

# NEWSLETTER ACONVAP

Todo mês, você confere aqui as principais notícias da construção civil em São José dos Campos e região. Agenda de eventos, entrevistas exclusivas, lançamentos de associados, indicadores e muito mais.

## MANHÃ TÉCNICA DA ACONVAP APRESENTA SOLUÇÕES PARA OBRAS MAIS EFICIENTES E INDUSTRIALIZADAS



No dia 16 de setembro, a Aconvap reuniu profissionais da construção civil para uma manhã técnica sobre soluções que contribuem para a produtividade, a segurança e a previsibilidade nas obras.

Leandro Saran Sonne, da Helzin Solutions, apresentou o tema barramento blindado, abordando a racionalização da distribuição de energia, a redução de etapas de instalação e a facilidade de manutenção nos edifícios.

Na sequência, Silvio Alves de Oliveira, da Stamp, falou sobre painéis arquitetônicos de concreto e a industrialização da construção, do projeto à montagem. A apresentação destacou aspectos de planejamento, fabricação, logística e execução, além das possibilidades de reduzir retrabalhos e ampliar a previsibilidade no canteiro.

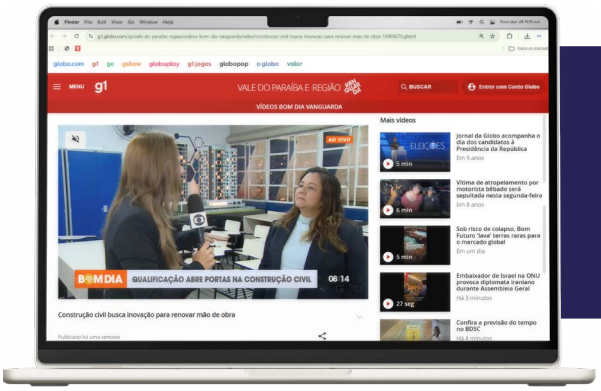
Com patrocínio da Helzin Solutions, o encontro promoveu a troca de conhecimento e a atualização técnica dos profissionais do setor.




**06 DE OUTUBRO**
9H - PALESTRA TÉCNICA COM ANTONIO ZORZI (EX-DIRETOR CYRELA) EM PARCERIA COM A EVEHX

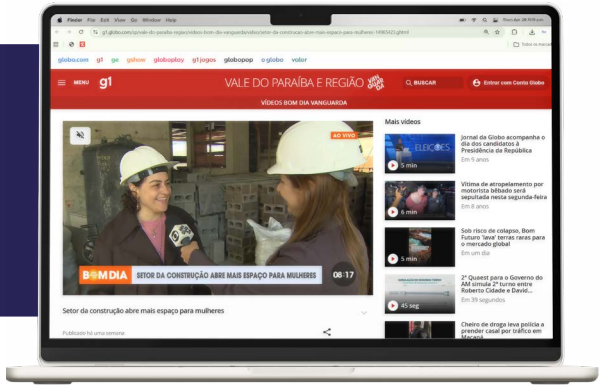
**22 DE OUTUBRO**
9H30 - VISITA TÉCNICA À GIGAVALE ATACADO

# ACONVAP NA MÍDIA




Construção civil busca inovação para renovar mão de obra

Setor da construção abre mais espaço para mulheres

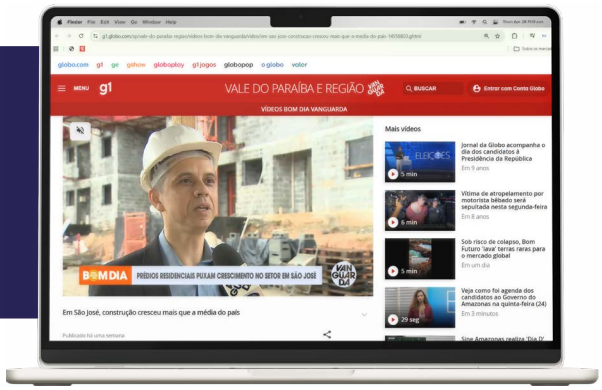






Setor da construção enfrenta dificuldade para contratar

Em São José, construção cresceu mais que a média do país






## Robôs, drones e IA transformam a construção civil

# DESTAQUES DO MÊS

## Separamos os destaques de setembro para você



**10/09**
Diretoria da Aconvap se reúne com secretário Marcelo Manara para discutir sustentabilidade e desenvolvimento urbano em SJC



