



FABIO MOTTA/ESTADÃO

Caderno2

Preparado para luta
Stênio Garcia celebra 60 anos de carreira vivendo lutador de boxe no teatro. / PÁG. C8

DIRETO DA FONTE

Vladimir Brichta:
“Não tem de ser dramático ou cômico. História é a motivação” PÁG. C2

● **Globo de Ouro**
Sylvester Stallone leva o prêmio de melhor ator coadjuvante; Wagner Moura não vence. / PÁGS. C1 e C3



LUCY NICHOLSON/REUTERS

Devolução de imóveis para construtoras chega a 41% em 2015

Média histórica de distratos girava em torno dos 10%, segundo entidade

Levantamento da agência de classificação de riscos Fitch indica que 41 de cada 100 imóveis comprados na planta foram devolvidos às construtoras entre janeiro e setembro do ano passado, um recorde histórico, informa Naiana Oscar. De acordo com a Abrainc – associação que reúne as 18 maiores companhias brasileiras do setor imobiliário –, o índice histórico de distratos girava em torno dos 10%.

● **Finanças pessoais**
Mercado imobiliário finca pé num ciclo de baixa e favorece negociação na compra da casa própria. PÁG. B4

Além disso, o comprador que decidia se desfazer de uma unidade antes da entrega das chaves conseguia negociá-la por um valor maior do que ti-

nha pagado até o momento da desistência. Agora, a perda financeira em relação ao investimento é quase certa, segundo a entidade. Especialistas apontam que o agravamento dessa situação se dá em razão da menor oferta de crédito bancário e da elevação da taxa de desemprego, o que dificulta a aprovação de financiamentos. ECONOMIA / PÁG. B1

Lava Jato investiga operação de 13 bancos

A Operação Lava Jato investiga qual foi o papel de um grupo de 13 bancos privados, de grande e médio porte, em crimes financeiros envolvendo contratos avaliados em US\$ 15 bilhões entre o grupo Schahin e a Petrobrás, informam Josette Goulart e Alexa Salomão. Os detalhes das transações suspeitas constam de uma representação fiscal da Delegacia da Receita Federal em São Paulo, encaminhada ao Ministério Público Federal. POLÍTICA / PÁG. A6

● **‘Boa-fé’**
As principais instituições citadas na investigação sobre o grupo Schahin – incluindo Itaú BBA, HSBC e Votorantim – rejeitam acusação de ter agido de má-fé no caso.

‘Dobradinha’ de Toffoli com Gilmar irrita Planalto

A atuação recente do ministro do STF e presidente do TSE, Dias Toffoli, ampliou o distanciamento entre ele e o PT, relatam Vera Rosa e Beatriz Bulla. Esse desgaste é reforçado pela “dobradinha” do ex-advogado-geral da União no governo Luiz Inácio Lula da Silva com o ministro do Supremo mais crítico do governo, Gilmar Mendes. Toffoli afirma que, como ministro, atua de forma “independente” e baseada na lei. No Palácio do Planalto, alguns episódios recentes ilustram o distanciamento do ministro em relação ao governo e ao PT. O mais recente ocorreu na análise do rito do impeachment no STF, em dezembro. “Se um presidente não tem apoio de 1/3 dos deputados, fica difícil a governabilidade”, afirmou Toffoli naquela sessão, ao se alinhar ao voto vencido de Mendes. POLÍTICA / PÁG. A5

Monociclo dá o tom na avenida fechada

As irmãs Renata e Rafaella Fioravante, de 10 e 14 anos, fazem manobras radicais na Paulista sobre monociclos elétricos, equipamento que vem sendo usado para lazer e transporte. Diferentes modais podem circular pelas ciclovias, como bicicletas, skates e patins, mas não há regras para os monociclos, que podem atingir até 22 km/h. METRÓPOLE / PÁG. A11



