

Presidente da Comissão de Seguro Habitacional, Eduardo Matos de Brito, avalia perspectivas para ano

A provável regulamentação dos distratos na aquisição de imóveis na fase de construção, em discussão no governo, terá efeitos praticamente residuais para as seguradoras que operam o seguro Habitacional. A afirmação é do presidente da Comissão de Seguro Habitacional, Eduardo Matos de Brito, para quem a perspectiva é de continuidade do crescimento dos negócios neste ano, acompanhando a previsão de retomada da construção civil. A redução da Selic, a estabilidade do nível de emprego, a recuperação dos depósitos da caderneta de poupança estão entre os fatores que mais podem beneficiar o mercado imobiliário e, em consequência, a demanda por seguro habitacional, segundo ele. Leia a íntegra da entrevista concedida ao Portal da CNseg.

Novas regras devem ser adotadas em breve pelo governo para os casos de distratos na aquisição de imóveis na fase de construção. Quais os prováveis impactos disso para o seguro Habitacional?

No momento, existem apenas discussões entre incorporadoras, construtoras, bancos e o Governo Federal sobre a necessidade de regulamentação desses distratos. Ainda não há uma definição, mas acreditamos que o impacto, para o seguro habitacional, seja nulo ou, no máximo, residual, em casos muitos específicos. Isso porque os distratos envolvem negócios na planta e, portanto, antes da transação via Sistema Financeiro da Habitação, em contratos particulares, e sem a hipoteca ou alienação do imóvel. Ou seja, os seguros típicos das transações imobiliárias, MIP e DFI, ainda não integram o negócio, portanto, não tem impacto. Os seguros típicos são contratados apenas quando o imóvel é vendido, de fato, com mudança da propriedade, com alienação ou hipoteca, registro no CRI, por meio de financiamento imobiliário, contrato de mútuo. As discussões atuais buscam solucionar distratos de negócios feitos por contratos onde apenas a incorporadora/construtora e o comprador participam. Ainda sem a figura do agente financeiro e de seguradora. A de ressaltar, contudo, os imóveis em construção financiados pelo banco, por meio de "Contrato de mutuo e Carta de crédito, que devem conter o seguro habitacional, com coberturas de MIP e DFI, observadas as condições de alienação ou hipoteca. A proposta ora em discussão tem por objetivo trazer maior segurança ao setor da construção civil, mitigando os riscos dos impactos decorrentes do elevado percentual de distratos que ocorrem em momentos de eventuais crises econômicas, fato que afeta negativamente, de forma relevante, os fluxos de caixa das empresas, bem como seus planos de negócios, podendo, inclusive, colocar em risco a saúde financeira do setor da construção civil. Além disso, nessa questão dos distratos, a ausência de uma regulação clara dos direitos e deveres de compradores e vendedores acaba por, em muitas situações, levar a discussão para Justiça, aumentando custos e incertezas. Mas, como já destacado anteriormente, o universo de operações passíveis de serem afetadas pela regulamentação dos distratos não inclui aquelas regularmente cobertas pelo seguro Habitacional tradicional. Mesmo que, eventualmente possa ocorrer alguma situação isolada, estas serão, seguramente, absolutamente residuais. Além do mais, mesmo na hipótese pouco provável de ocorrência de um distrato em uma operação de financiamento de imóvel na planta, com a participação de uma instituição financeira e, neste caso, contanto com a cobertura do seguro habitacional, os efeitos serão similares ao de uma liquidação antecipada do financiamento, ou seja, a cobertura e cobrança dos prêmios de seguros prevalecerão até a data da efetivação do distrato, pois, neste caso, a exemplo da situação de liquidação antecipada do financiamento, o contrato distratado, para todos os fins de direito, o contrato prevalece válido até a data do distrato.

Esta ação do governo deverá dar mais transparência entre as relações entre consumidores e construtoras e, ao mesmo tempo, mais previsibilidade ao negócio também das seguradoras? Haverá redução da insegurança jurídica com o envio de decreto ou projeto do governo ao Congresso para regulamentar o distrato?