**16/09**
Palestra técnica da Aconvap apresenta soluções para obras mais eficientes e industrializadas




## 29/09

Palestra do NJEA aborda aplicações práticas da Inteligência Artificial na construção civil

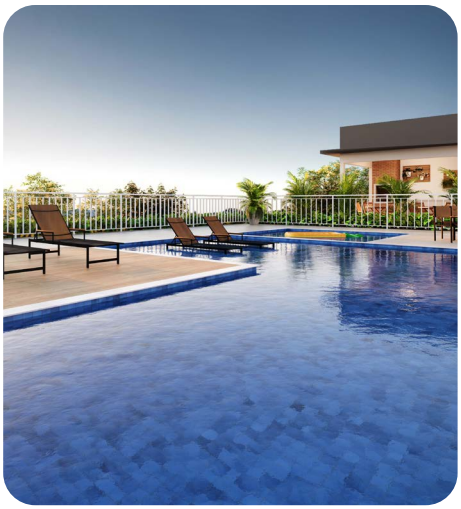
# PLACA NA OBRA

Olá, associado. Você já tem a placa de obra da Aconvap no seu empreendimento?
Na foto ao lado, confira um exemplo e adote você também esta excelente forma de divulgar seu trabalho e dar mais visibilidade à construção civil.

Caso tenha interesse em participar, envie um e-mail para:
**aconvap@aconvap.com.br**



# LANÇAMENTOS



## SOU VIVER ALTOS DE SÃO JOSÉ

Localizado no Jardim Minas Gerais, em São José dos Campos, o Sou Viver Altos de São José, da Construtora Sousa Araujo, apresenta apartamentos de 42 m² e 45 m², com 2 dormitórios e varanda. O condomínio conta com mais de 15 itens de lazer, incluindo piscina, academia, brinquedoteca, coworking e espaços para pets. Com plantas funcionais e ambientes pensados para o bom aproveitamento dos espaços, o empreendimento reúne conforto e praticidade em uma região com comércios, serviços, escolas e vias de fácil acesso, facilitando a rotina dos moradores.
**Leia mais**

## PÁTIO LARANJEIRAS

Localizado na Vila Pantaleão, em Caçapava, o Pátio Laranjeiras, da Gazola Construtora, apresenta apartamentos de 93 m², com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, varanda gourmet e opções de 1 ou 2 vagas de garagem. O projeto conta com plantas flexíveis, tratamento acústico e lazer com piscina, academia, brinquedoteca, espaço gourmet e rooftop. Próximo ao centro e com fácil acesso à Rodovia Presidente Dutra, o empreendimento reúne conforto e conveniência, além de soluções como reaproveitamento de água da chuva e placas solares, que contribuem para a eficiência no uso dos recursos do condomínio.
**Leia mais**





## VITORINO

Em São José dos Campos, o Vitorino, da Dalacqua Construtora, apresenta uma proposta que reúne conforto e praticidade em uma torre única de 16 pavimentos, com apenas 60 unidades. O empreendimento conta com plantas inteligentes e vista livre em todos os apartamentos, além de rooftop, coworking e espaço fitness. As opções de lazer e convivência incluem salão de jogos, espaço teen e salão de festas, compondo um projeto pensado para integrar trabalho, descanso e diversão à rotina dos moradores.
**Leia mais**

# ACONVAP NA ERA DOS DADOS

## CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) global da indústria da construção do Estado de São Paulo registrou variação positiva de 0,19% em agosto de 2026. Com o resultado, o indicador acumulou elevação de 5,26% no ano e de 6,21% no acumulado de 12 meses (dados do padrão R8-N).

## IGP-10

O Índice Geral de Preços – 10 (IGP-10) registrou alta de 1,47% em setembro, após recuo de 0,51% em agosto. Com esse resultado, o índice acumula alta de 2,97% no ano e de 3,29% nos últimos 12 meses. Em setembro de 2025, o IGP-10 havia subido 0,21% no mês e acumulava alta de 2,88% em 12 meses.

## INCC-M

O Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) registrou alta de 0,25% em setembro, abaixo da variação de 0,85% observada em agosto. Com o resultado, o índice acumula elevação de 5,86% no ano e de 6,61% nos últimos 12 meses. Em setembro de 2025, a variação mensal havia sido de 0,21% e o acumulado em 12 meses era de 7,07%.

