



excelsior
seguros

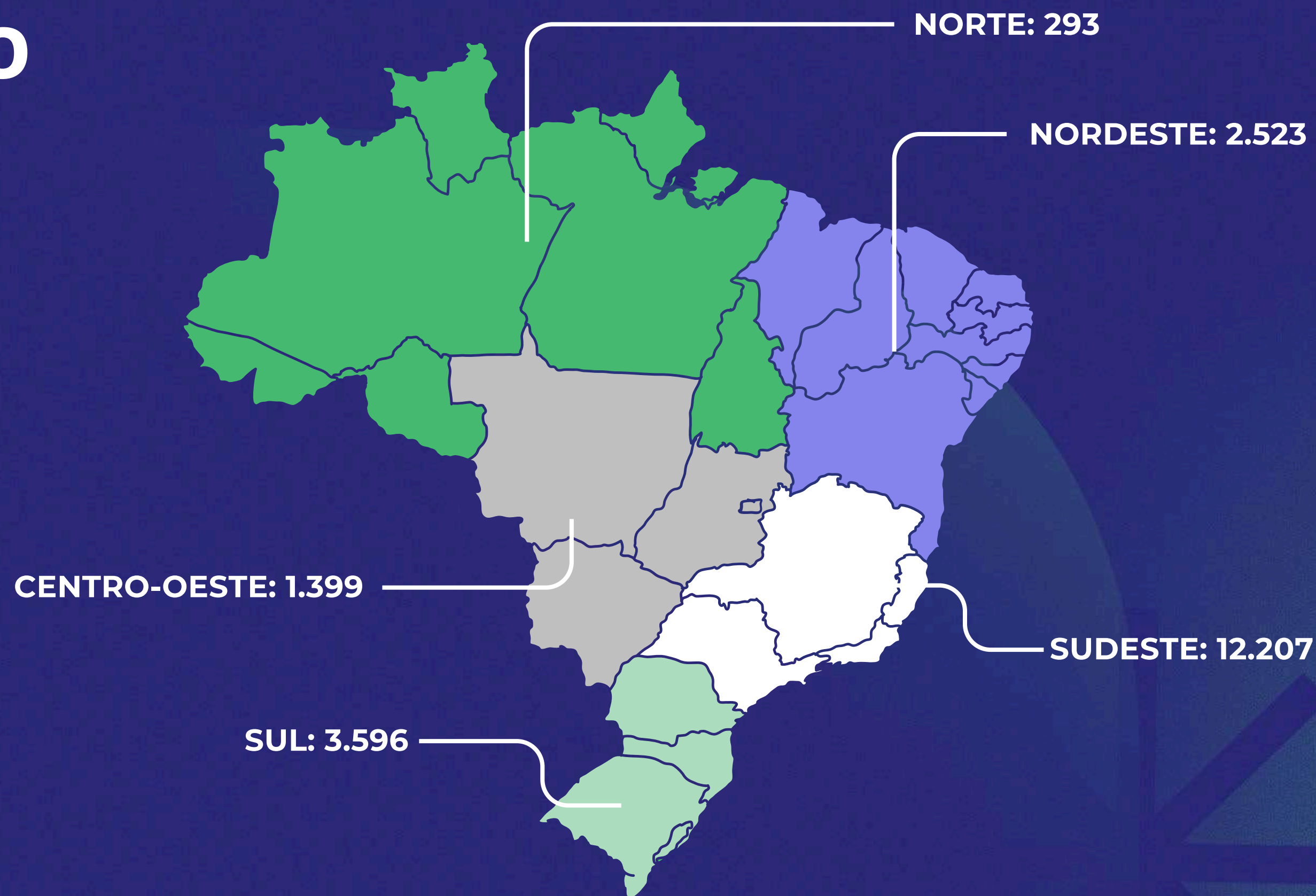
Na Excelsior, a
confiança
e a transparência
andam *lado a lado.*



Uma seguradora com mais de 80 anos no mercado com atuação em todo território nacional. Em constante evolução, sempre inovando e investindo no que realmente importa: Você!

Garantimos proteção e tranquilidade em momentos inesperados. Oferecendo soluções sob medida para cada cliente.