SERGIO CASTRO/ESTADÃO

Expansão da Linha 9 da CPTM fica para 2017

Prometido para ser entregue neste mês, o prolongamento da Linha 9 - Esmeralda da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM), que iria do Grajaú até Varginha, na zona sul, foi adiado para 2017. Para concluir a obra, o governo Geraldo Alckmin (PSDB) prevê a construção de mais 4,5 quilômetros de trilhos. Contratada em 2013, interligação beneficiaria 100 mil pessoas. METRÓPOLE / PÁG. A10

Haddad descumpre meta das ciclovias

A promessa de fazer 400 km de ciclovias até o fim de 2015 não foi cumprida pelo governo de Fernando Haddad (PT), que fala em alcançar a meta até o fim deste ano. O atraso, diz a Prefeitura, é resultado de questionamentos à política do prefeito feitos pelo TCM e pelo MPE. METRÓPOLE / PÁG. A11

Link

CARROS SÃO DESTAQUE NA CES 2016

Com veículos autônomos e conectados, a indústria automobilística abraça o universo da tecnologia e marca presença na maior feira de eletrônicos do mundo, a Consumer Electronics Show (CES) 2016, em Las Vegas (EUA). Apesar de os modelos inteligentes mostrarem potencial, a viabilidade comercial e a chegada ao mercado ainda permanecem distantes. PÁGS. B6 e B7

Utopia é tema da redação da Fuvest

A utilidade das utopias foi o tema da redação do primeiro dia da segunda fase do vestibular da Fuvest. Para essa etapa, foram convocados 25.967 candidatos. METRÓPOLE / PÁG. A14

Ex-PM é único réu de estupro na USP

METRÓPOLE / PÁG. A12

Messi deve receber sua 5ª Bola de Ouro

ESPORTES / PÁG. A15



ALFREDO ESTRELLA/AFP

Pose. Encontro ocorreu em outubro, em uma região de selva no México

Laços polêmicos

O TRAFICANTE E O ASTRO DE HOLLYWOOD

Uma entrevista conduzida pelo astro de Hollywood Sean Penn com o mexicano Joaquín “Chapo” Guzmán no fim do ano passado ajudou o governo do México a localizar e prender o magnata das drogas. A polêmica entrevista foi publicada no sábado pela revista americana Rolling Stone e foi feita quando o chefe traficante ainda estava em fuga. INTERNACIONAL / PÁG. A7

JOSÉ ROBERTO DE TOLEDO O black bloc em você

Aumento de tarifa, protestos, bagunça. Esperar resultados diferentes de ações iguais e infrutíferas não define insanidade. É burrice mesmo.

POLÍTICA / PÁG. A6

MARIO VARGAS LLOSA A bomba norte-coreana

Avanço da ciência e da tecnologia semeou artefatos de morte que, no melhor dos casos, podem nos levar de volta ao tempo das cavernas.

INTERNACIONAL / PÁG. A8

Tempo em SP
28° Máx. 21° Mín.



Nuvens e chuva.
Pág. A14



MISTO
Papel produzido a partir de fontes responsáveis
FSC® C113259

Esta publicação é impressa em papel certificado FSC® (garantia de manejo florestal responsável, pela S.A. O Estado de S. Paulo)

ISSN - 1516-293-1



NOTAS & INFORMAÇÕES

A MP da impunidade
MP 703 recupera certeza da impunidade de empresas que operam de forma ilícita. PÁG. A3

Esperando o coelho da cartola
Foi-se o tempo de pacotes “bombásticos” para setores da economia que enfrentam dificuldades. PÁG. A3



E&N

ECONOMIA & NEGÓCIOS

Crise nos emergentes

Para BIS, alta da dívida paralisa investimentos

Pág. B3

Montadoras tecnológicas

Carros inteligentes dominam a feira de Las Vegas

Págs. B6 e B7

**PARMETAL**
1968

Invista em Ouro!

