente no setor com quem lidera há mais de 35 anos.



➔ Acesse
sobratema.org.br
e associe-se agora!



FEICON RIO

TEM NOVIDADE
NA CONSTRUÇÃO,
TEM NA FEICON!

A maior feira da construção civil da América Latina agora chega ao **Rio de Janeiro**.

A **Feicon** expande sua história para conectar inovação, negócios e os principais nomes do setor em um dos mercados mais estratégicos do país.

O que te aguarda na Feicon Rio:



Mais de 200 expositores com soluções em acabamentos, estruturas, instalações e áreas externas.



Mais de 10.000 visitantes qualificados.



Espaço Inovação com startups e novas tecnologias



Workshops e palestras com especialistas e líderes do setor

**06 - 08
OUTUBRO
2026** **RIOCENTRO
CONVENTION
& CENTER**
13H ÀS 20H BARRA OLÍMPICA - RJ

Fique por dentro
do credenciamento