Onde estão nossos corretores



LINHAS QUE TRABALHAMOS

portfólio



GARANTIA

Setor Público

Setor Privado



VIDA

Capital Global

Vida em Grupo



MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Equipamentos Plus

Multirrisco Rural

Penhor Rural - sem FESR



RESPONSABILIDADE CIVIL GERAL E PROFISSIONAL

Médico

Notários

Advogado

Odontólogo

Clínicas e Consultórios

Farmácia de Manipulação



PATRIMONIAL

Empresarial

Residencial



AERONÁUTICO

R.E.T.A.

Casco

Serv. Aeroportuário



HABITACIONAL

Danos físicos
ao imóvel

Morte e Invalidez
Permanente

Seguro **Habitacional**

excelsior
seguros

1. Foco do produto:

- Gerar sustentabilidade às operações de **financiamento** imobiliário
- Proteção ao **Investidor** (Estipulante)
- Proteção a vida do **comprador**/segurado e sua família
- **Coberturas**/proteção da solução:
- **MIP** – Morte e Invalidez Permanente
- **DFI** – Danos Físicos ao Imóvel
- **PC** – Perda de Conteúdo (facultativa)

2. Normas/obrigatoriedade para contratação:

- Antes da obrigatoriedade, falamos em proteção à operação
- Algumas Leis que regulamentam a concessão de financiamento/contratação imobiliário

2.1 SFH - Sistema Financeiro de Habitação

- LEI 4.380 - 1964 – Cria o Sistema Financeiro para aquisição da casa própria

LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

- LEI 11.977, de 07_07_2009 – (Art. 79)

Art. 79. Os agentes financeiros do SFH somente poderão conceder financiamentos habitacionais com cobertura securitária que preveja, no mínimo, cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel. **(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011).**

LEI 12.424 de 2011 – (Art. 79)

Art. 79. Os agentes financeiros do SFH somente poderão conceder financiamentos habitacionais com cobertura securitária que preveja, no mínimo, cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel.

2.2 SFI - Sistema Financeiro Imobiliário

- LEI Nº 9.514 DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997 - Artigo 5 inciso IV

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais: I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste; II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato; III - capitalização dos juros; IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente

3. Dados SUSEP do produto habitacional

3.1 Prêmios arrecadados de Jan a Dez/2023:

- Habitacional **6.2 Bi**
- Demais ramos (sem saúde e previdência) **168,4 Bi**
- Representação do Habitacional **+ - 4%**

Fonte: Susep

4. Dados do mercado imobiliário (construção, incorporação, empréstimos):

- Venda de imóveis: **+ 6% de crescimento** no 1º T2024 (fonte CBIC)
- Mercado de construção civil: no 1º T2024 **avançou 4%** (fonte CBIC)
- Mercado formal de emprego na construção: **+ de 7%** de crescimento