Cotações de fechamento do ouro, em 08/01/2016	%	Compra	Venda
*Ouro Puro	↓ 1,12	139,70	141,60

*O ouro negociado é um ativo financeiro
Empresa credenciada



Ligue grátis: 0800-709-1033
(segunda a sexta das 8h30 às 17h30)
www.parmetal.com.br

Mercado imobiliário. Levantamento da agência Fitch foi feito com nove companhias do setor entre janeiro e setembro do ano passado; aumento dos ‘distratos’, cuja tendência é persistir este ano, significa que cerca de R\$ 5 bilhões voltaram às prateleiras

De cada 100 imóveis vendidos, 41 foram devolvidos às construtoras em 2015

Naiama Oscar

Se o setor imobiliário tivesse de escolher uma palavra para se lembrar de 2015, ela certamente seria “distrato” – jargão usado pelas empresas, e agora também conhecido dos consumidores, para devolução de imóveis comprados na planta. Esse foi o pesadelo de incorporadoras e proprietários de imóveis novos no ano passado, quando o setor registrou recordes históricos no volume de devoluções. O levantamento recente da agência de classificação de riscos Fitch, com nove companhias, mostra que, de cada 100 imóveis vendidos, 41 foram devolvidos de janeiro a setembro de 2015. Isso significa quase R\$ 5 bilhões de volta às prateleiras das grandes empresas.

“Historicamente, o percentual de distratos girava em torno de 10%, um patamar saudável para a indústria”, diz Meyer Nigri, fundador da Tecnisa e vice-presidente da Abrainc, associação que reúne as 18 maiores companhias do setor. Os distratos sempre existiram, mas eram exceção, pois o comprador que decidia se desfazer de uma unidade até a entrega das chaves em geral conseguia negociá-lo com outro interessado por um valor maior do que tinha desembolsado até ali.

Agora, vender “por fora” significa perder dinheiro, já que o preço do imóvel está em queda e as incorporadoras estão cheias de unidades para desovar. “Antes, o consumidor comprava um imóvel por R\$ 100 mil na planta, vendia por R\$ 150 mil e embolsava a diferença”, diz um executivo de uma grande construtora. “Agora, compra por R\$ 100 mil, mas descobre, na entrega das chaves, que a incorporadora está vendendo por R\$ 80 mil. É difícil sustentar o mercado assim.”

Essa é apenas uma das faces do problema. A outra, que também se agravou com a deterioração econômica, é a restrição ao crédito. Conseguir um financiamento no banco está cada vez mais difícil. No mercado imobiliário, esse é um momento crucial, porque a venda só se concretiza na entrega das chaves: é quando o cliente da incorporadora passa a ser cliente do banco, ao assumir um financiamento, e a empresa recebe o valor integral do imóvel. A alta da taxa de desemprego, para quase 8,5% no ano passado, travou esse processo. Quem perdeu o emprego ou viu sua renda cair entre a compra do imóvel e



Alternativas. Construtoras têm se desdobrado para evitar os distratos



Vizinho. Mello mora a 500 m do imóvel que vai devolver

a entrega das chaves tem grande chance de ter o financiamento negado pelo banco.

Antes que isso acontecesse, muita gente se antecipou. Foi o caso do aposentado Flávio Atorre de Mello, de 63 anos. Quatro meses depois de comprar um apartamento na planta, em novembro de 2012, ele foi demitido da emissora de TV onde trabalhava como gerente de operações. De lá para cá, a Selic, taxa básica de juros da economia, passou de 7,25% para 14,25%. “Quando fechei o negócio, minha ideia era pagar o máximo possível até as chaves e depois quitar o restante com meu apartamento antigo”, conta. “Mas deu tudo errado: o valor que faltaria pagar na entrega, em julho

deste ano, seria de R\$ 700 mil, bem mais do que vale meu apartamento, que não se valorizou e custa hoje R\$ 500 mil.”

Sabendo que o financiamento seria inevitável e que sua renda não passaria pelo crivo do banco, Mello decidiu, em julho passado, devolver o imóvel à incorporadora. Foi a apresentação o jargão “distrato” e os transtornos que estão por trás dele. Descontadas as taxas de corretagem, comercialização e despesas administrativas, a empresa propôs devolver R\$ 40 mil dos R\$ 200 mil que Mello pagou nos últimos três anos. O caso foi parar na Justiça. Hoje, Mello vende peças de motos pela internet para conseguir uma renda extra, e já convenceu a

mulher de que a mudança de apartamento não virá tão cedo. “Difícil é passar todos os dias na frente do prédio, que fica a 500 metros de onde moro hoje, e lembrar que nada do que sonhamos vai se concretizar.”

