

Proibido resíduo na parcela de imóvel

Reajuste mensal também foi vetado e comprador pode exigir diferenças na Justiça

Quem comprou imóvel diretamente da construtora após 15 de março de 1994 e vem pagando prestações com correção mensal poderá mover uma ação judicial pedindo a devolução das diferenças geradas pela aplicação antecipada dos reajustes. Isso é possível, segundo o advogado Carmine Abondatti, porque a nova MP do Real proíbe contratos com previsão de reajuste das parcelas em prazo inferior a um ano.

Abondatti afirma, ainda, que as construtoras não poderão cobrar, na 13ª parcela, os resíduos decorrentes da falta de aplicação mensal do índice, como vinha sendo anunciado. Isso porque a periodicidade para aplicação de correção monetária prevista na MP é anual, com ba-

se na variação de índice de preço ou setorial.

Para Ely Werthein, presidente em exercício do Secovi-SP, o sindicato da habitação em São Paulo, ainda não está claro se a nova MP proíbe essa correção mensal e também a cobrança de resíduo. Se isso se confirmar, diz ele, o governo estará agindo ilegalmente. "Uma medida provisória não pode proibir o direito constitucional de livre contratação entre as partes", afirma.

Abondatti, no entanto, entende que a proibição de cobrança de resíduo já era prevista na primeira MP do Real (atual Lei nº 9.069) para contratos assinados após 15 de março de 1994. De todo modo, caberá à Justiça decidir se o resíduo é ou não devido. Nas obrigações con-

tratuais assumidas anteriormente, afirma, a cobrança de resíduo sempre foi permitida.

Portanto, quem comprou imóvel antes de 15 de março do ano passado e cujo contrato foi mantido em cruzeiros reais até a sua conversão para o real terá que bancar o paga-

mento do resíduo agora em julho, além da variação anual do índice contratual. Esta atualização mensal dos valores pelo índice contratual está prevista na MP do Real.

Nesses casos, para ter uma idéia

do total a pagar a título de resíduo, o consumidor com contrato pelo IGPM pode multiplicar a prestação atual por 1,84442; para contratos pelo IGP, o fator de multiplicação é 1,97087; pelo CUB, do Sinduscon, 0,96380. (S.R.)

COBRANÇA
SÓ VALE EM
CONTRATO
ANTIGO