**Fontes:** SindusCon-SP e FGV



ARTIGO TÉCNICO

# REFORMA TRIBUTÁRIA PARA LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS



atex

## 1. Quais cláusulas contratuais mais críticas precisam ser imediatamente revistas ou reescritas nos contratos de locação de equipamentos após a entrada em vigor do IBS e da CBS?

Em 2026, a redação contratual deve ser cirúrgica para evitar bitributação ou perda de margem. As cláusulas fundamentais são:

• Cláusula de Preço e Neutralidade Fiscal: O contrato deve abandonar o modelo de "impostos inclusos". A redação deve garantir que o valor negociado seja o valor líquido, sendo a CBS e o IBS calculados e destacados sobre essa base. É vital prever o repasse automático de qualquer variação de alíquota, garantindo que o custo tributário seja integralmente suportado pelo fluxo de débitos e créditos do sistema.

• Definição do Local de Entrega e Local do Fato Gerador: Como o setor opera majoritariamente com retirada por conta do cliente (FOB), o contrato deve fixar que a entrega dos bens ocorre no estabelecimento da locadora. Isso define o local da operação e a alíquota aplicável no momento da tradição à transportadora,simplificando o compliance e a emissão do documento fiscal eletrônico. Importante verificar se a locação será realizada de forma centralizada por estabelecimento contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, que possua mais de um estabelecimento e que não estejam sujeitas à vedação de apropriação de créditos desses tributos, visto que, neste caso, o local da operação será o domicílio principal do locatário.

• Cláusula de Ressarcimentos e Reposições Tributadas: Diferente do regime anterior, as indenizações por perdas, danos ou extravios em equipamentos agora devem ser tratadas sob a ótica da ampla incidência do IBS/CBS. O contrato deve prever que esses valores, ao serem cobrados do locatário, sofrerão a incidência dos tributos sobre o consumo, uma vez que o sistema atual foca na circulação econômica e não apenas na receita de serviços. A transparência aqui evita que a locadora assuma esse ônus fiscal por omissão contratual.

## 2. Como a nova sistemática de tributação sobre bens e serviços altera a responsabilidade tributária entre locador e locatário nos contratos atuais e futuros?

A mudança chave reside na rastreabilidade total do crédito:

• Interdependência de Créditos: O locatário depende da regularidade do recolhimento pela locadora para gerarseus próprios créditos. Isso cria uma pressão por compliance; o contrato deve prever que a locadora garante a idoneidade do destaque do imposto, enquanto o locatário se obriga a aceitar as notas fiscais emitidas conforme as novas regras.

• Operacionalização do Pagamento Segregado (Split Payment): O sistema permitirá a divisão automática do tributo no ato do pagamento. O contrato deve prever que a quitação da fatura ocorre no momento desse processamento eletrônico pelo sistema bancário, protegendo as partes de inconsistências no fluxo de caixa tributário.

## 3. Quais os principais riscos jurídicos e fiscais da manutenção de contratos antigos sem adequação à nova legislação tributária?

Manter um contrato "pré-2026" é aceitar um passivo financeiro imediato:

• Erosão Compulsória da Margem: Sem uma cláusula de ajuste automático, a locadora será obrigada a arcar com a nova carga (IBS/CBS) dentro do preço antigo, o que pode inviabilizar a rentabilidade de contratos de longo prazo. Ou seja,se o contrato antigo diz que "todos os impostos estão inclusos no preço", a locadora será obrigada a absorver a CBS e o IBS. Como as alíquotas somadas tendem a ser superiores ao regime cumulativo anterior para muitas locadoras, a margem líquida será severamente comprimida.

• Exposição por Erro de Tributação em Indenizações: Se o contrato antigo tratar reposições como "isentas" ou "não tributadas", a locadora poderá ser autuada por não recolher os tributos sobre esses fluxos financeiros, que agora estão sob o guarda-chuva da ampla incidência da Reforma.



## 4. Que cuidados jurídicos devem orientar cláusulas de repasse tributário, reajustes de preços e reequilíbrio econômico-financeiro a partir de 2026?