Evolução do nível de atividade da Construção

Evolução do Índice de Nível de Atividade* da Construção Civil

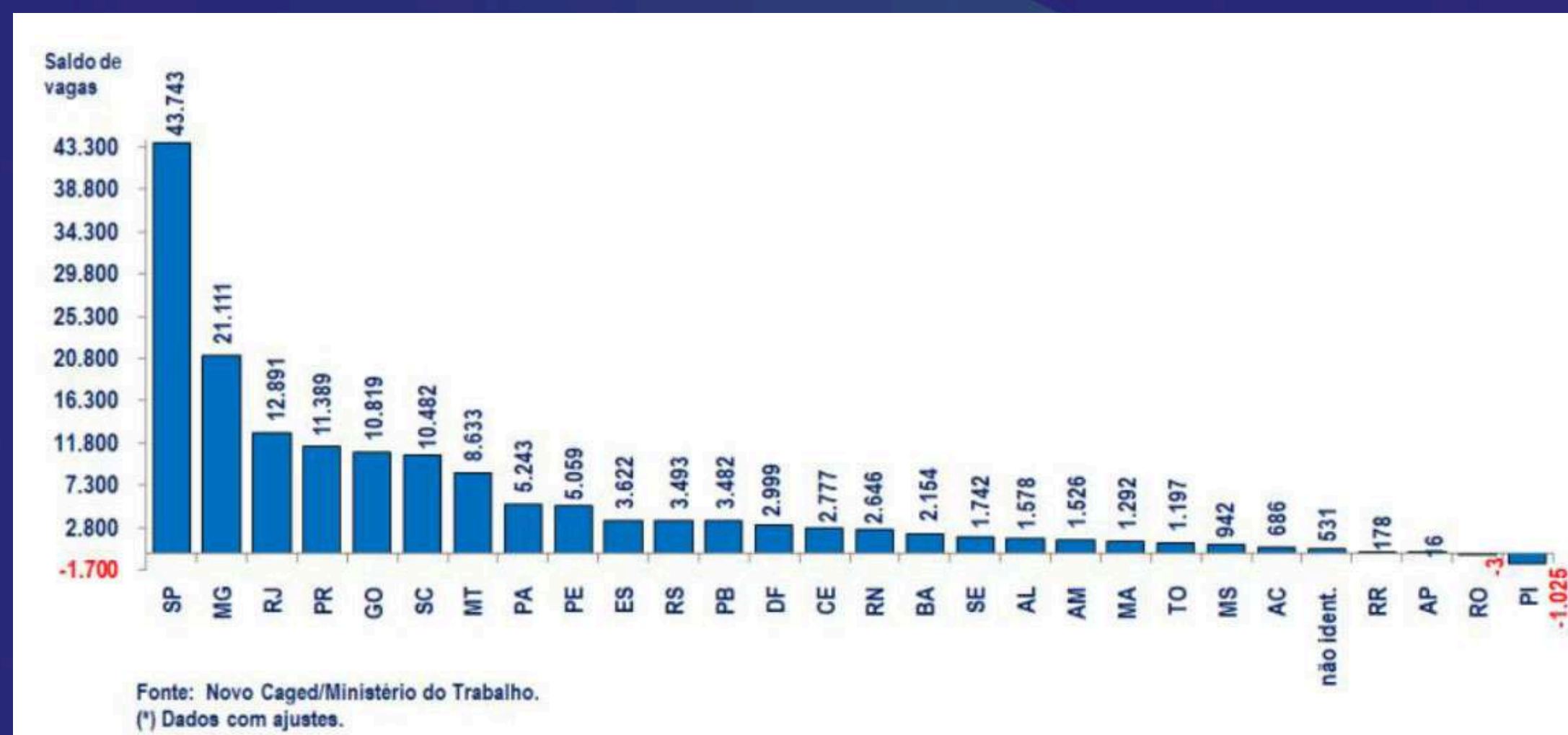


Conforme a Sondagem Nacional da Indústria da Construção realizada pela Confederação Nacional da Indústria (CNI) com o apoio da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) o nível de atividade da Construção alcançou, em junho/24, o maior patamar dos últimos 12 meses: 49,9 pontos.

Fonte: CBIC

São Paulo e Minas Geração foram os estados campeões na geração de novos empregos na Construção Civil

Saldos de novas
vagas geradas -
Construção Civil
Por UF - janeiro a
maio de 2024



Fonte: CBIC

Financiamento imobiliário com recursos do FGTS apresenta crescimento superior ao SBPE

Crédito imobiliário
Valores (R\$ milhões)
financiados com recursos
do SBPE e com recursos
do FGTS (R\$ janeiro a
junho de cada ano.



Fonte: Canal FGTS-CAIXA e Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip).

OBS.: Valores das unidades do FGTS consideram o total de Habitação Popular, de Operações Especiais para Habitação e Operações Diversas.

