

Parceria com secretaria de habitação da capital paulista e setor segurador qualifica empreendimento e garante entrega de obras no prazo

As ações promovidas pela Confederação Nacional das Seguradoras (CNseg) junto aos governos locais com o objetivo de apoiar o desenvolvimento econômico regional já começam a render parcerias. A primeira delas é junto à prefeitura de São Paulo (SP). A Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) e a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (Cohab-SP) abriram uma licitação pública para a construção de mais de 40 mil unidades habitacionais, e com a contribuição técnica da CNseg, incluiu em suas regras a contratação do seguro garantia, que vai qualificar o empreendimento e assegurar o término das obras em tempo e qualidade, conforme edital público.

A atuação da modalidade “seguro garantia” nos empreendimentos paulistas faz parte das ações de parceria com os estados, idealizado pela CNseg, iniciado em 2023, que incluiu uma série de visitas técnicas junto aos governos estaduais onde foram apresentadas propostas que visam ampliar e atrair investimentos em áreas como infraestrutura, meio ambiente e inovação utilizando produtos oferecidos pelo mercado segurador.

O diretor de relações institucionais da CNseg, Esteves Colnago, destacou que o edital utilizado pela prefeitura de São Paulo servirá de modelo para que outras localidades possam aplicar e, dessa forma, otimizar os contratos para construção de obras públicas.

“O edital é fruto de uma importante parceria entre a SEHAB e a Cohab de São Paulo com o setor segurador e demonstra quão proveitosa pode ser essa aproximação junto aos diversos entes públicos no desenho de políticas públicas e no melhor atendimento da população. Parcerias como essa podem ser replicadas em todos os estados e municípios brasileiros, com os mais diversos órgãos públicos, e em vários outros temas. Queremos agora que outras parcerias como estas aconteçam, pois o setor segurador e o Brasil crescem com um país mais seguro”, destacou.

Para o assessor especial da Cohab-SP, Alfredo Santos, o município precisava de uma norma que assegurasse, por exemplo, a substituição da construtora que atua no empreendimento em caso de algum problema que inviabilizasse a continuidade e aproveitasse os recursos empenhados. O seguro garantia, nesse caso, vai possibilitar sobretudo, a continuidade das obras.

“Entre outras garantias que a Cohab e o município precisavam era a tranquilidade que nós receberíamos os imóveis na forma e qualidade com as quais eles foram adquiridos e no prazo. Analisamos outros programas habitacionais que tinham o segundo Termo de Obra, mas em um volume de garantia que não era suficiente e na modalidade em que o tomador era responsável por todas as definições de garantia. Portanto, para nós era muito importante que nós tivéssemos a celeridade do agente privado, no caso as seguradoras, para que, em um caso de uma paralisação de obra, a gente pudesse utilizar da estrutura, do conhecimento e da velocidade do parceiro privado, que é o caso da modalidade step in”, afirmou.

Setor auxilia conclusão de obras públicas

O step in, dentro do seguro garantia, foi trazido pela Nova Lei de Licitações como meio para reduzir um problema comum no País, que é o abono de obras públicas antes do seu término. Segundo relatório do TCU, apresentado em 2023, cerca de 8,6 mil obras públicas se encontram inacabadas no país, equivalente a 41% do total de empreendimentos com utilização de recursos públicos.

O modelo de seguro apoiado pelo setor além de auxiliar no planejamento e entrega de obras no prazo determinado, também ajuda na fiscalização qualitativa das obras, ajudando a otimizar contratos e ações que realmente impactam no valor da licitação ao custo real da obra.

Atualmente, junto ao governo federal, o setor segurador já vem auxiliando, conjuntamente a outros

atores de mercado, na construção de propostas que devem ser observadas para regulamentação do step in na Nova Lei de Licitações.

Seguro garantia Cohab-SP

O modelo de contrato de seguro, proposto no edital da Cohab-SP, garante indenização por eventuais prejuízos decorrentes do inadimplemento das obrigações assumidas pelo tomador (uma construtora, por exemplo), de acordo com regras constantes na apólice. Além disso, mediante a retomada da obra do empreendimento não concluído pelo tomador é prevista também a contratação de um substituto, para que este conclua as obras em andamento.

Entre as outras cláusulas está a construção e entrega das unidades autônomas residenciais atingindo, de acordo com o chamamento público vigente, o Limite Máximo de Garantia (LMG) da apólice, que corresponde no máximo a 30% do valor do custo de produção do conjunto de obras residenciais.

Fonte: CNseg, em 16.01.2024.