O reequilíbrio deve ser um gatilho matemático previsto no instrumento:

• Ajuste por Alteração Legislativa: O contrato deve qualificar a transição para o regime de IBS/CBS como um evento que autoriza o ajuste imediato do preço para manter a margem líquida original, independentemente de índices inflacionários. Deve-se qualificar explicitamente a transição da Reforma Tributária como evento de força maior ou alteração legislativa imprevisível em sua extensão, autorizando a revisão imediata para manter a equação econômico-financeira original.

• Base de Cálculo "Por Fora": O texto deve ser claro: se houver aumento de alíquota pelo Comitê Gestor ou pelo Governo Federal, o valor bruto da fatura sobe proporcionalmente na data da ocorrência, garantindo a neutralidade da operação para a locadora.

## 5. Qual deve ser o novo papel estratégico do departamento jurídico das locadoras e empresas de engenharia diante desse ambiente regulatório mais complexo e dinâmico?

O jurídico assume o papel de Gestor de Segurança Executiva e Fiscal:

• Auditoria de Documentação: O jurídico deve certificar que os processos de retirada de equipamentos pela Locatária estão documentados. A prova de que o material foi entregue na sede da locadora é o que sustenta a legalidade da base tributária aplicada. O jurídico deve ainda trabalhar com o TI e o Fiscal para garantir que o ERP da locadora esteja emitindo documentos fiscais que garantam o crédito ao cliente, evitando reclamações comerciais e glosas contratuais.

• Vigilância sobre a Tributação de Ativos: O jurídico deve trabalhar com a contabilidade para garantir que toda "cobrança extra" (peças perdidas, danos, limpezas especiais) esteja contratualmente prevista como parte do escopo tributável, evitando que a empresa seja surpreendida por glosas ou autuações por omissão de base de cálculo no IBS e na CBS.

• Gestão Proativa de Contencioso Administrativo: Com o Comitê Gestor do IBS centralizando decisões, o jurídico deve monitorar as orientações e súmulas desse novo órgão para ajustar os contratos em tempo real, agindo antes que a divergência se torne um processo judicial.

• Consultoria: Neste momento de transição, uma ação aconselhável para toda empresa é a contratação de consultoria especializada no assunto para revisão de todos os documentos e procedimentos da empresa. As mudanças não atingirão apenas a contabilidade, e sim, toda a organização, inclusive o setor comercial.

**Adm. Cristiano Machado Drumond**
CRA-MG 048228D | Head Admnistrativo Financeiro Atex Brasil

ARTIGO JURÍDICO

# PROVIMENTO CNJ Nº 247/2026: O FUTURO DA DUE DILIGENCE E OS IMPACTOS FINANCEIROS NO SETOR IMOBILIÁRIO



O ambiente de negócios da construção civil no Brasil passa por mais uma importante transformação estrutural. O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) editou recentemente o Provimento nº 247/2026, que institui o Validador Nacional de Selos (VNS) e o Registro Temporal de Eventos (RTE). Na prática, a norma cria uma plataforma pública unificada, projetada para a consulta e a validação do histórico de selos de fiscalização emitidos pelos cartórios de todo o país. Essa centralização, concebida para concretizar os princípios da interoperabilidade do novo sistema eletrônico de registros públicos, altera a arquitetura de verificação cartorária e traz consequências diretas para a estruturação dos empreendimentos, especialmente do ponto de vista econômico.

Do ponto de vista operacional, o provimento estrutura o banco de dados em camadas de identificação e metadados, garantindo a privacidade ao vedar o armazenamento direto do conteúdo dos atos, enquanto atribui a operacionalização técnica à Confederação Nacional de Notários e Registradores (CNR). Para o processo de due diligence, isso representa uma promessa de agilidade. A checagem de autenticidade de firmas, escrituras e certidões — etapa vital para a mitigação de riscos na aquisição de terrenos — passa a contar com um histórico temporal centralizado, dificultando fraudes. Contudo, é no impacto orçamentário dessas mudanças que o setor da construção precisa concentrar sua atenção.

Para além da modernização procedimental, a medida acende um alerta sobre os reflexos financeiros e a previsibilidade de custos para as incorporadoras. A estruturação de um empreendimento imobiliário é uma atividade intensiva em atos notariais e registrais, desde a compra do terreno e o registro da incorporação até a individualização das matrículas e a averbação de garantias. A criação e a manutenção de uma infraestrutura tecnológica nacional unificada exigirão um robusto custeio permanente. A preocupação do mercado é como essa conta será equalizada e se poderá haver repasses aos usuários por meio da revisão das tabelas de emolumentos ou taxas associadas aos serviços extrajudiciais.