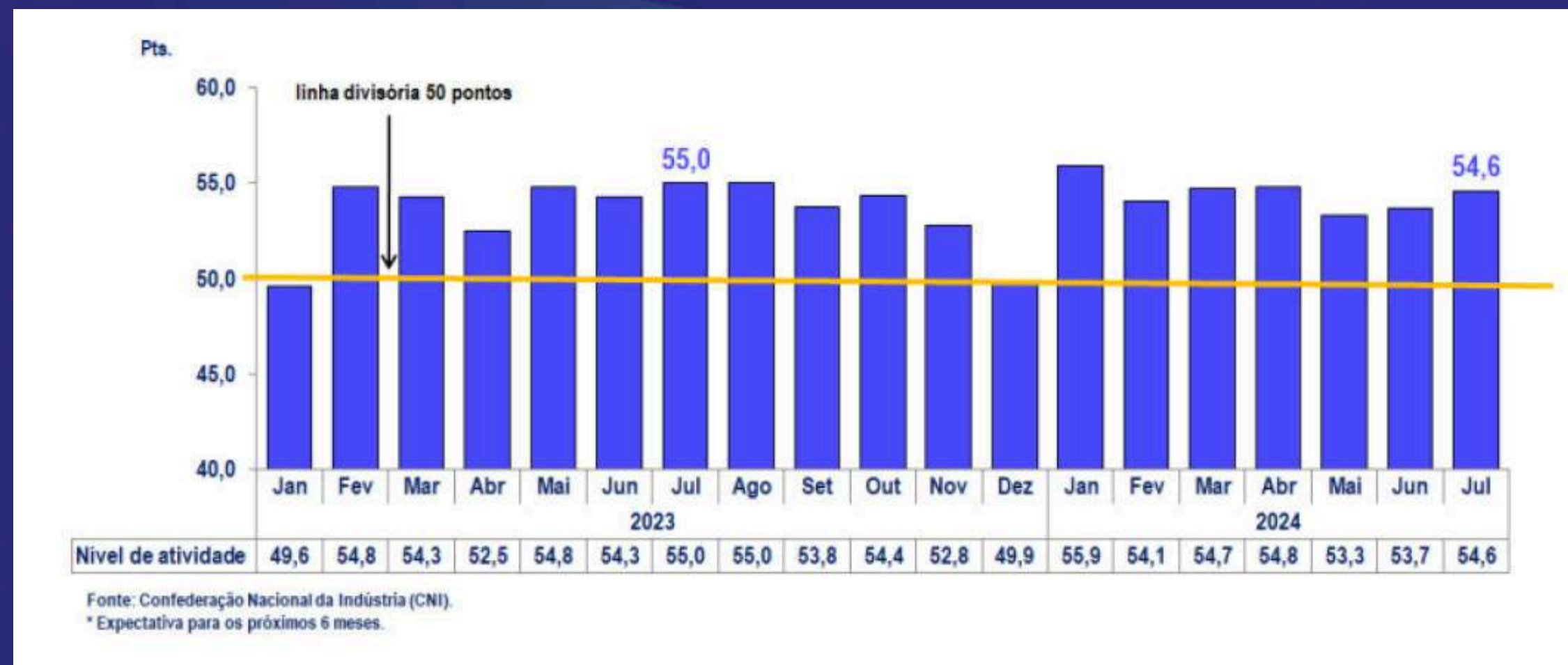
Obs.: Valores do FGTS referem-se a posição da base 24/07/24.

Valores SBPE = Construção+ Aquisição

Fonte: CBIC

Expectativas dos empresários da Construção permanecem positivas

Evolução do Índice de expectativa do nível de atividade• da Construção do Brasil • janf23 a julf24



Os empresários da Construção, desde janeiro/24, estão com expectativas positivas para o nível de atividades do setor. Apesar de ainda patamares elevados, a taxa de juros está inferior a registrada anteriormente, as novas medidas do Programa Minha Casa, Minha Vida continuam gerando projeções mais otimistas e o incremento da projeção da economia brasileira são alguns dos fatores que ajudam a explicar esses resultados.

Fonte: CBIC

PIB Construção Civil*

Setor aumenta sua expectativa de crescimento em 2024

**Evolução da variação
% do PIB Brasil e do
PIB da Construção
Civil 2010 a 2024***



No 1º trimestre a CBIC projetou crescimento de 2,3% para o PIB da Construção Civil em 2024. Essa expectativa foi revisada e passou a ser de 3,0%.

Fonte: CBIC



Agosto 2024

Venda de imóveis cresce 28,8% no primeiro semestre, aponta indicador ABRAINC-FIPE *O montante total das vendas foi impulsionado, principalmente, pelo desempenho de empreendimentos do segmento de Médio e Alto Padrão* O número de novos imóveis comercializados no Brasil aumentou 28,8% no primeiro semestre de 2024, quando comparado ao mesmo período de 2023. Os dados são do indicador ABRAINC-FIPE, um levantamento realizado com 20 empresas associadas à Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE).