Disputa. Casos como esse se multiplicaram no escritório do advogado Marcelo Tapai, que se especializou no segmento imobiliário. No ano passado, das 725 ações movidas por ele, 73% eram referentes a distratos. Em 2014, o percentual foi de 43%. O embate entre clientes e incorporadoras está sendo levado à esfera judicial porque não há uma regulamentação específica sobre a devolução de imóveis no Brasil.

De um lado, as empresas se valem do que diz a Lei de Incorporação: “O contrato de compra e venda de uma unidade é irrevogável e irretroatável”. Do outro, quem defende o direito ao distrato recorre a uma regra geral do Código de Defesa do Consumidor, que trata como abusivas as cláusulas que colocam o cliente em desvantagem exagerada. “Essa é sem dúvida a hipótese em questão”, diz o Idec, em nota. “Já que o fornecedor, além de ficar com o imóvel,

● **Desespero**
“Ninguém compra um imóvel pensando em devolver. Quem busca essa opção ou está desesperado ou se deu conta de que fez um péssimo negócio.”

Marcelo Tapai
ADVOGADO ESPECIALIZADO EM MERCADO IMOBILIÁRIO

ainda terá em mãos todo o valor pago pelo consumidor, essa situação caracteriza-se um verdadeiro enriquecimento sem causa, proibido pela legislação.”

As decisões, em geral, favorecem o consumidor. A Justiça tem concedido o direito de restituição entre 70% a 90% do que foi pago, com correção monetária. A retenção de 10% a 30% do valor pela companhia é para compensar despesas como publicidade, corretagem e elaboração de contratos. “Ninguém compra um imóvel pensando em devolver”, diz Tapai. “Quem busca essa opção ou está desesperado ou se deu conta de que fez um péssimo negócio.”

As incorporadoras estão em pânico. Principalmente porque as sucessivas perdas nos tribunais coincidem com uma das crises mais graves do setor. Segundo Meyer Nigri, a Tecnisa terminou o ano com uma média de dez devoluções por dia útil. “Chegamos ao ponto de distraitar o mesmo imóvel nove vezes, o que é uma aberração.” A empresa teve de destacar uma equipe só para cuidar desses casos. Ainda assim, o número de distratos aumentou 46% no terceiro trimestre do ano passado, na comparação com 2014. As desistências fizeram as vendas líquidas cair de R\$ 306 milhões para R\$ 135 milhões no período.

Na Rossi, o tema é tão sensível que o time criado para combater os distratos foi batizado de Swat, como a divisão de elite da polícia americana. Em 2015, até setembro, a incorporadora, que é uma das mais endividadas do setor, conseguiu reduzir os distratos para R\$ 775 milhões,

de R\$ 990 milhões, em 2014.

Assim como as concorrentes, a Rossi tem se desdobrado para evitar os distratos. Entre as alternativas, as empresas estão oferecendo financiamento direto, troca por um imóvel mais barato e descontos. “Antes, o tema era tratado como exceção. Criamos uma área específica para que não vire regra”, diz Fernando de Mattos Cunha, diretor financeiro da Rossi.

Em paralelo às soluções caseiras, o setor começou a se articular para definir regras que não afetem suas finanças. “Estamos em contato com o Ministério Público e com órgãos de defesa do consumidor para encontrar uma solução”, diz Nigri. O argumento das empresas é de que, ao devolver uma unidade, o consumidor coloca em risco a conclusão do empreendimento, podendo prejudicar outros compradores. “Não é só a visão do consumidor que está em jogo, mas o contrato de um bem que não está dissociado do resto e compromete outras famílias”, defende Eduardo Fischer, diretor da MRV.