Esse risco de encarecimento das transações ganha contornos um pouco mais complexos quando somado ao clima de adaptação gerado pela norma. A medida foi recebida com ressalvas por registradores de todo o país, e essa resistência institucional pode se desdobrar em obstáculos práticos durante a fase inicial de transição. Na construção civil, qualquer tempo adicional em trâmites burocráticos ou instabilidade em novos sistemas que atrase o registro de um memorial de incorporação afeta o cronograma e, por consequência, o fluxo financeiro dos projetos.

O Provimento nº 247/2026 traz o inegável benefício da modernização e do fortalecimento da segurança tecnológica no Direito Imobiliário. Nesse contexto, o momento exige das empresas do setor acompanhamento estratégico e observação ativa, especialmente quanto aos impactos práticos e às oportunidades decorrentes da implementação das novas diretrizes



**Paola Castro**
Sócia Gestora de Cível e Empresarial no escritório Alves e Oliveira.

ACONVAP

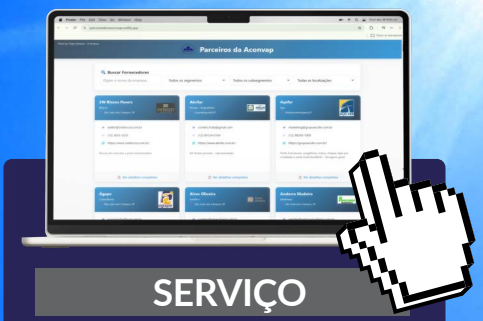
# REDE DE PATROCINADORES DA ACONVAP APROXIMA EMPRESAS E AMPLIA OPORTUNIDADES NO SETOR

Fortalecer a construção civil também passa por aproximar empresas, estimular novas conexões e facilitar o acesso a fornecedores e soluções que atendam às diferentes demandas do setor. É com esse objetivo que a Aconvap mantém uma rede de patrocinadores formada por empresas selecionadas pela diretoria e alinhadas às necessidades de seus associados.

Mais do que apoiar as iniciativas da entidade, essas empresas passam a integrar um ambiente de relacionamento que reúne diferentes segmentos ligados à construção civil. Para os associados, essa rede também funciona como uma referência na busca por produtos, serviços, novas soluções e possíveis parceiros para o dia a dia dos negócios.

Antes de iniciar uma nova cotação ou buscar fornecedores no mercado, vale consultar as empresas que já fazem parte desse ecossistema. Conhecer seus serviços amplia as possibilidades de conexão dentro da própria rede da Aconvap e contribui para gerar novas oportunidades entre empresas que compartilham o interesse pelo desenvolvimento do setor.

Ao valorizar seus patrocinadores, a Aconvap também fortalece uma relação de parceria que contribui para a realização das ações da entidade, para a aproximação entre diferentes agentes da construção civil e para o desenvolvimento da região




**SERVIÇO**

Conheça as empresas que fazem parte da rede de patrocinadores da Aconvap

**patrocinadoresaconvap.netlify.app**



CONSTRUVALE 2026

# MAIOR FEIRA DE IMÓVEIS DO INTERIOR DO BRASIL ESTÁ COM INSCRIÇÕES ABERTAS

**13ª edição da feira acontece de 12 a 15 de novembro, no Vale Sul Shopping, em São José dos Campos. Acesse o site feiraconstruvale.com.br**




Profissionais da construção civil, investidores e consumidores interessados em comprar imóveis já podem se inscrever para a 13ª edição da Construvale, a maior feira da construção civil e mercado imobiliário do Interior do Brasil. Realizada pela Aconvap (Associação das Construtoras do Vale do Paraíba), a feira acontece de 12 a 15 de novembro de 2026, no Pavilhão de Eventos do Vale Sul Shopping, em São José dos Campos.

A entrada é gratuita e a organização disponibiliza informações sobre credenciamento pelo site oficial da Construvale. Acesse aqui

A edição deste ano deve reunir em torno de 150 marcas expositoras, entre construtoras, incorporadoras e fornecedores do setor. Para o consumidor, a feira concentra em um mesmo espaço diferentes lançamentos e opções de imóveis, além de empresas de segmentos como consórcios, loteamentos, acabamentos, materiais, equipamentos e soluções para a construção civil.