Mesmo em meio a um cenário econômico desafiador, imposto pelos altos juros da taxa Selic, o segmento de Médio e Alto Padrão (MAP) teve destaque e mostrou uma grande força no período. No primeiro semestre, as vendas de MAP tiveram um aumento de 7,7% no volume de unidades comercializadas e de 30,2% no valor comercializado. O valor total lançado teve um acréscimo de 6,6%, reforçando a retomada nos lançamentos para o segmento. Atualmente, a duração dos estoques está em 11 meses, comparada aos 24 meses registrados no início de 2023, indicando que os estoques voltaram a níveis saudáveis.

Fonte: <https://www.abrainc.org.br/indicadores-publicacoes/indicadores/2024/10/03/agosto-2024>

VENDAS

Acumulado em 2024 (janeiro/2024-junho/2024)

Total (todos os segmentos)		Médio e Alto Padrão (MAP)		Minha Casa Minha Vida (MCMV)/ Casa Verde Amarela (CVA)	
Volume lançado	Valor lançado*	Volume lançado	Valor lançado*	Volume lançado	Valor lançado*
▲ 30,7%	▲ 17,0%	▲ 15,0%	▲ 6,6%	▲ 38,3%	▲ 41,8%
70.795 unidades	R\$ 22,8 bilhões	11.888 unidades	R\$ 8,9 bilhões	58.906 unidades	R\$ 13,9 bilhões

5. PIB: Mercado projeta crescimento de 3% em 2024

O crescimento do PIB no segundo trimestre, divulgado pelo IBGE, foi de 1,4%. Esse resultado reforçou o otimismo do mercado para 2024, com as expectativas em alta. A projeção de crescimento econômico para este ano subiu para 3,00%, um aumento de 0,57 p.p. em relação à previsão de quatro semanas atrás. Para 2025, a expectativa para o PIB aumentou 0,04 p.p., chegando a 1,90%. Já para 2026, a projeção permaneceu inalterada em 2,00%.



6. Público-Alvo para alavancar negócios

- Bancos
- Construtoras
- Incorporadoras
- SCD – Sociedade de Crédito Direto
- FIDC's – Fundo de Direito Creditório
- FII – Fundo de Investimento Imobiliário
- Operadoras de consórcios imobiliários

Exemplo de construtoras
e incorporadoras
associadas à Abrainc



Seguro **Home Equity**

excelsior
seguros

1. Foco do produto

- Gerar sustentabilidade às operações de **empréstimo** com imóvel em
- garantia (CGI – Contrato com Garantia de Imóvel)
- Proteção ao **Investidor** (Estipulante)
- Proteção a vida do **comprador**/segurado e sua família
- **Coberturas**/proteção da solução:
 - **RNP** – Risco de Natura Pessoal (morte e invalidez permanente)
 - **RNM** – Risco de Natureza Material (danos físicos ao imóvel)

2. Normas/obrigatoriedade para contratação

- Reforçamos, que antes da obrigatoriedade, vem a proteção às operações
- Alguns normativos sobre a concessão de empréstimo/contratação (CGI)

**Resolução nº 4.676, de 31 de
julho de 2018 do Conselho
Monetário Nacional**



BANCO CENTRAL DO BRASIL

RESOLUÇÃO Nº 4.676, DE 31 DE JULHO DE 2018

Dispõe sobre os integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), as condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e disciplina o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança.

