



➤ **Indiano** é destaque do 1º dia no encontro de **economia** criativa



➤ Reunidos no **México**, países do **Brics** pedem mais poder

Editores:
Saulo Moreira smoreira@jc.com.br
Bianca Negromonte bianca@jc.com.br
Carla Seixas cseixas@jc.com.br
Fale conosco: (81) 3413.6186
www.jconline.com.br/economia
Twitter: @jc_economia

economia

Imóvel novo ficará mais caro

JUSTIÇA Briga entre Estado e construtoras terminou sobrando para consumidor final. Justiça determinou saída das empresas de cadastro estadual

Felipe Lima
fima@jc.com.br

Um vai e vem jurídico envolvendo o governo do Estado e as empresas de construção civil, que se arrastou por quase duas décadas, terminou de forma negativa para consumidores e cidadãos. O Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco (TJPE) determinou que construtoras não devem recolher o Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) e, portanto, não devem ser inscritas no Cadastro de Contribuição do Estado (Cacepe). O que, à primeira vista, deveria provocar queda nos preços de apartamentos novos terminou tendo efeito contrário. Haverá elevações de até 8% nos custos, referentes a repasses tributários. Empresários do setor afirmam que, por conta da determinação do TJPE, os aumentos serão pagos pelos compradores finais, no caso de empreendimentos imobiliários. Outra decisão judicial recente vai exigir dos consumidores mais atenção na hora de fechar a compra do imóvel (ver matéria ao lado).

A decisão do TJPE também deverá deixar obras públicas mais caras, pois acarretará um movimento de pressão para que órgãos estaduais, prefeituras e governo reajustem suas tabelas de preços. Tudo isso vai acontecer porque, na compra de insumos importantes fora do Estado, as construtoras terão, agora, que pagar 17% ou 18% (em São Paulo) de ICMS. Até a semana passada, desembalsavam, no máximo, 10% a 15% (entenda o caso na arte ao lado).

As empresas do setor compram fora de Pernambuco portas industrializadas, louças, metais, telhas de barro, madeira, ferro fundido para equipamentos hidráulicos e até caminhões e retroscavadeiras. Resignado, o presidente do Sindicato das Empresas de Construção Civil do Estado de Pernambuco (Sinduscon-PE), Gustavo Miranda, lamentou a necessidade de repassar o aumento e alertou que

os maiores problemas acontecerão na hora de fechar as contas dos projetos do programa Minha Casa, Minha Vida – pois a determinação da presidente Dilma Rousseff é de não conceder aumentos às unidades.

“É o problema é sério com as obras públicas. Se não houver um reajuste na tabela de preços unitários vai faltar interesse das empresas em executá-las. Já estamos arcando com o aumento dos salários, que está em vigor desde outubro do ano passado”, acrescentou Miranda. “Quem perde é o setor da construção, que vai ter que pagar o imposto sem o abatimento, o Estado, que vai deixar de receber a diferença quando o produto passar na fronteira, e, consequentemente o consumidor, que vai pagar um bem com o repasse”, resumiu o diretor da Walter Lopes Engenharia, Vinicius Sombra Lopes.

Decisão do TJPE deverá deixar obras públicas mais caras

Para o superintendente jurídico da Secretaria da Fazenda de Pernambuco (Sefaz-PE), Nilo Otaviano da Silva Filho, a questão pode ter um resultado favorável. Apesar de perder receitas em um primeiro momento, já que as empresas recolhiam uma alíquota diferenciada de 3% até então, o Estado arrecadará mais se houver um aumento nas compras a fornecedores pernambucanos.

“É uma estimativa precoce, mas isso pode representar até chegada de outras indústrias fornecedoras de insumos para cá, já que comprar internamente, pagando 17%, vai ficar mais barato que em São Paulo, onde são recolhidos 18%, e em outros Estados onde a alíquota é de 17%, mas existem os custos com transporte”, ponderou.



TRIBUTO Empresas perderam o benefício de pagar até 15%

Entenda o caso

- A partir da década de 1990, o Sinduscon-PE passou a acionar a Justiça para não pagar ICMS na compra de insumos adquiridos fora do Estado. A alegação era de que construtoras são prestadoras de serviço, portanto só estariam obrigadas a recolher o imposto de serviço ISS, municipal.
- Em paralelo, o setor fechou acordo com o governo estadual (2001) para continuar no Cadastro de Contribuição do Estado (Cacepe). Dessa forma, as empresas não perderiam o benefício de comprar insumos em outros estados com alíquotas menores: 7% em São Paulo e 12% nos demais Estados. Com o acordo, as construtoras mantiveram a inscrição estadual e passaram a contribuir com 3% de alíquota fixa em Pernambuco.
- Em 2010, o STJ julgou o antigo pleito do setor e determinou que empresas de construção civil não deveriam recolher ICMS na fronteira.
- Diante da decisão do STJ, o desembargador José Ivo de Paula Guimarães, do TJPE, derrubou a cobrança do ICMS e, dessa forma, o acordo entre governo e setor local perdeu validade. Com isso, o magistrado entendeu que elas não poderiam fazer parte do Cacepe.
- A decisão forçou o Estado a revogar o acordo de 2001. Com isso, a Sefaz-PE cancelou a inscrição no Cacepe de todas as empresas associadas ao Sinduscon-PE e caminha para proceder da mesma maneira com as demais companhias de construção civil de Pernambuco.
- Fora do Cacepe, elas não podem mais se beneficiar de alíquotas menores em compras interestaduais e dessa forma terão de pagar 18% de ICMS para todas as compras feitas em São Paulo e 17% nos demais Estados. Essa conta será repassada para o consumidor final.