A Construvale também se consolidou como um espaço de relacionamento entre empresários, profissionais, fornecedores, investidores e representantes de instituições ligadas ao setor. Ao longo dos quatro dias, o evento promove encontros de networking, apresentação de novas tecnologias, experiências nos estandes e conteúdos voltados às tendências da construção civil e do mercado imobiliário.

"Este ano, devemos ver muitas empresas compartilhando experiências sobre industrialização, novas tecnologias e uso de inteligência artificial, os temas de destaque no momento", afirma Fabiano Moura, vice-presidente de comunicação da Aconvap.

## 20 mil visitantes em 2025

A Construvale chega à 13ª edição depois de registrar resultados expressivos no ano passado. Em 2025, mais de 20 mil pessoas passaram pela feira durante os quatro dias de programação, com visitantes de diferentes cidades da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, além de público de Campinas e São Paulo.

A edição também registrou volume recorde de negócios, segundo a organização, e reuniu mais de 100 empresas expositoras. O evento alcançou ainda mais de 700 mil pessoas pelas redes sociais.

Para 2026, a expectativa da Aconvap é ampliar a participação de empresas e oferecer ao público uma variedade ainda maior de empreendimentos, produtos, serviços e experiências.

## Inscrições

A participação do público é gratuita. Para fazer o credenciamento, o visitante deve acessar o site oficial da Construvale e preencher o formulário com os dados solicitados. Acesse o link Acesse aqui

**Site:** feiraconstruvale.com.br

## Serviço – Construvale 2026

**Data:** 12 a 15 de novembro de 2026
**Horários:** quinta-feira a sábado, das 12h às 21h; domingo, das 12h às 20h
**Local:** Pavilhão de Eventos do Vale Sul Shopping – São José dos Campos (SP)
**Entrada:** gratuita
**Inscrições:** feiraconstruvale.com.br
**Realização:** Aconvap – Associação das Construtoras do Vale do Paraíba

Assessoria de Imprensa
**BRZ Content & Marketing**
**Letícia Maciel | (12) 99708-5038**

# ACONVAP SOLIDÁRIA




## OBRA DA UNIDADE DOS BOMBEIROS NA VILA BETHÂNIA AVANÇA PARA ETAPA DE RECONSTRUÇÃO



Por Leonardo Amaral
Vice-presidente de reponsabilidade social.

A mobilização da Aconvap Solidária em apoio à reconstrução da Unidade do Corpo de Bombeiros da Vila Bethânia segue avançando. A etapa de demolição está sendo finalizada e, na sequência, terá início a construção da nova estrutura.

A campanha surgiu a partir da necessidade de reestruturar a unidade, que apresentava instalações elétricas e hidráulicas precárias, infiltrações e problemas no telhado. Desde então, a Aconvap, por meio da Aconvap Solidária, uniu forças ao Corpo de Bombeiros e à Prefeitura de São José dos Campos para mobilizar empresas associadas, patrocinadores, profissionais da construção civil e a comunidade em torno do projeto.

Importantes contribuições em materiais já foram recebidas, mas a continuidade da obra ainda depende de novos apoios. Empresas e pessoas físicas podem colaborar por meio de doações financeiras, materiais de construção, prestação de serviços ou mão de obra especializada.

Com o início de uma nova fase da obra, a Aconvap reforça a mobilização para viabilizar as próximas etapas e contribuir para que a unidade conte com uma estrutura adequada para o trabalho das equipes responsáveis pelo atendimento de ocorrências de incêndios, acidentes, salvamentos e outras emergências.




### COMO CONTRIBUIR

**Conta para doação – Obra Unidade Bombeiro Vila Bethânia**

**CAIXA – 104 Agência:** 7357
**Operação:** 1292 Conta Corrente: 566209476-0
ACONVAP – Associação das Construtoras do Vale do Paraíba
**CNPJ:** 50.460.328/0001-69
**Chave Pix: aconvap@aconvap.com.br**

# Vem aí!

# construvale 2026

O evento oficial da construção civil no Vale

**Sua marca não pode ficar de fora!**

**De 12 a 15 de novembro, no Vale Sul Shopping**

Realização ACONVAP – Associação das Construtoras do Vale do Paraíba



ACONVAP

Associação das Construtoras do Vale do Paraíba


## Já conhece as nossas redes sociais?


Publicação: **BRZ Content & Marketing**

brz Content & Marketing