Seção I Das Condições Gerais das Operações

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário podem ser livremente

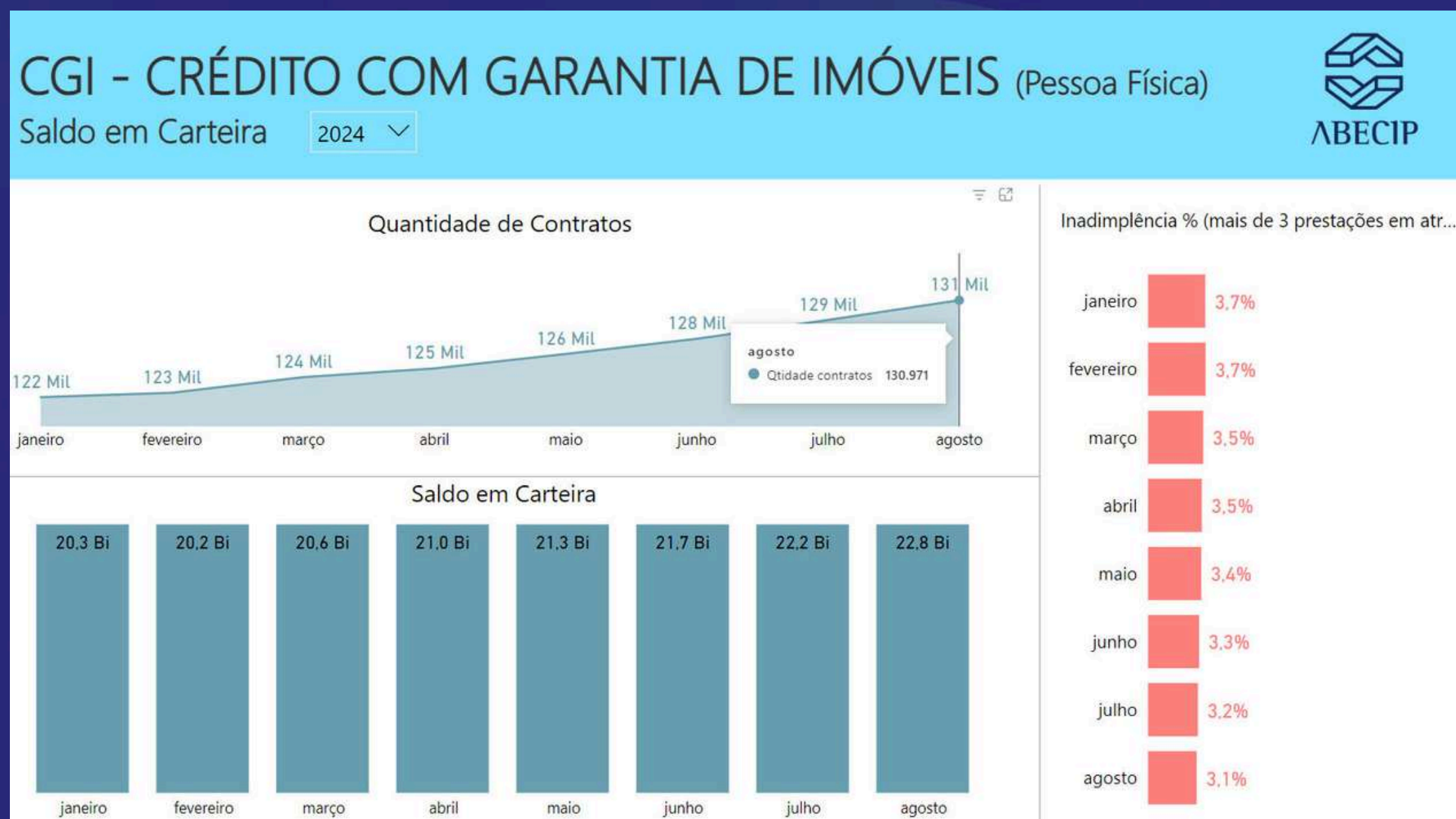
- i. Pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:
- ii. Reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;
- iii. Remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;
- iv. Capitalização dos juros; e
- v. Contratação, pelos devedores, da cobertura securitária estabelecida pela legislação em vigor.



