

MP proíbe cobrança

Secovi orienta construtoras a exigir pagamento da diferença que, para advogados, é indevida

SILVANA ROCHA

A Medida Provisória nº 1.053, da desindexação da economia, proíbe em seu artigo 2º, parágrafo 3º, que sejam cobradas diferenças em contratos que resultem da não aplicação de reajustes mensais às prestações. O mesmo artigo, porém, esclarece que caberá a cobrança dessas diferenças apenas em contratos em cruzeiros reais, portanto, assinados até 15 de março de 1994.

Essa determinação vem provocando controvérsia no mercado. O sindicato das construtoras, o Secovi-SP, concorda que a MP proíbe a cobrança de resíduo, mas apenas em contratos assinados após 1º de julho de 1995. Por conta disso, as construtoras estão sendo orientadas a encontrar fórmulas legais para garantir o equilíbrio dos novos contratos.

Entre as fórmulas em estudo estão a redução dos prazos de financiamento e a cobrança de um preço de venda maior, por conta do repasse de uma expectativa de inflação futura. "Esse mecanismo poderá trazer eventuais prejuízos ao comprador, caso a inflação real fique abaixo da projetada pelo mercado, mas as empresas precisam assegurar o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos", diz Cláudio Bernardes, vice-presidente do Secovi-SP.

Para contratos assinados antes de 1º de julho de 1995, o Secovi está orientando as construtoras a continuar cobrando prestação com reajuste mensal, para evitar a formação

de resíduo e o desrespeito ao contrato. No entendimento do Secovi-SP, que se baseia em parecer de juristas, essa cobrança é legal e não fere a Lei 9.069, que instituiu o Plano Real.

Para o advogado Carmine Abondatti, a cobrança desses resíduos em contratos assinados após 15 de março de 1994 é arbitrária e indevida. Para obrigações contratuais assumidas em URV e real é prevista a cobrança apenas da variação acumulada pelo índice contratual em 12 meses, afirma Abondatti. Por isso, ele diz que, se a construtora cobrar resíduo, o comprador poderá mover uma ação consignatória pedindo a anulação da cobrança e passar a fazer o pagamento em juízo do valor que considerar devido.

O advogado Márcio Bueno, diretor-jurídico do Creci, concorda que o resíduo pode ser cobrado nos contratos firmados em cruzeiros reais, mas ressalta que o cálculo deve ser feito pela variação do índice do contrato medido em real. Já os contratos firmados em real, segundo Bueno, têm de se adequar às regras do novo plano: respeitar manutenção de 12 prestações

iguais, e o acréscimo da variação do índice contratual no período na 13ª parcela, sem resíduo.

Se a prestação era corrigida mês a mês e passou a ter reajuste anual, a diferença que deixou de ser paga será corrigida do mês em que foi devida até o acerto anual. Daí surge o tal resíduo. No caso de quem comprou imóvel antes de 15 de março de 94, as construtoras vão cobrar o resíduo agora em julho. Para ter uma idéia do total a pagar a título de diferença, no contrato pelo IGPM a prestação atual deve ser multiplicada por 1,84442; para contratos pelo IGP, o fator de multiplicação é 1,97087; pelo CUB, do Sinduscon, 0,96380.



BRASIL REAL

PREÇOS

PODEM INCLUIR

INFLAÇÃO

FUTURA

de resíduo nos contratos