Garantia de Entrega de Obra é nova evolução tecnológica do setor imobiliário

Por Rossana Costa*

Desde o planejamento de um empreendimento até a entrega da obra, o seguro tem um papel de grande importância para auxiliar toda a cadeia imobiliária, independentemente do estágio, do tamanho ou mesmo da complexidade da obra. Por muitas décadas, o principal destaque deste mercado tem sido o seguro de Riscos de Engenharia, com o maior número de ofertas pelas seguradoras. Contudo, deu-se, erroneamente, pouca importância a alguns outros pilares que vêm se provando cada vez mais essenciais diante da nova dinâmica de mercado e de seus consumidores.

Com a grande quantidade de empreendimentos sendo projetados e lançados pelo país, mais comum se tornam os atrasos na entrega, e justamente é o seguro de Garantia de Entrega de Obra no Prazo que mais ganha destaque nesse cenário.

Assim, quando uma incorporadora não consegue honrar o seu compromisso e acaba atrasando a finalização do empreendimento ou, de forma mais trágica, acaba por abandonar a obra ao declarar falência, a seguradora consegue através da aplicação dos termos do seguro de Garantia de Entrega de Obra dar continuidade e concluir o empreendimento, através da substituição do incorporador ou até com a manutenção do mesmo realizando aportes limitados a importância segurada, de forma que estes supram o montante necessário a execução faltante da obra e propicie a entrega do empreendimento aos compradores nos termos contratados.

O exemplo mais crítico se dá com patrimônios incompletos, que acabam atrelados aos outros bens na massa falida da empresa, tornando-se uma dor de cabeça tanto para os bancos como para o consumidor final e proprietários de terreno que eventualmente realizaram uma permuta por unidades construídas, que são obrigados a aguardar a finalização do processo de falência, para só então encontrar uma forma de reiniciar a obra.

Célebre nos anos 90, o caso Encol serviu como lição do impacto que uma má gestão pode causar em seus consumidores, além do mercado em geral. Na ocasião, a empresa que era considerada a maior construtora do país faliu em um cenário de forte inadimplência, dado que os novos empreendimentos eram financiados com o investimento recebido dos anteriores, esquema que resultou em uma grande massa falida e inviabilizou esse modelo. Infelizmente, situações como essas ainda acontecem hoje, como também mostrou recentemente o caso da construtora Báril, em abril de 2019, no Rio Grande do Sul, que é alvo de mais de 500 ações judiciais em decorrência de centenas de imóveis não entregues.

Ao analisarmos somente a questão da proteção do patrimônio de um empreendimento, o dispositivo de Patrimônio de Afetação da Lei 10.931/2004 poderia ser um ítem de extrema utilidade. Porém, este artifício, tem um caráter opcional que acaba resultando na baixa adesão pelo mercado. Adicionalmente, ao aderir a este modelo de registro, é exigida também por parte das incorporadoras que a contabilidade dos empreendimentos seja realizada de forma segregada, além de outras limitações, como o impedimento de utilização dos recursos de um empreendimento em outra finalidade que não a própria obra, até que exista lastro confirmado de 100% do custo de construção garantido, todo esse cuidado, em alguns casos torna o modelo, que é absolutamente saudável, refratário ao incorporador.

O que ocorre hoje é que as incorporadoras não estão adotando em massa, como seria de se esperar, essa adesão ao patrimônio de afetação, ora por desconhecimento técnico das vantagens, ora por desconsiderar os riscos de eventual dificuldade futura, ainda que em um cenário de incertezas econômicas, como o que se vive atualmente no país.

Com o suporte de uma seguradora conhecedora dos riscos deste tipo de empreendimento e suas repercussões, incluindo a gestão do que pode ser feito para que a obra siga no prazo proposto e a oferta – já inclusa na contratação do seguro - de um acompanhamento especializado da evolução da mesma, mitigando assim os riscos tornando-os cada vez menores para as construtoras, especialmente no que diz respeito à Garantia de Entrega de Obra.

Há, porém, um outro desafio cultural que precisa ser vencido pelo lado das seguradoras, com uma parcela significativa que, historicamente, ainda não demonstra segurança para cobrir os riscos envolvidos nesse tipo de garantia. Nesse sentido, a tecnologia pode servir como suporte para conseguir calcular riscos de forma prévia, rápida e precisa – contando com um grande histórico de informações somadas a aplicações mais modernas, que utilizam conceitos como

Big Data, algoritmos, estruturação e análise de bancos de dados para adquirir valiosos insights.

Desta forma, é possível entregar estudos mais práticos e relevantes para facilitar a decisão das seguradoras em cobrir estes riscos, sem contar que o processo de aprovação das apólices também tem o seu prazo mais curto, beneficiando todas as partes envolvidas na cadeia.

Assim, a conscientização crescente do seguro de Garantia de Entrega de Obra no Prazo é um dos melhores exemplos de impacto positivo do movimento de transformação digital e do desenvolvimento de inovações tecnológicas nos setores imobiliários, de construção civil e de seguros. Conseguindo ser posto em prática, seus resultados podem impactar com maior velocidade, qualidade e eficiência a entrega dos empreendimentos.

*Rossana Costa é diretora da GEO