III - a revisão de condições e de critérios pontuais a serem observados para contratação de crédito imobiliário, em especial a inclusão de obrigatoriedade, nas operações de empréstimos a pessoas naturais garantidas por imóveis residenciais, de contratação de garantia securitária que preveja, no mínimo, a cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel;

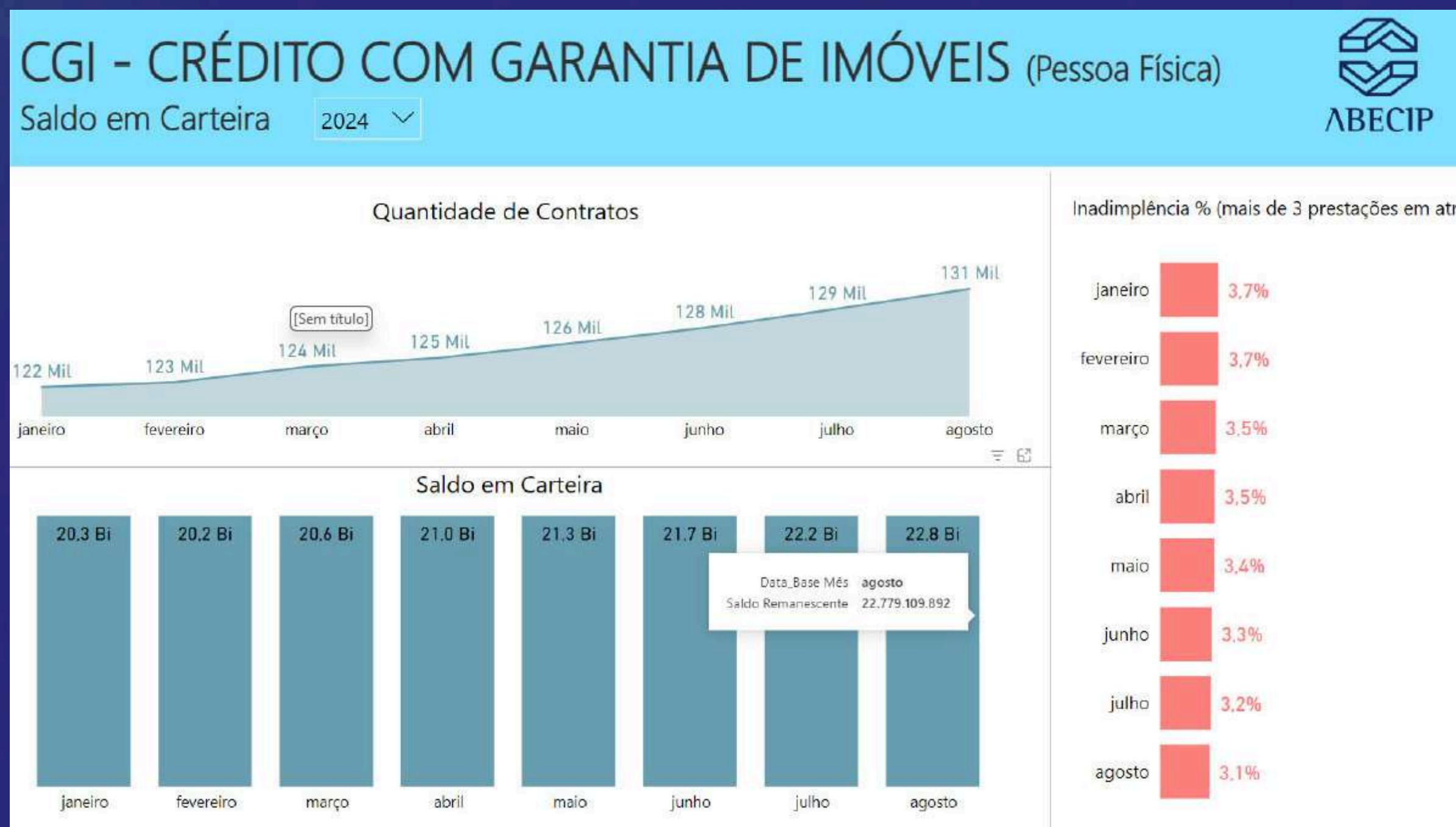
3. Dados do produto Home Equity

Quantidade de contratos (jan a ago/2024)



Fonte: Abecip

Valores em risco (jan a ago/2024)



Fonte: Abecip

Alguns dos nossos clientes



Parceria com corretor

Foco de atuação

- Identificação de corretor com expertise na comercialização do produto
- Treinamento de corretor parceiro com foco na atuação do produto
- Participação efetiva nas negociações e fechamento de parceira

Simulação de um contrato (prêmio e comissão)