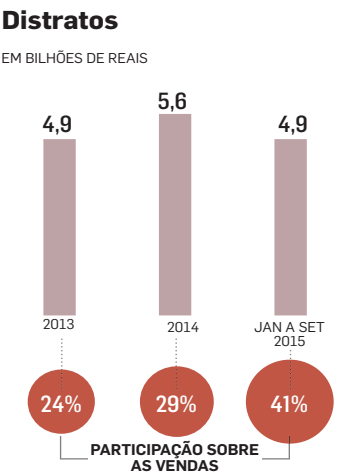
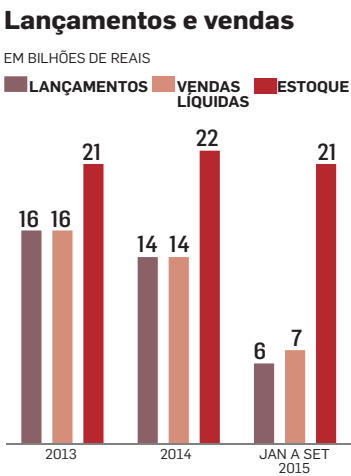
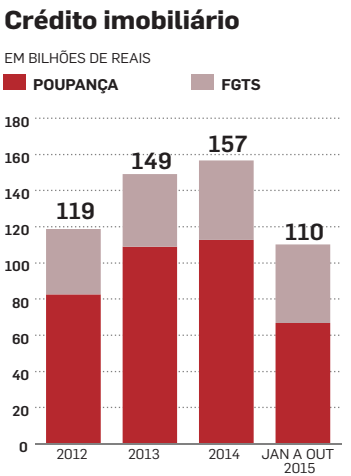
Com as empresas segurando os lançamentos, a tendência é que o número de entregas e, consequentemente, de distratos, caia nos próximos anos. Em 2016, no entanto, vai persistir. O relatório da Fitch estima que, se 35% das unidades vendidas forem canceladas, os distratos chegariam a R\$ 6 bilhões entre as principais empresas do setor.

Bancos estão mais exigentes para financiar casa própria

Pág. B4

RETRAÇÃO

● Mercado imobiliário é afetado por restrição ao crédito, aumento da taxa de juros e desemprego



Crise faz crescer número de imóveis tomados por bancos

● A dificuldade dos consumidores de pagar o imóvel novo também mudou a rotina de antigas conhecidas do mercado imobiliário: as empresas de leilão. Nos últimos dois anos, elas viram o número de unidades retomadas por bancos mais que dobrar, embora as vendas tenham permanecido no mesmo patamar. Pelo menos, por enquanto. Isso porque as instituições financeiras tomaram mais imóveis de clientes inadimplentes, mas ainda estão tentando recuperar a totalidade da dívida. A expectativa dos leiloeiros e dos investidores é que até o fim deste semestre, as instituições financeiras comecem a revisar para baixo os preços mínimos pedidos nos leilões.

Em 2015, a Zukerman, com sede em São Paulo e atuação no País inteiro, colocou 4,4 mil imóveis em leilões extrajudiciais – denominados assim porque são tomados pelo banco depois de um período de atraso no pagamento, sem passar pela Justiça, um detalhe que também torna o negócio mais arriscado. Em 2014, eram 3,8 mil e, em 2013, 1,8 mil. Embora a oferta tenha disparado, o volume de negócios fechados

manteve-se estável: entre 930 e 950 nos últimos dois anos. “Como há muita promoção de imóveis novos, o preço do leilão ainda não está atrativo. A tendência é que os bancos comecem a ceder”, diz o leiloeiro Mauro Zukerman.

Ainda assim, os leilões têm chamado a atenção de investidores dispostos a tomar risco e conhecedores dos meandros jurídicos desse negócio. Em 2015, o advogado catarinense Jefferson Santana pagou R\$ 112 mil à vista por um imóvel que valia R\$ 180 mil e ainda estava ocupado. “É preciso estudar muito a oportunidade para não perder dinheiro”, diz. “Se der certo, pretendo comprar um por ano.” / N.O.