Fonte: TJPE, Diário Oficial da União de 12 de Junho, Sefaz-PE



Construtora pode cobrar 1% ao mês

Lara Holanda
lholanda@jc.com.br

As construtoras agora estão autorizadas a cobrar o chamado “juros no pé” – como são conhecidos os juros de 1% mensais cobrados antes da entrega das chaves para imóveis comprados a prazo em planos diretos com o incorporador. A decisão foi tomada pela Segunda Seção do Superior Tribunal da Justiça (STJ), mais de dez anos depois do entendimento de que a cobrança era ilegal.

Na prática, as construtoras vão poder cobrar explicitamente os juros compensatórios, que muitas vezes eram embutidos no valor do imóvel. Já para o consumidor, pouca coisa vai mudar. Além de ter que pagar os juros, a mudança não deve baixar o preço dos imóveis.

Para Antônio Carrilho, diretor da Construtora Carrilho, a decisão é uma vitória também para o consumidor. “Muitas construtoras cobravam os juros mesmo antes da decisão. Mas agora é legal. E também será bom para o consumidor que comprar à vista”, defende.

O presidente do Sinduscon-PE, Gustavo de Miranda, opina que não deve haver alteração no preço dos imóveis. “Mas a determinação traz tranquilidade ao mercado imobiliário, com respeito ao contrato e a possibilidade de mais uma opção de compra, com a explicitação dos juros cobrados”, indica.

Numa votação sem unanimidade, de seis votos contra três, os ministros da Segunda Seção do STJ reverteram a decisão da Turma do STJ, que em 2010 considerou abuso contratual a cobrança dos juros compensatórios pela

Queiroz Galvão Empreendimentos S/A, depois que uma consumidora entrou na Justiça solicitando a restituição do valor pago em “juros de pé”. “Essa é uma decisão polêmica, não teve nem unanimidade. Nós entendemos que essa cobrança é uma verdadeira antecipação do pagamento do imóvel pelo comprador”, afirma Lídio Souto Maior, assessor jurídico do Procon-PE.

A decisão abre precedente para outros casos, aponta o advogado Ian Mac Dowell, sócio do Serur & Neuschwander Advogados Associados. “O pagamento dos juros é legítimo. Não é justo o consumidor que paga à vista ter o mesmo custo de um que compra dividindo em cinco, dez anos.”

Para o consumidor, a decisão traz poucas vantagens, reconhece Ian Mac Dowell. “O preço dos imóveis não deve baixar, e o consumidor não poderá recorrer pela devolução do valor pela construtora.”

O advogado Eduardo Carvalho, especialista em direito imobiliário do Ricardo Trotta Sociedade de Advogados, de São Paulo, aponta que os compradores devem ficar mais atentos aos contratos.

“Antes as incorporadoras informavam um preço, mas embutiam os juros no valor total. Os juros compensatórios pagos pelo consumidor acabavam bancando custos como compra de terreno. Agora, os juros deverão vir explicitados, mas o risco é que alguma construtora não retire os juros embutidos do valor total e aumente ainda mais o valor do bem.”

Mais na web

Veja entrevista em vídeo com o empresário Antônio Carrilho no www.jconline.com.br

O FUTURO CHEGOU AO SEU ALCANCE.



MITSUBISHI LANCER
O LANÇAMENTO DO ANO

A partir de R\$ **65.690,**

Taiyō Motors
Mitsubishi é com a gente

Antônio de Céspedes, 124 - Pina - Fone: 81 3074.8160 - 3074.8062
Est. do Bongli, 425A - Prado - Fone: 81 2123.9999 - 2123.9954
BR 104, Km 04, 1.950 - Caruaru - Fone: 81 3723.0000

www.taiyomotors.com.br

Valor à vista de tabela do veículo Lancer mec., 2011/2012: a partir de R\$ 65.690,00 (frete incluso).
Chassi: CUU00522. Imagem ilustrativa. Preço válido até 20/06/2012 ou enquanto durar o estoque.
Respeite a sinalização de trânsito. #TAIYOMIT @TAIYOMIT

BONGI ABERTO
AOS SÁBADOS ATÉ 13h