QTD CTR		200					
VLR AVALIAÇÃO UNID		300.000,00					
VLR SALDO DEVEDOR CTR		200.000,00		Mensal			
COBERTURA	IS	TAXA	IMPOST	PR BRUTO	PR LIQ	% COM	VLR COM
MIP	40.000.000,00	0,05%	0,38%	20.000,00	19.924,00	20%	3.984,80
DF	60.000.000,00	0,01%	7,38%	6.000,00	5.557,20	20%	1.111,44
100.000.000,00				26.000,00	25.481,20		5.096,24

Mensal

Nossa estrutura de atendimento

Toda operação interna

- Comercial
- Subscrição/aceitação/faturamento/cobrança
- Sinistros (regulação e liquidação)
- Engenharia
- Projetos

Nossos diferenciais para o produto habitacional

- Excelência em **Gestão** do Ramo Imobiliário
- Profissionais de grande **experiência** e elevada capacitação técnica
- **Flexibilidade** de produtos e serviços para atender às necessidades dos clientes
- **Infraestrutura tecnológica** que permite otimizar os processos de emissão
- de faturamento/prêmios e regulação de sinistros
- **Facilidade de contato** com todos os níveis hierárquicos da companhia
- **Agilidade** no atendimento em caso de sinistro
- Regulação **eficiente**
- Liquidação de sinistro de forma **célere**
- Facilidades operacionais com **integração** de sistemas
- Emissão de avisos de **sinistros on-line** via web
- **Consultas** de informações da operação **via portal** Excelsior

Nosso Time

Anderson Fernandes Peixoto

Diretor Executivo

+ 14 anos de mercado de seguros

Carlos Vazquez Bouzon

Superintende Técnico – Seguro Habitacional

+ 34 anos no mercado de seguros

Gerciony Celerino de Sousa

Executivo Comercial – Seguro Habitacional

+ 20 anos no mercado de seguros

Sebastião Pedro

Gerente Técnico – Seguro Habitacional

+ 30 anos no mercado de seguros

Ricardo Reis Lima

Gerente de Sinistro – Seguro Habitacional

+ 30 anos no mercado de seguros

Etapas de precificação

- Acesso as informações do risco (QAR)
- Análise estratégica
- Apresentação de proposta
- Negociação
- Aceite

Etapas do processo de contratação

- Assinatura de contrato de prestação de serviço
- Emissão apólice
- Implantação (personalização da operação e *layout*)
- Treinamentos (movimentação mensal, DPS e comunicação de sinistro)
- Ciclo de rotina

Conheça mais sobre o seguro habitacional da Excelsior

The image is a YouTube video thumbnail for a podcast episode. It features a man with a beard and glasses, identified as Gerardo Sousa, on the right side. The background is a gradient of green and blue. On the left, there is a logo for 'INCORPORACAST' which consists of a stylized building icon with sound waves. Below the logo, the text 'ARCA INC' and 'ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS' is visible. A red YouTube play button is overlaid on the text 'GERARDO SOUSA'. At the top, the episode title '#EP37 – Mercado Segurador, Seguros Habitacionais, Proteção ao Patrimônio' is displayed. A 'Share' button is in the top right corner. At the bottom left, it says 'Watch on YouTube'.

#EP37 – Mercado Segurador, Seguros Habitacionais, Proteção ao Patrimônio

Share

#EP37
MERCADO SEGURADOR,
SEGUROS HABITACIONAIS,
PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO

COM O CONVIDADO
GERARDO SOUSA
GERENTE GERAL DA ÁREA
DE HABITACIONAIS DA EXCELSIOR

ARCA INC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

Watch on YouTube

Link: https://youtu.be/tbDlsUMu6o?si=CmxxFY6789_3YvxQ

Vamos construir
seu projeto
conosco?

Nossos contatos

Sousa, Gerciony

Executivo comercial – Habitacional e
Home Equity

sousa@excelsiorseguros.com.br

Fone: 81 9.9659-5583

Viviane Mol

Executiva de contas – Habitacional e
Home Equity

Viviano.mol@excelsiorseguros.com.br

Fone: 11 9.1695-7265

Em especial para este evento

Augusto Matos

augusto@insurancemarket.com.br

Fone: 31 9.9526-0242

ex/celsior
seguros