

# Paradas as vendas de imóveis novos na cidade de São Paulo

por Raquel Balarin  
de São Paulo

As vendas de imóveis novos estão paradas desde segunda-feira na cidade de São Paulo e os poucos negócios realizados têm seus contratos firmados com data anterior ao dia 1º. As construtoras suspenderam o fechamento de novos contratos para avaliar melhor as consequências da medida provisória editada pelo governo na sexta-feira passada, especialmente o parágrafo 3º do artigo 2º, que proíbe a cobrança de diferenças resultantes da aplicação de índices de reajuste em prazo inferior a um ano.

Isso quer dizer, na avaliação da maior parte dos departamentos jurídicos das construtoras, que as empresas não podem mais cobrar mensalmente dos clientes a diferença produzida pela correção do saldo devedor dos imóveis adquiridos com financiamento direto com a construtora. Agora, as prestações devem ficar fixas por um ano e somente no décimo terceiro mês o saldo devedor e a prestação seriam corrigidos, de acordo com a variação acumulada do índice previsto em contrato.

Desde que o governo criou a Unidade Real de Valor (URV), em março do ano passado, a maior parte das construtoras estava utilizando o sistema de dupla cobrança. Um boleto era emitido com o valor fixo da prestação e o outro com o valor da diferença resultante entre o saldo devedor corrigido e o sem correção. O pagamento do segundo boleto era apresentado ao cliente como opcional. Mas, se o comprador não o pagasse, as construtoras alertavam que as diferenças seriam acumuladas por um ano e, depois disso, corrigidas.

“A apuração das diferenças era o que mantinha o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos de venda de imóveis”, disse a este jornal Luciano Sérgio Amaral Alves, superintendente da organização Suarez, grupo com atuação no mercado imobiliário de São Paulo e da Bahia. Segundo Alves, a restrição imposta pelo governo cria um descasamento de periodicidade, já que os empréstimos contraídos pelas construtoras junto aos bancos continuam a ser corrigidos mensalmente pela TR. “Já tínhamos o descasamento de índices, que nos levava a tomar dinheiro com reajuste pela TR e a financiar com reajuste por índices setoriais. Agora o governo criou mais um descasamento.”

Na avaliação de Tomás Nioac de Salles, diretor comercial da construtora Goldfarb, as medidas editadas pelo governo criam uma terceira modalidade de contrato. Os



Luciano Amaral Alves

firmados antes de 15 de março de 1994 têm as prestações corrigidas mensalmente pelo índice previsto, na maior parte dos casos o IGP-M e o IGP. Os firmados entre 15 de março e 3 de julho deste ano continuariam tendo suas prestações corrigidas anualmente, com uma cobrança mensal das diferenças, conhecidas no mercado como resíduo. E os firmados a partir desta data passariam a ter prestação e saldo devedor corrigidos apenas uma vez ao ano.

“As construtoras que estão trabalhando com autofinanciamento precisam dos recursos do cliente para tocar a obra. Os insumos e a mão-de-obra são pagos todo mês e não há qualquer regra que fixe para esses segmentos o reajuste anual”, afirmou Salles. Segundo ele, todas as vendas da Goldfarb e do Plano Melhor, formado pela Goldfarb e a CGN Galli, estão suspensas desde segunda-feira e as tabelas de preços estão sendo readequadas. Os novos preços ficarão 10% a 15% mais altos. Outra implicação da medida poderá ser a cobrança de parcelas anuais em vez de parcelas mensais, de acordo com Ely Wertheim, vice-presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi-SP).

A suspensão nas vendas de imóveis por parte das construtoras deverá afetar ainda mais os resultados de comercialização do mês de julho. As vendas, de acordo com os profissionais do mercado, estão em queda desde maio. A retração é creditada a dois fatores: as altas taxas de juros, que levaram os potenciais compradores a aplicar o dinheiro no mercado financeiro, e a insegurança em relação às medidas de desindexação. Em maio, segundo o Secovi, o percentual de unidades vendidas em relação às ofertadas foi de 11% (excluindo-se os resultados da promoção Plano Melhor), em comparação com os 12,8% apurados no mês anterior. Para junho, as estimativas do Secovi são de nova queda.