A possível regulamentação dos distratos, por meio de um instrumento legal, certamente dará maior transparência na relação entre o setor da construção civil e os compradores de imóveis na planta, bem como mitigará os riscos de demandas judiciais entre esses atores no caso de desistência dos negócios e, inclusive, poderá contribuir para um maior dinamismo nesse mercado de imóveis na planta. No entanto, embora seja um avanço importante para o mercado imobiliário, notadamente na parte relativa à comercialização de imóveis na planta, essas medidas são indiferentes para as empresas que atuam no segmento de financiamentos habitacionais, uma vez que essas medidas não alcançarão os contratos de financiamentos que contam com a cobertura dos seguros habitacionais obrigatórios por lei (Lei 11.977-2009)

Como se comportaram as contratações do seguro de Habitação em 2016? Este resultado demonstrou que o mercado continuou mais resiliente à crise, já que não acompanhou a baixa ocorrida na construção civil?

O Seguro Habitacional cresceu algo da ordem de 10%. Parte desse incremento é decorrente dos reajustes periódicos que contratualmente acontecem nas prestações e nos valores de avaliações dos imóveis, garantia dos financiamentos, habitacionais, afetando proporcionalmente os prêmios do Seguro Habitacional. Outra parcela desse crescimento pode ser creditada à diferença positiva entre novas contratações e as liquidações das dívidas antecipadas, no contexto atual minimizadas, e términos contratuais, além da influência bastante importante decorrente das operações do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, com a prioridade dada pelo Governo Federal, a partir de janeiro de 2016, aos financiamentos habitacionais, que teve um aumento no volume e quantidade de negócios, comparado 2016 contra 2015.

Aliás, qual foi a receita do ano?

Temos a informação consolidada até o mês de novembro, com Receita total de prêmios de R\$ 3.126.338.930,00. Considerando a média de faturamento mensal, esse valor deve ficar aproximadamente em R\$ 3,41 bilhões.

Qual foi a cobertura mais reclamada, em relação a sinistros, na carteira de Habitação? Há algum elo entre os sinistros e o aprofundamento da crise de 2016?

A maior cobertura reclamada foi a de Morte e/ou Invalidez Permanente. Porém, não é possível atribuir tal ocorrência ao aprofundamento da crise.

Pela margem, após o susto no primeiro trimestre de 2016, o mercado de seguros reagiu no decorrer de 2016. Isso também ocorreu na carteira de Habitação?

O mercado do Seguro Habitacional reage de acordo com o volume de recursos disponibilizados para a Habitação e com o apetite dos tomadores por recursos e contratações para casa própria. Neste sentido, a reação foi sensível com relação ao Seguro Habitacional.

Em 2017, existe uma perspectiva de reação da economia, inclusive da construção civil. O que é uma estimativa realista de venda do seguro Habitacional neste cenário?

Havendo crescimento na construção civil, tanto na produção quanto na comercialização, certamente teremos uma expectativa de crescimento e reação correlata para o Seguro Habitacional.

O mercado ainda espera a regulamentação pela Susep do Seguro Imobiliário. Há esperança de que isso ocorra logo e qual a importância do produto para encerrar um gap de cobertura? Ao mesmo tempo, destaque sua importância para o crescimento do seguro Habitacional.

A regulamentação do Seguro Imobiliário é fundamental para os diretamente interessados: instituições financeiras e seguradoras. Com ela, ter-se-á o preenchimento de lacuna existente e permitirá sua diferenciação do Seguro Habitacional. O Seguro Imobiliário objetiva cobrir, por exemplo, uma operação de crédito financeiro cuja garantia é um imóvel, residencial ou comercial, modalidade de crédito cada vez mais demandada em virtude das baixas taxas de juros oferecidas com a oferta de garantia real.

Quais serão os fatores macroeconômicos mais importantes para assegurar um crescimento contínuo da carteira de Habitação nos próximos anos?

Um conjunto de fatores, e não apenas um isoladamente, contribuirão para um crescimento continuado dos negócios do setor. A redução das taxas juros (Selic) é determinante; a estabilidade do nível de emprego na economia, retomada na captação de recursos do principal funding para financiar a classe média, que é a Caderneta de Poupança, a estabilidade e previsibilidade orçamentária do orçamento do FGTS complementam variáveis críticas para uma sustentabilidade no processo de crescimento do mercado imobiliário brasileiro e da carteira de habitação coberta por seguros.

Fonte: CNseg, em 24.03.2017.